

**DOCUMENTO INFORMATIVO**  
**RELATIVO AD OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA**  
**CON PARTI CORRELATE**  
**AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA PROCEDURA PER OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**  
**HEALTH ITALIA S.P.A.**  
**E DELL'ART. 5 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DA CONSOB CON DELIBERA N. 17221 DEL 12 MARZO 2010**

Il presente documento informativo è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Health Italia S.p.A. e sul sito internet di Health Italia S.p.A. ([www.healthitalia.it](http://www.healthitalia.it)) in data 13 ottobre 2021.

## DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini impiegati all'interno del presente Documento Informativo.

<b>AIM Italia</b>	Indica il sistema multilaterale di negoziazioni gestito da Borsa Italiana S.p.A. denominato AIM Italia, che dal 25 ottobre assumerà la denominazione di Euronext Growth Milan.
<b>Borsa Italiana</b>	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
<b>Consiglio di Amministrazione</b>	Indica il consiglio di amministrazione dell'Emittente.
<b>Comitato Parti Correlate</b>	Indica il comitato costituito ai sensi della Procedura Parti Correlate e di volta in volta nominato dal Consiglio di Amministrazione in misura massima di 3 componenti non esecutivi, a maggioranza indipendenti.
<b>Documento Informativo</b>	Indica il presente Documento Informativo redatto ai sensi dell'art. 12 della Procedura Parti Correlate (come <i>infra</i> definita).
<b>Emittente, Health Italia o Società</b>	Indica Health Italia S.p.A., con sede in Formello (Roma), via di Santa Cornelia 9, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 08424020967, iscritta al R.E.A. di Roma al numero 1395079.
<b>Contratto di Locazione</b>	Indica il contratto di locazione tra la Società e Rebirth, avente ad oggetto le unità immobiliari site in Formello, Via di Santa Cornelia 9 oggetto di trasferimento, in occasione della Scissione, a Rebirth.
<b>Operazione o Scissione</b>	Indica la scissione parziale proporzionale di Health Italia in favore di Rebirth S.p.A..
<b>Procedura Parti Correlate o Procedura</b>	Indica la procedura per le operazioni con parti correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.
<b>Progetto di Scissione</b>	Il progetto di Scissione approvato di Health Italia in Rebirth, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Health Italia in data 6 ottobre 2021.
<b>Regolamento Parti Correlate</b>	Indica il Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010.
<b>Rebirth</b>	Indica Rebirth S.p.A., con sede in Formello (Roma), Via della Selvotta 23, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 16190801007, iscritta al R.E.A. di Roma al numero 1640812.

## PREMESSA

Il presente documento informativo (“**Documento Informativo**”) è stato predisposto dall’Emittente ai sensi dell’art. 12 della Procedura Parti Correlate e dell’art. 5 del Regolamento Parti Correlate ed è stato redatto in relazione alla scissione parziale proporzionale di Health Italia in favore di Rebirth (“**Scissione**”) nel cui contesto è prevista la conclusione di un contratto di locazione (“**Contratto di Locazione**”) tra Rebirth ed Health Italia.

La Scissione persegue il fine di suddividere le attività operative svolte dal gruppo facente capo a Health Italia rispetto al compendio immobiliare costituito dagli immobili detenuti dalla Health Italia e dai relativi finanziamenti e dalla partecipazione in Health Property S.p.A., società immobiliare che detiene a sua volta immobili a destinazione commerciale, residenziale e direzionale. Nel contesto della Scissione Health Italia ha deliberato la conclusione di un contratto di locazione con Rebirth avente a oggetto le unità immobiliari, site in Formello (Roma), Via di Santa Cornelia n. 9, ove ha sede la stessa Health Italia, al fine di garantire la propria continuità operativa.

In particolare, si evidenzia che per l’Operazione non si applica il regime di esenzione informativa previsto dalla Procedura, trattandosi di operazione di maggiore rilevanza.

La Scissione e il Contratto di Locazione si qualificano come operazioni con parti correlate, ai sensi del Regolamento Parti Correlate e della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate di Health Italia, in quanto Rebirth è una società collegata di Health Italia.

Health Italia, tramite la società controllata Be Health S.p.A. che alla data della presente Relazione è titolare del 48,32% del capitale sociale di Rebirth, esercita un’influenza notevole sulla stessa Rebirth.

Si evidenzia inoltre che talune parti correlate di Health Italia hanno interessi significativi in Rebirth, ragion per cui non risulta applicabile l’esenzione prevista dall’art. 14 del Regolamento Parti Correlate e dall’art. 14 della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate di Health Italia.

In particolare, Massimiliano Alfieri, amministratore di Health Italia, è titolare di una partecipazione pari al 61,90% del capitale sociale di Sorgiva Holding S.p.A. e al 50,00% di Isola S.p.A., titolari rispettivamente del 44,22% e del 29,10% del capitale sociale di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare del 13,21% del capitale sociale di Rebirth. Sorgiva Holding S.p.A. esercita un’influenza notevole su Health Italia in quanto è titolare del 29,54% del capitale sociale della stessa.

Oscar Pischeddu, Vice Presidente di Health Italia è titolare di una partecipazione pari al 51% del capitale sociale di PFH s.r.l. titolare del 19,88% del capitale sociale di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare del 13,21% del capitale sociale di Rebirth. Per completezza, si ricorda che PFH S.r.l. è titolare dell’8,83% di Health Italia.

Livia Foglia è titolare dell’1,60% di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare del 13,21% del capitale sociale di Rebirth.

L’Operazione si configura come un’operazione di maggiore rilevanza ai sensi della Procedura Parti Correlate ed è pertanto stata oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell’Emittente in data 6 ottobre 2021, previo ottenimento del parere favorevole del Comitato Parti Correlate, in conformità alla Procedura Parti Correlate. Nello specifico, l’indice di rilevanza del controvalore e l’indice di rilevanza dell’attivo risultano superiori alla soglia del 5%.

Il Documento Informativo è a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente e sul sito internet della stessa all'indirizzo [www.healthitalia.it](http://www.healthitalia.it).

## **1. AVVERTENZE**

### **1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interessi derivanti dall'Operazione con parti correlate**

In relazione all'Operazione, non si segnalano, alla data del Documento Informativo, ulteriori situazioni di potenziale conflitto di interessi derivanti dalla stessa, se non quelli richiamati nella Premessa al presente Documento Informativo e di seguito descritti.

L'Operazione di cui al presente Documento Informativo costituisce un'operazione con parti correlate, come definita ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del Regolamento Parti Correlate, in quanto Rebirth è una società collegata di Health Italia.

Si evidenzia inoltre che talune parti correlate di Health Italia hanno interessi significativi in Rebirth, ragion per cui non risulta applicabile l'esenzione prevista dall'art. 14 del Regolamento Parti Correlate e dall'art. 15 della Procedura Parti Correlate.

In particolare, Massimiliano Alfieri, amministratore di Health Italia, è titolare di una partecipazione pari al 61,90% del capitale sociale di Sorgiva Holding S.p.A. e al 50,00% di Isola S.p.A., titolari rispettivamente del 44,22% e del 29,10% del capitale sociale di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare del 13,21% del capitale sociale di Rebirth. Sorgiva Holding S.p.A. esercita un'influenza notevole su Health Italia in quanto è titolare del 29,54% del capitale sociale della stessa.

Oscar Pischettu, Vice Presidente di Health Italia è titolare di una partecipazione pari al 51% del capitale sociale di PFH s.r.l. titolare del 19,88% del capitale sociale di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare del 13,21% del capitale sociale di Rebirth. Per completezza, si ricorda che PFH S.r.l. è titolare dell'8,83% di Health Italia.

Livia Foglia è titolare dell'1,60% di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare del 13,21% del capitale sociale di Rebirth. Massimiliano Alfieri, Oscar Pischettu e Livia Foglia sono dunque titolari di un interesse ai sensi dell'art. 2391 cod. civ..

Si ricorda inoltre che Mutua Mba Società di Mutuo Soccorso Società Cooperativa per Azioni, titolare dell'11,03% del capitale sociale di Health Italia, è titolare del 19,86% del capitale sociale di Rebirth.

Fatta eccezione per quanto precede, non si segnalano particolari rischi relativi all'Operazione per l'Emittente. L'Operazione oggetto del presente Documento Informativo non espone a particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse, diversi da quelli tipicamente inerenti operazioni con parti correlate, né a rischi diversi da quelli tipicamente inerenti operazioni di analoga natura.

Il Comitato Parti Correlate, composto dai componenti prof.ssa Albina Candian, prof.ssa Chiara Fisichella, dott. Diego Facchini, è stato informato dei termini e delle condizioni dell'Operazione, esprimendo parere favorevole all'interesse della Società al compimento dell'Operazione nonché alla convenienza e alla correttezza sostanziale delle condizioni come previsto dall'articolo 8 della Procedura. Il Parere del Comitato Parti Correlate è allegato al presente Documento Informativo quale Allegato A.

## **2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE**

## 2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.

### Scissione

L'operazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 6 ottobre 2021, consiste nella scissione parziale proporzionale di Health Italia, società con azioni negoziate su AIM Italia, in favore di Rebirth.

L'operazione ha natura di scissione parziale in quanto solo una parte del patrimonio di Health Italia (il compendio immobiliare) sarà trasferita alla Società Beneficiaria. In particolare, la Scissione comporterà l'assegnazione a Rebirth di:

- Immobile Via di Santa Cornelia 9 a Formello (Roma), censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al:
  - Foglio 20, p.la 1887, subalterno 27-29, cat. D/7, uso ufficio;
  - Foglio 20, p.la 1887, subalterno 31-33, cat.D/7, uso ufficio;
  - Foglio 20, p.la 1887, subalterno 43-44-45-46-47-48, cat. D/7, uso cantina;
  - Foglio 20, p.la 1887, subalterno 94, cat. D/7, uso posti auto coperti;
  - Foglio 20, p.la 1887, subalterno 62, cat. C/6, uso box;

per un valore contabile complessivo pari ad Euro 2.344.109;

- Quota di partecipazione del 99,86% nella società Health Property S.p.A. con sede in Formello via di Santa Cornelia 9, Codice fiscale e n. iscr. al Registro Imprese 13027161002; capitale sociale di Euro 5.667.638, valore contabile Euro 6.170.050;
- Crediti nei confronti della società controllata Health Property S.p.A. per depositi cauzionali versati per Euro 87.697;
- Crediti per finanziamenti soci effettuati alla società Health Property S.p.A. per complessivi Euro 840.726;
- Debito residuo per contratto di Finanziamento n. 64027 Banca Intesa relativo agli immobili oggetto di scissione; importo residuo al 30 giugno Euro 585.000;
- Contratto di Lavoro con la dipendente Veronica Sacchi;
- Debiti verso la Dipendente Veronica Sacchi per TFR maturato, ferie e permessi al 30 giugno 2021 pari ad Euro 5.840.

Per effetto della Scissione, Rebirth aumenterà il proprio capitale sociale da Euro 5.331.095 a massimi Euro 14.182.838, mediante l'emissione di massime n. 8.851.743 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale e aventi godimento regolare, da assegnarsi ai soci di Health Italia, in misura proporzionale alle azioni Health Italia da ciascuno possedute al momento della Scissione.

Health Italia ha emesso un prestito obbligazionario convertibile in azioni Health Italia denominato “HI 2018-2023” (“**POC**”). Il capitale sociale di Health Italia potrà aumentare, in caso di integrale conversione del POC, mediante emissione di massime n. 1.309.800 azioni ordinarie.

Poiché, fermo restando il valore del compendio oggetto di scissione e dunque il valore dell’aumento di capitale di Rebirth a servizio del Rapporto di Assegnazione, il numero di azioni della Società Scindenda potrà variare, è possibile evincere due scenari. In particolare, il rapporto di assegnazione stabilito ai fini della Scissione sarà definito tra

1. un minimo di 1 azione della Società Beneficiaria per ogni 2,292 azioni Health Italia possedute nell’ipotesi in cui il POC sia integralmente convertito entro la data dell’assemblea straordinaria di Health Italia che approverà la Scissione (“**Data Assemblea**”);
2. un massimo di 1 azione della Società Beneficiaria per ogni 2,144 azioni Health Italia possedute nell’ipotesi di integrale mancata conversione del POC entro la Data Assemblea.

Alla Data Assemblea Health Italia comunicherà il Rapporto di Assegnazione definitivo, determinato sulla base del predetto rapporto

n. azioni di Health Italia alla Data Assemblea

---

n. azioni di nuova emissione di Rebirth (8.851.743).

Il Progetto di Scissione è stato predisposto sulla base delle situazioni patrimoniali al 30 giugno 2021 approvate dai rispettivi Consigli di Amministrazione in data 6 ottobre 2021.

Agli azionisti di Health Italia che non dovessero concorrere all’approvazione della Scissione spetta il diritto di recesso ai sensi dell’art. 2437 ss. del cod. civ.. In particolare, lo statuto di Rebirth comporterà per gli azionisti di Health Italia, in relazione alla porzione di partecipazione in Health Italia destinata a tramutarsi in partecipazione in Rebirth, un cambiamento significativo dell’attività della società cui partecipano, causa di recesso ai sensi dell’articolo 2437, comma 1, lettera (a), del cod. civ..

Pertanto, i titolari di azioni ordinarie Health Italia che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Scissione potranno esercitare il diritto di recesso in relazione alla porzione di partecipazione in Health Italia destinata a tramutarsi in partecipazione in Rebirth, a fronte della corresponsione di un valore di liquidazione determinato in conformità all’art. 2437-ter cod. civ..

Il perfezionamento della Scissione è subordinato alle seguenti condizioni sospensive:

- la circostanza per cui l’importo complessivo di liquidazione a carico di Health Italia e in favore degli azionisti che abbiano esercitato il diritto di recesso ai sensi dell’articolo 2437 ss. cod. civ. non ecceda complessivamente l’importo di Euro 500.000 (cinquecentomila) (“**Esborso Massimo del Recesso**”), fermo restando: (i) che le dichiarazioni di recesso manifestate ai sensi dell’art. 2437, comma 1, lettera g), cod. civ., a loro volta, saranno efficaci solo nel caso in cui l’Esborso Massimo del Recesso non superi il valore di liquidazione pari a Euro 500.000 (cinquecentomila); e (ii) che l’Esborso Massimo del Recesso sarà calcolato al netto degli importi a carico degli

azionisti o dei titolari di obbligazioni convertibili che esercitino i propri diritti di opzione e prelazione ai sensi dell'articolo 2437-quater, cod. civ. nonché da eventuali terzi, nell'ambito del procedimento di liquidazione, salvo rinuncia alla condizione sospensiva da parte del Consiglio di Amministrazione a decorrere dal termine per l'esercizio del diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437-bis cod. civ. ed entro 30 (trenta) giorni dalla verifica del mancato avveramento della condizione;

- l'ammissione alle negoziazioni su AIM Italia delle azioni ordinarie di Rebirth;

Il Progetto di Scissione è stato approvato sia dal Consiglio di Amministrazione di Health Italia (previo motivato parere favorevole del Comitato OPC) sia dal Consiglio di Amministrazione di Rebirth in data 6 ottobre 2021.

### Contratto di Locazione

Nel contesto della Scissione, è prevista l'assegnazione a Rebirth del compendio immobiliare di titolarità di Health Italia, tra cui, *inter alia*, le seguenti unità immobiliari ("**Immobili**"), site in Formello (Roma), Via di Santa Cornelia n. 9, censite al Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

- al Foglio 20, p.lla 1887, subalterno 27-29, piano II, cat. Cat. D/7, r.c. euro 11.590,00, uso ufficio;
- al Foglio 20, p.lla 1887, subalterno 31-33 – cat. Cat. D/7, piano II, uso ufficio.
- al Foglio 20, p.lla 1887, subalterno 43-44-45-46-47-48, piano I interrato, cat. Cat. D/7, r.c. euro 13.500,00, uso cantina;
- al Foglio 20, p.lla 1887, subalterno 94, piano I interrato, cat. Cat. D/7, r.c. euro 13.500,00, uso posti auto coperti;
- al Foglio 20, p.lla 1887, subalterno 62, piano II interrato, cat. Cat. C/6, r.c. euro 48,55, uso box;

Considerato che il trasferimento del compendio immobiliare effetto della Scissione a Rebirth è un presupposto necessario della conclusione del Contratto di Locazione, l'efficacia dello stesso è sospensivamente condizionata al perfezionamento della Scissione.

La locazione avrà durata di 6 anni con tacito rinnovo per uguale periodo, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale.

Health Italia e Rebirth avranno la facoltà di recedere anticipatamente dal Contratto di Locazione a far data dal settimo anno di vigenza contrattuale, previo avviso da recapitarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

È previsto che, ferme restando le previsioni di cui all'art. 36 L. 392/1978, Health Italia non potrà sublocare gli Immobili ad uso esclusivo e/o gli Immobili ad uso non esclusivo o cedere il Contratto di Locazione in carenza di consenso per iscritto da parte di Rebirth.

Il canone di locazione è stato convenuto in complessivi euro 202.500,00, per ciascun anno di vigenza contrattuale, da corrispondersi in 12 rate mensili di euro 16.875,00 ciascuna. Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978 il canone di



locazione dovuto dal Conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 100% della variazione ISTAT dell'anno precedente. Health Italia si è obbligata a versare al momento della stipula del Contratto di Locazione la somma corrispondente a tre mensilità di canone, pari ad euro 50.625,00, quale deposito cauzionale infruttifero.

## 2.2 **Indicazione delle parti correlate con cui l'operazione è posta in essere, della natura della correlazione e, ove di ciò sia data notizia all'organo di amministrazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'operazione.**

La Scissione e la connessa conclusione del Contratto di Locazione si configurano come operazioni tra parti correlate, ai sensi del Regolamento Parti Correlate e della Procedura Parti Correlate, in quanto Rebirth è una società collegata di Health Italia.

Health Italia, tramite la società controllata Be Health S.p.A. che alla data della presente Relazione è titolare del 48,32% del capitale sociale di Rebirth, esercita un'influenza notevole sulla stessa Rebirth.

Si evidenzia inoltre che talune parti correlate di Health Italia hanno interessi significativi in Rebirth, ragion per cui non risulta applicabile l'esenzione prevista dall'art. 14 del Regolamento Parti Correlate e dall'art. 14 della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate di Health Italia.

In particolare, Massimiliano Alfieri, amministratore di Health Italia, è titolare di una partecipazione pari al 61,90% del capitale sociale di Sorgiva Holding S.p.A. e al 50,00% di Isola S.p.A., titolari rispettivamente del 44,22% e del 29,10% del capitale sociale di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare del 13,21% del capitale sociale di Rebirth. Sorgiva Holding S.p.A. esercita un'influenza notevole su Health Italia in quanto è titolare del 29,54% del capitale sociale della stessa.

Oscar Pischeddu, Vice Presidente di Health Italia è titolare di una partecipazione pari al 51% del capitale sociale di PFH s.r.l. titolare del 19,88% del capitale sociale di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare del 13,21% del capitale sociale di Rebirth. Per completezza, si ricorda che PFH S.r.l. è titolare dell'8,83% di Health Italia.

Livia Foglia è titolare dell'1,60% di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare del 13,21% del capitale sociale di Rebirth.

Si ricorda inoltre che Mutua Mba Società di Mutuo Soccorso Società Cooperativa per Azioni, titolare dell'11,03% del capitale sociale di Health Italia, è titolare del 19,86% del capitale sociale di Rebirth.

## 2.3 **Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'operazione.**

L'operazione di Scissione in oggetto persegue il fine di suddividere le attività operative svolte dal gruppo facente capo a Health Italia rispetto al compendio attinente all'attività immobiliare costituito dagli immobili detenuti dalla Health Italia e dai relativi finanziamenti e dalla partecipazione in Health Property S.p.A., società immobiliare che detiene a sua volta immobili finiti a destinazione commerciale, residenziale e direzionale.

Nell'ottica di Health Italia, il settore immobiliare presenta caratteristiche sostanzialmente differenti rispetto ai settori della promozione di soluzioni di sanità integrativa e sostitutiva, di fornitura di servizi a Fondi Sanitari, Casse di assistenza sanitaria e Società di Mutuo Soccorso, di erogazione di prestazioni sanitarie e *flexible benefit*, che costituiscono la principale area di attività della Società. In tal senso, l'area di business immobiliare, in cui è operativa

principalmente tramite la controllata Health Property S.p.A., richiede una struttura e un approccio gestionale differente rispetto alle aree di business promozione e servizi, prestazioni sanitarie e nutraceutica e cosmeceutica, che insistono invece specificamente nel mercato della salute e del benessere.

Per tale ragione, Health Italia ritiene che il compendio immobiliare non fornisca un contributo effettivo alla valorizzazione del gruppo facente capo alla stessa Health Italia da parte del mercato, mentre la razionalizzazione della propria operatività mediante separazione di tale compendio consentirebbe una massimizzazione del valore per gli azionisti sia con riferimento a Health Italia, che potrà focalizzarsi maggiormente sulle attività specifiche nel mercato della salute e del benessere, sia al ramo immobiliare stesso.

Infatti, Rebirth, costituita nel 2021 per valorizzare il patrimonio immobiliare di un gruppo di azionisti istituzionali e imprenditoriali, è una società di sviluppo e gestione immobiliare, che svolge in particolare attività relativa all'acquisto, all'alienazione, alla locazione (esclusa l'attività di leasing) di beni immobili e mobili di natura connessa e alla gestione di immobili di proprietà sociale, nonché attività di costruzione e ristrutturazione di immobili.

La Scissione faciliterà quindi la valorizzazione del patrimonio immobiliare di Health Italia e di Health Property S.p.A. in quanto lo stesso sarà trasferito a una società, quale Rebirth, focalizzata proprio sulla gestione di immobili e lo sviluppo immobiliare, consentendo peraltro la realizzazione di sinergie di natura operativa e gestionale relativamente all'attività immobiliare.

Alla data della presente Relazione, Rebirth è titolare di immobili conferiti dai soci per un valore pari a Euro 7.657 migliaia complessivi (al netto dei debiti il conferimento, effettuato da parte di alcuni privati e fondi sanitari, ha avuto un valore pari a Euro 5.281 migliaia).

Successivamente al perfezionamento della Scissione Rebirth sarà titolare di un portafoglio diversificato, composto da unità immobiliari situate in varie regioni italiane (Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Lazio, Sardegna, Toscana, Veneto), e con asset di diverse tipologie (residenziale abitativo, residenziale turistico, stabili industriali, direzionali e artigianali, centri sanitari specialistici). Rebirth inoltre potrà sviluppare nuovi progetti immobiliari tramite edificazione di nuovi immobili e acquisizione di terreni edificabili.

La Scissione si inserisce nel progetto di ammissione delle azioni di Rebirth alle negoziazioni su AIM Italia. Rebirth richiederà a Borsa Italia l'ammissione delle proprie azioni alle negoziazioni sul sistema multilaterale di negoziazione AIM Italia, organizzato e gestito da Borsa Italiana. Detta ammissione alle negoziazioni costituisce presupposto e condizione essenziale della Scissione, come meglio infra precisato. Inoltre, a seguito della Scissione, le azioni di Health Italia continueranno a essere negoziate su AIM Italia.

Poiché l'ammissione delle azioni ordinarie della Società Beneficiaria alla negoziazione su AIM Italia costituisce presupposto e condizione essenziale della Scissione, la Società Beneficiaria adotterà un nuovo statuto conforme alle disposizioni previste dal Regolamento Emittenti AIM Italia e alle best practices di mercato, con efficacia dal giorno di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società Beneficiaria su AIM Italia.

Nel contesto della Scissione, la conclusione del Contratto di Locazione è funzionale al perseguimento dell'interesse della Società in quanto Health Italia, alla data della presente Relazione, ha la propria sede legale negli Immobili, ove si trovano gli uffici amministrativi della Società.

Per effetto della Scissione, l'Emittente si troverà a svolgere parte della propria attività operativa negli Immobili che diverranno proprietà di Rebirth. Ne consegue che risponde pienamente all'interesse dell'Emittente la conclusione del Contratto di Locazione, in quanto funzionale allo svolgimento dell'attività della Società, in continuità con l'operatività svolta alla data della Scissione. L'Emittente potrà dunque continuare a svolgere la propria attività senza alcuna interruzione o qualsivoglia altra criticità dovute agli effetti della Scissione.

#### 2.4 **Modalità di determinazione del corrispettivo dell'operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari.**

##### Scissione

Il rapporto di assegnazione di cui al paragrafo 2.1 che precede è stato accertato dai Consigli di Amministrazione di Health Italia e Rebirth nella seduta del 6 ottobre 2021.

Il Consiglio di Amministrazione di Health Italia si è avvalso del supporto degli advisor finanziari BDO Italia S.p.A. per quanto riguarda la valutazione di Health Italia e Gabriele Sandretti per quanto riguarda la valutazione di Rebirth.

##### Valutazione di Health Italia

Relativamente alla determinazione del Rapporto di Assegnazione e della valutazione relativa del valore del compendio immobiliare oggetto di Scissione rispetto alla Società Beneficiaria, l'analisi del Consiglio di Amministrazione di Health Italia, che ha fatto proprie le valutazioni dell'advisor BDO Italia S.p.A., è stata sviluppata sulla base delle ipotesi e limitazioni di seguito riportate:

- per sua natura, la valutazione non rappresenta una mera applicazione di criteri e di formule ma è il risultato di un processo complesso di analisi e di stima in cui sono riflessi anche elementi di soggettività;
- il ramo d'azienda oggetto di Scissione è stato esaminato in condizioni "normali" di funzionamento (ed astraendo da eventi straordinari e non ricorrenti di gestione), con riferimento alla situazione in atto ed alle prospettive di sviluppo conosciute alla data della presente relazione.
- la valutazione degli immobili è stata effettuata sulla base delle Perizie rilasciate da PRAXI al 31 dicembre 2020 e alla lettera del 15 luglio 2021, avente ad oggetto gli effetti della pandemia di Covid-19 sul mercato real estate. Si è assunto che queste valutazioni siano state preparate in modo obiettivo e su presupposti che riflettono le migliori stime possibili. La stima del valore degli immobili, essendo basati su ipotesi di eventi futuri ed azioni del management, sono caratterizzati da connotati elementi di soggettività ed incertezza e, in particolare, dal rischio che eventi preventivati ed azioni dai quali essi traggono origine possano non verificarsi, ovvero possano verificarsi in misura e tempi diversi da quelli prospettati, mentre potrebbero verificarsi eventi ed azioni non prevedibili al tempo della loro preparazione. Pertanto, potrebbero esserci degli scostamenti tra il fair value degli immobili ed i valori stimati.

L'analisi del valore economico del ramo d'azienda oggetto di scissione e le conclusioni alle quali è giunto il Consiglio di Amministrazione ha messo in evidenza le difficoltà legate complessità delle metodologie e discrezionalità nella scelta dei parametri di valutazione applicati nella valutazione degli immobili. I metodi di valutazione utilizzati hanno richiesto l'applicazione di un processo valutativo articolato e complesso, che ha comportato, in particolare, la scelta

di una pluralità di parametri di mercato che, per loro natura, sono soggetti a fluttuazioni, anche significative in funzione della situazione congiunturale non ancora stabilizzata che è all'origine di volatilità dei valori di mercato anche a causa del permanere degli effetti derivanti dalla diffusione della pandemia Covid 19.

Ai fini della valutazione di Health Italia, tenuto conto delle caratteristiche del ramo d'azienda oggetto di Scissione, nonché del fatto che il ramo oggetto di Scissione svolge attività immobiliare è stata identificata la metodologia del Patrimonio Netto rettificato.

Tale metodo si applica, infatti, ad aziende prive di attività produttiva, che sono semplicemente un contenitore di immobili (società immobiliari) o di partecipazioni (holding pure).

Non sono stati applicati metodi di controllo.

La filosofia del metodo patrimoniale è solitamente sintetizzata dalla seguente formula:

$$W = PN + R - I$$

dove

- W = valore economico dell'azienda che si vuole valutare
- PN = patrimonio netto contabile
- R = rettifiche di valore dei beni che compongono il patrimonio aziendale
- I = carico fiscale latente

La logica di questo metodo è basata sulla determinazione del patrimonio netto rettificato, ovvero il patrimonio netto riespresso a valori correnti, determinato sommando al valore del patrimonio netto contabile le rettifiche per le valutazioni a valori di mercato in sostituzione di quelle al costo. L'applicazione di criteri di valutazione non di funzionamento, costituisce la fase più delicata del metodo patrimoniale.

La valutazione degli immobili è stata effettuata sulla base delle Perizie rilasciate da PRAXI al 31 dicembre 2020 oltre alla lettera del 15 luglio 2021 e alla perizia relativa all'immobile di Health Italia del 24 agosto 2021.

Di seguito sono riportati i criteri di valutazione applicati.

ELEMENTO	CRITERIO DI VALUTAZIONE
Terreni e fabbricati	<p>Valutati al valore di mercato. Per la determinazione del Valore di Mercato, PRAXI ha adottato i seguenti approcci:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- metodo comparativo</li> </ul> <p>Il Valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- metodo della trasformazione</li> </ul> <p>Per Valore di Trasformazione si intende il Valore di Mercato del bene nell'ipotesi della sua trasformazione secondo l'utilizzo previsto dagli strumenti urbanistici.</p>
Leasing	Determinazione del Diritto all'uso e della passività finanziaria secondo quanto disciplinato dall'IFRS 16
Partecipazioni Immobilizzate	Criterio del patrimonio netto
Crediti	Valore di presunto realizzo, avendo cura di aggiornare i crediti a lunga scadenza
Liquidità	Valore nominale
Passività	Valore di presunta estinzione

### Valutazione di Rebirth

L'analisi del Consiglio di Amministrazione di Health Italia, che ha fatto proprie le valutazioni dell'advisor Gabriele Sandretti, è stata sviluppata sulla base delle ipotesi e limitazioni di seguito riportate:

- l'analisi è stata condotta considerando l'oggetto della valutazione in condizioni di normale funzionamento; pertanto, le valutazioni sono state effettuate non tenendo conto della possibilità del verificarsi di eventi esterni di natura straordinaria o non prevedibili sulla base delle informazioni pubblicamente disponibili;
- per la determinazione del valore dei beni immobiliari relativi a terreni e fabbricati, in considerazione della particolarità dei beni oggetto di valutazione si è fatto affidamento alle perizie di stima richieste ad esperti qualificati;
- sono stati applicati metodi di valutazione comunemente accettati dalla prassi e dalla dottrina professionale;
- le analisi e le valutazioni svolte sono basate sugli eventi ritenuti certi o ragionevolmente prevedibili, sono stati esclusi dalle analisi e dalle proiezioni tutti gli elementi di natura eminentemente straordinaria e dunque non ragionevolmente prevedibili, non coerenti con i principi di logica e prudenza adottati nel presente lavoro;
- non è stato possibile effettuare analisi di carattere storico, essendo la società oggetto di valutazione costituita recentemente, in data 17 maggio 2021;

- le difficoltà sono riferibili alla Complessità delle metodologie e discrezionalità nella scelta dei parametri di valutazione applicati nella valutazione degli immobili. I metodi di valutazione utilizzati hanno richiesto l'applicazione di un processo valutativo, che ha comportato, in particolare, la scelta di una pluralità di parametri di mercato che, per loro natura, sono soggetti a fluttuazioni, anche significative in funzione della situazione congiunturale non ancora stabilizzata che è all'origine di volatilità dei valori di mercato anche a causa del permanere degli effetti derivanti dalla diffusione della pandemia Covid 19.

Ai fini della valutazione del valore di Rebirth si è adottato quale metodo di valutazione il metodo patrimoniale semplice. Tale criterio è stato scelto in considerazione delle caratteristiche della società: a) neocostituita e b), che opera nel settore immobiliare, con un attivo importante costituito da terreni e fabbricati conferiti in data 30 giugno 2021.

Il metodo patrimoniale semplice prevede la stima analitica di ciascun elemento del patrimonio a valori correnti di sostituzione. Essa evidenzia, perciò, i valori di mercato in ipotesi di riacquisto o di riproduzione per gli elementi dell'attivo e di rinegoziazione per quelli passivi. Il valore complessivo dell'azienda è la sommatoria delle sue singole componenti, intese come elementi dell'attivo e del passivo.

La filosofia del metodo patrimoniale è solitamente sintetizzata dalla seguente formula:

$$W = PN + R - I$$

dove

- W = valore economico dell'azienda che si vuole valutare
- PN = patrimonio netto contabile
- R = rettifiche di valore dei beni che compongono il patrimonio aziendale
- I = carico fiscale latente

La logica di questo metodo è basata sulla determinazione del patrimonio netto rettificato, ovvero il patrimonio netto riespresso a valori correnti, determinato sommando al valore del patrimonio netto contabile le rettifiche per le valutazioni a valori di mercato in sostituzione di quelle al costo.

Ai fini della valutazione di Rebirth si è ritenuto di non effettuare, tenendo conto che la società è neocostituita e che la principale voce dell'attivo è quasi esclusivamente caratterizzata da valori immobiliari oggetto di perizia al più tardi al 31 dicembre 2020, rettifiche alle attività e passività come risultanti dalla situazione contabile.

\* \* \*

Sulla base delle valutazioni condotte con l'ausilio degli advisor, considerati i valori per azione del compendio oggetto di Scissione e di Rebirth, determinati secondo le metodologie sopra descritte, il Consiglio di Amministrazione di Health Italia ha definito i valori economici, con una valorizzazione del compendio oggetto di Scissione di Euro 8.851.743 per Health Italia e a una valorizzazione di Rebirth di Euro 5.330.594, ai fini della determinazione del Rapporto di

Assegnazione, pari a un coefficiente determinato in un range compreso tra 2,144 e 2,292 in base al numero di azioni Health Italia alla Data Assemblea cui saranno assegnate le azioni Rebirth.

La congruità del Rapporto di Assegnazione dovrà altresì risultare dalla relazione che sarà rilasciata da parte del dott. Gianluca Tartaro, in qualità di esperto comune nominato dal Tribunale di Tivoli in data 28 luglio 2021 ex artt. 2506-ter, comma 3 e 2501-sexies cod. civ..

#### Contratto di Locazione

Ai fini della definizione del canone previsto nel Contratto di Locazione, la Società ha fatto ricorso all'ausilio di Paolo Travaglini, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma al n. 9235, il quale ha predisposto una perizia di stima analitica al fine di individuare il più probabile valore di mercato. L'Esperto ha effettuato un esame dei beni immobili tramite sopralluoghi *in situ*, visione dei titoli di provenienza e dei titoli edilizi, accesso presso gli archivi catastali e comunali. La stima dei cespiti è stata effettuata tramite il metodo comparativo, che presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà con le stesse caratteristiche, vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi recenti.

Nella valutazione, tenuto conto che la destinazione d'uso del corpo di fabbrica è industriale/direzionale/commerciale, si è ritenuto opportuno porre particolare attenzione alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione e al tipo di rifiniture ed impianti tecnologici che determinano la capacità di produrre reddito degli Immobili, unitamente alla posizione, al contesto in cui sono situati gli stessi e alla destinazione d'uso attuale. A esito delle valutazioni effettuate, il valore medio stimato per i canoni di locazione è stato determinato in un *range* tra Euro 10,00 ed Euro 15,00 al metro quadro.

Il Consiglio di Amministrazione ha dunque determinato il canone di locazione in un range tra Euro 13,00 ed Euro 14,00 al metro quadro, non considerando gli spazi uso posti auto e uso box. Tenuto conto di una metratura pari a 1.219 metri quadri è stato dunque definito il canone di locazione in Euro 202.500.

#### 2.5 **Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione, fornendo almeno gli indici di rilevanza applicabili.**

La Scissione, così come descritta assume la qualifica di operazione di maggior rilevanza poiché supera gli indici di rilevanza relativi a controvalore e attivo.

Si segnala, in particolare, che l'Allegato 3 del Regolamento Parti Correlate definisce l'indice di rilevanza del controvalore come il rapporto tra il controvalore dell'operazione e il patrimonio netto tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato (consolidato, se redatto) dalla società ovvero, per le società quotate, se maggiore, la capitalizzazione della società rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato (relazione finanziaria annuale o semestrale o informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, ove redatte). Il controvalore dell'Operazione, corrispondente al valore del ramo d'azienda scisso, pari a Euro 8.851.743, è pari al 19% della capitalizzazione della Società al 30 giugno 2021, pari a Euro 46.401.447.

Si segnala, inoltre, che l'Allegato 3 del Regolamento Parti Correlate definisce l'indice di rilevanza dell'attivo come il rapporto tra il totale attivo dell'entità oggetto dell'Operazione e il totale attivo della società. I dati da utilizzare devono

essere tratti dal più recente stato patrimoniale pubblicato (consolidato, se redatto) dalla società; ove possibile, analoghi dati devono essere utilizzati per la determinazione del totale dell'attivo dell'entità oggetto dell'operazione.

Il rapporto tra il totale attivo dell'entità oggetto dell'operazione, pari a Euro 9.442.583 e il totale attivo consolidato al 30 giugno 2021, pari a Euro 62.424.324, risulta superiore alla soglia del 5%.

Per completezza si segnala che con riferimento al Contratto di Locazione, l'indice di rilevanza del controvalore, determinato sulla base del corrispettivo annuo previsto dal Contratto di Locazione moltiplicato per il numero massimo di anni di durata della locazione, pari a Euro 2.430.000, risulta superiore al 5% della capitalizzazione della Società al 30 giugno 2021, pari a Euro 46.401.447.

Per maggiori dettagli, si rinvia al Progetto di Scissione.

**2.6 Incidenza dell'Operazione sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della società e/o di società da questa controllate.**

Alla data del presente Documento Informativo, gli accordi relativi all'Operazione non prevedono variazioni nei compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione di Health Italia in conseguenza dell'Operazione.

**2.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari della società detenuti dai componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti dell'Emittente eventualmente coinvolti nell'Operazione e agli interessi di questi ultimi in operazioni straordinarie.**

Nell'Operazione non sono direttamente coinvolti strumenti finanziari della Società detenuti dai componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti della Società, fatta eccezione per quanto segue.

Massimiliano Alfieri, amministratore di Health Italia, è titolare di una partecipazione pari al 61,90% del capitale sociale di Sorgiva Holding S.p.A. e al 50,00% di Isola S.p.A., titolari rispettivamente del 44,22% e del 29,10% del capitale sociale di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare del 13,21% del capitale sociale di Rebirth. Sorgiva Holding S.p.A. esercita un'influenza notevole su Health Italia in quanto è titolare del 29,54% del capitale sociale della stessa.

Oscar Pischettu, Vice Presidente di Health Italia è titolare di una partecipazione pari al 51% del capitale sociale di PFH s.r.l. titolare del 19,88% del capitale sociale di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare del 13,21% del capitale sociale di Rebirth. Per completezza, si ricorda che PFH S.r.l. è titolare dell'8,83% di Health Italia.

Livia Foglia è titolare dell'1,60% di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare del 13,21% del capitale sociale di Rebirth.

**2.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'Operazione, specificando i rispettivi ruoli con particolare riguardo agli amministratori indipendenti.**

Livia Foglia e Massimiliano Alfieri, in qualità di Amministratore Delegato della Società, Fabio hanno svolto l'attività di definizione delle modalità e dei termini con cui sarebbe avvenuta l'Operazione.



Le valutazioni in merito all'Operazione sono state effettuate dal Consiglio di Amministrazione della Società nel corso della seduta del 6 ottobre 2021 che ha provveduto ad esaminare i termini dell'Operazione, rilevando l'interesse della Società al compimento dell'Operazione nonché la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

L'articolo 8 della Procedura adottata dalla Società prevede che le operazioni con parti correlate siano approvate dall'organo competente previo parere motivato del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate che deve esprimersi sull'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il Comitato Parti Correlate, chiamato ad esprimere il proprio parere con riferimento a tale tipologia di operazioni, come previsto nella Procedura Parti Correlate, è stato informato dell'Operazione tempestivamente ed è stato destinatario delle informazioni relative alla natura della correlazione, ai principali termini e condizioni dell'Operazione, alla tempistica e alle motivazioni sottostanti l'Operazione nonché agli eventuali rischi per la Società e le sue controllate.

Il Comitato Parti Correlate ha fornito al Consiglio di Amministrazione un'informativa circa l'istruttoria svolta e, in data 6 ottobre 2021, il ha reso, prima dell'approvazione dell'Operazione da parte del Consiglio di Amministrazione, il proprio parere favorevole sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni (allegato al presente Documento Informativo sub "Allegato A").

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 6 ottobre 2021, ha approvato all'unanimità dei presenti i termini e le condizioni dell'Operazione.

2.9 **Se la rilevanza dell'Operazione deriva dal cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni**

Si precisa che la rilevanza dell'Operazione oggetto del presente Documento Informativo non deriva dal cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con stesse parti correlate o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società.

\*\*\*

Per ogni ulteriore pertinente informazione riferita alla Scissione si rinvia alla documentazione consultabile sul sito [www.healthitalia.it](http://www.healthitalia.it).

Formello, 13 ottobre 2021

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

**ALLEGATO A**

Formello, 6 ottobre 2021

**Oggetto: parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate ai sensi del Regolamento Consob 17221 del 12 marzo 2020 e della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate di Health Italia S.p.A. ("Società" o "Health Italia").**

Lo scrivente Comitato per le Operazioni con parti Correlate ("**Comitato**"), nell'adunanza svoltasi il 6 ottobre 2021, alle ore 14, alla presenza dei componenti nelle persone dei consiglieri prof.ssa Albina Candian, prof.ssa Chiara Fisichella, dott. Diego Facchini, costituenti il Comitato ai sensi del Regolamento OPC (come *infra* definito) nonché ai sensi della Procedura OPC, si è riunito per:

- 1) discutere in merito all'operazione di scissione parziale proporzionale di Health Italia ("**Scissione**"), ai sensi dell'art. 2506-bis, cod. civ., in favore di Rebirth S.p.A. ("**Rebirth**") e alla contestuale conclusione di un contratto di locazione ("**Contratto di Locazione**") tra Health Italia e Rebirth relativamente all'unità immobiliare sita in Formello, Via di Santa Cornelia 9, facente parte del compendio immobiliare oggetto di Scissione (complessivamente, "**Operazione**");
- 2) esprimere il proprio parere in merito all'interesse della Società alla realizzazione dell'Operazione, nonché alla convenienza e alla correttezza sostanziale delle relative condizioni ai sensi di quanto previsto dal regolamento Consob 17221 del 12 marzo 2020 ("**Regolamento OPC**") e della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate di Health Italia ("**Procedura OPC**").

## **1. Premessa**

L'Operazione si configura come operazione con parti correlate in quanto Health Italia, tramite la società controllata Be Health S.p.A. che alla data della presente Relazione è titolare del 48,32% del capitale sociale di Rebirth, esercita un'influenza notevole sulla stessa Rebirth. Rebirth si qualifica dunque come società collegata di Health Italia.

L'art. 15 della Procedura OPC prevede che la stessa non si applichi alle operazioni con o tra società controllate (anche congiuntamente) dalla Società, nonché alle operazioni con società collegate alla Società, qualora nelle società controllate o collegate controparti non vi siano interessi, qualificati come significativi ai sensi dell'art. 15.3 della stessa Procedura OPC, di altre parti correlate della Società.

In relazione all'Operazione, si evidenzia che sussistono alcuni interessi significativi di altre parti correlate della Società, e in particolare:

- Massimiliano Alfieri, amministratore di Health Italia, è titolare di una partecipazione pari al 61,90% del capitale sociale di Sorgiva Holding S.p.A. e al 50,00% di Isola S.p.A., titolari rispettivamente del 44,22% e del 29,10% del capitale sociale di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare del 13,21% del capitale sociale di Rebirth. Sorgiva Holding S.p.A. esercita un'influenza notevole su Health Italia in quanto è titolare del 29,54% del capitale sociale della stessa.
- Oscar Pischeddu, Vice Presidente di Health Italia è titolare di una partecipazione pari al 51% del capitale sociale di PFH s.r.l. titolare del 19,88% del capitale sociale di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare del 13,21% del capitale sociale di Rebirth. Per completezza, si ricorda che PFH S.r.l. è titolare del 8,83% del capitale sociale di Health Italia.
- Livia Foglia è titolare del 1,60% di Aion S.p.A., che alla data della presente Relazione è titolare dello 13,21% del capitale sociale di Rebirth.

Mutua MBA Società di Mutuo Soccorso Società Cooperativa per Azioni, titolare del 11,02% del capitale sociale di Health Italia, è titolare del 19,86% del capitale sociale di Rebirth.

L'Operazione integra, inoltre un'operazione con parti correlate di maggiore rilevanza, in quanto il controvalore dell'Operazione, pari a Euro 8.851.743, è superiore al 5% della capitalizzazione della Società al 30 giugno 2021, pari a Euro 46.401.447 (**indice di rilevanza del controvalore**).

Inoltre, anche il rapporto tra il totale attivo dell'entità oggetto dell'operazione, pari a Euro 9.703.412 e il totale attivo consolidato, pari a Euro 62.424.324 al 30 giugno 2021 (**indice di rilevanza dell'attivo**), risulta superiore alla soglia del 5%.

Con riferimento al Contratto di Locazione, l'indice di rilevanza del controvalore, determinato sulla base del corrispettivo annuo previsto dal Contratto di Locazione moltiplicato per il numero massimo di anni di durata della locazione, pari a Euro 2.430.000, risulta superiore al 5% della capitalizzazione della Società al 30 giugno 2021, pari a Euro 46.401.447.

## 2. Termini e condizioni della Scissione e del Contratto di Locazione

L'Operazione sottoposta all'esame del Comitato consiste in una scissione parziale proporzionale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2506-bis, comma 4, c.c., di Health Italia in favore di Rebirth S.p.A.. Nel contesto della Scissione, è prevista altresì la conclusione di un contratto di locazione con Rebirth S.p.A. relativamente ad alcune unità immobiliari ("**Immobili**"), site in Formello (Roma), Via di Santa Cornelia n. 9.

Il Progetto di Scissione prevede l'assegnazione del ramo d'azienda costituito dagli immobili detenuti dalla Health Italia e dai relativi finanziamenti e dalla partecipazione in Health Property, società immobiliare che detiene a sua volta immobili finiti a destinazione commerciale, residenziale e direzionale, in favore di Rebirth. La Scissione verrà deliberata dalle assemblee dei soci di Health Italia e di Rebirth sulla base delle situazioni patrimoniali di Health Italia e di Rebirth al 30 giugno 2021. Il presente parere è adottato sulla base del Progetto di Scissione come approvato dagli organi amministrativi delle società partecipanti alla Scissione.

L'efficacia della Scissione è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni sospensive:

- la circostanza per cui l'importo complessivo di liquidazione a carico di Health Italia e in favore degli azionisti che abbiano esercitato il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 2437 ss. cod. civ. non ecceda complessivamente l'importo di Euro 500.000 (cinquecentomila) ("**Esborso Massimo del Recesso**"), fermo restando: (i) che le dichiarazioni di recesso manifestate ai sensi dell'art. 2437, comma 1, lettera g), cod. civ., a loro volta, saranno efficaci solo nel caso in cui l'Esborso Massimo del Recesso non superi il valore di liquidazione pari a Euro 500.000 (cinquecentomila); e (ii) che l'Esborso Massimo del Recesso sarà calcolato al netto degli importi a carico degli azionisti o dei titolari di obbligazioni convertibili che esercitino i propri diritti di opzione e prelazione ai sensi dell'articolo 2437-quater, cod. civ. nonché da eventuali terzi, nell'ambito del procedimento di liquidazione, salvo rinuncia alla condizione sospensiva da parte del Consiglio di Amministrazione a decorrere dal termine per l'esercizio del diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437-bis cod. civ. ed entro 30 (trenta) giorni dalla verifica del mancato avveramento della condizione;
- l'ammissione alle negoziazioni su AIM Italia delle azioni ordinarie di Rebirth;

La conclusione del Contratto di Locazione è condizionata al perfezionamento della Scissione.

Alla data di efficacia della Scissione il patrimonio netto di Health Italia si ridurrà di Euro 8.851.743, interamente a valere sulle riserve, senza alcuna riduzione del capitale sociale, mentre il patrimonio netto di Rebirth aumenterà di Euro pari a 8.851.743, mediante imputazione del relativo ammontare per Euro 8.851.743 a capitale sociale, che pertanto aumenterà da Euro 5.331.095 ad Euro 14.182.838.

Il Contratto di Locazione avrà durata di 6 anni con tacito rinnovo per uguale periodo, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale. Il canone di locazione è stato convenuto in complessivi euro 202.500,00, per ciascun anno di vigenza contrattuale, da corrispondersi in 12 rate mensili di euro 16.875,00 ciascuna.

### **3. Il coinvolgimento del Comitato e i documenti acquisiti**

Il Comitato ha ricevuta un'informativa dalle strutture della Società, ai sensi dell'art. 8 della Procedura OPC in merito ai termini e alle condizioni dell'Operazione, alla sua tempistica, al procedimento e alle metodologie di valutazione proposte, alle motivazioni sottostanti l'Operazione. Gli amministratori facenti parte del Comitato sono stati informati dell'Operazione, nei suoi aspetti generali, nella seduta consiliare dell'8 giugno 2021 e sono stati informati in ordine alle finalità e caratteristiche della stessa anche mediante invio delle preliminari versioni del Progetto di Scissione, della Relazione del Consiglio di Amministrazione e degli altri documenti relativi alla Scissione. In data 30 settembre alle ore 9.40 ed in data 6 ottobre alle ore 14.00 il Comitato si è riunito al fine di valutare le condizioni dell'Operazione.

Ai fini dell'espressione del presente parere, il Comitato ha preso in esame:

- 1) Il progetto di Scissione.
- 2) La relazione sul progetto di scissione parziale proporzionale ai sensi degli artt. 2506-ter, primo comma, e 2501-quinquies, cod. civ. di Health Italia S.p.A. in Rebirth S.p.A.
- 3) La Relazione di stima del dott. Sandretti ai fini della determinazione del valore di Rebirth S.p.A.
- 4) La valutazione di BDO Italia S.p.A. ai fini della determinazione del valore del ramo d'azienda di Health Italia oggetto di Scissione.
- 5) La valutazione da parte di Praxi S.p.A. relativa all'immobile sito in Formello, via di Santa Cornelia 9, come di seguito specificato:
  - Foglio 20, p.lla 1887, subalterno 27-29, piano II, cat. Cat. D/7, r.c. euro 11.590,00, uso ufficio;
  - Foglio 20, p.lla 1887, subalterno 31-33 – cat. Cat. D/7, piano II, uso ufficio;
  - Foglio 20, p.lla 1887, subalterno 43-44-45-46-47-48, piano I interrato, cat. Cat. D/7, r.c. euro 13.500,00, uso cantina;
  - Foglio 20, p.lla 1887, subalterno 94, piano I interrato, cat. Cat. D/7, r.c. euro 13.500,00, uso posti auto coperti;

- Foglio 20, p.lla 1887, subalterno 62, piano II interrato, cat. Cat. C/6, r.c. euro 48,55, uso box;

- 6) Bozza del contratto di locazione tra Health Italia e Rebirth avente ad oggetto l'immobile sito in Formello, via di Santa Cornelia 9.
- 7) Relazione di consulenza tecnica di Paolo Travaglini, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma al n. 9235.

Il Comitato ai fini della formulazione del presente Parere non ha fatto ricorso ad esperti indipendenti.

#### **4. Considerazioni con riferimento alle motivazioni economiche e strategiche**

Il Comitato ha valutato i temi concernenti il razionale strategico dell'Operazione, avvalendosi in proposito della documentazione fornita dal management di Health Italia e di quanto illustrato nel corso delle sedute consiliari e delle riunioni tenute.

L'Operazione, come descritto in precedenza, avrà per effetto la suddivisione delle attività operative svolte dal gruppo facente capo a Health Italia S.p.A. rispetto al compendio attinente all'attività immobiliare costituito dagli immobili detenuti dalla Health Italia e dai relativi finanziamenti e dalla partecipazione in Health Property S.p.A., società immobiliare che detiene a sua volta immobili finiti a destinazione commerciale, residenziale e direzionale.

Il settore immobiliare, come illustrato dal Presidente della società presenta caratteristiche sostanzialmente differenti rispetto ai settori che costituiscono la principale area di attività di Health Italia, quali quelli della promozione di soluzioni di sanità integrativa e sostitutiva, di fornitura di servizi a FondiSanitari, Casse di assistenza sanitaria e Società di Mutuo Soccorso, di erogazione di prestazioni sanitarie e *flexible benefit*

In tal senso, è stato rappresentato a questo comitato che la separazione di tale compendio consentirebbe una massimizzazione del valore sia di Health Italia, che sarebbe anche in grado di concentrare le proprie risorse sullo sviluppo delle strategie relative alla propria principale area di attività, sia del ramo immobiliare stesso, che confluirebbe in una società di sviluppo e gestione immobiliare, Rebirth, costituita proprio allo scopo di valorizzare il patrimonio immobiliare di un gruppo di azionisti istituzionali e imprenditoriali ed in grado di realizzare sinergie di natura operativa e gestionale relativamente all'attività immobiliare.

Il Comitato segnala inoltre che la Scissione si inserisce nel progetto di ammissione delle azioni di Rebirth S.p.A. alle negoziazioni su AIM Italia, e che l'ammissione alle negoziazioni costituisce presupposto e condizione essenziale della Scissione. Conseguentemente, gli azionisti di Health Italia saranno titolari, a esito della Scissione e solo in caso di perfezionamento della stessa, di azioni Health Italia e di azioni Rebirth, negoziate su AIM Italia.

In ordine al Contratto di Locazione, il Comitato ha considerato la rilevanza dell'Immobile per l'operatività della Società, che vi ha la propria sede amministrativa, e dunque l'opportunità che la Società possa continuare a fruire degli spazi ove opera attualmente senza soluzione di continuità e senza che si presentino criticità nella propria attività connesse al trasferimento dell'immobile a Rebirth.

## 5. Sulla convenienza e correttezza sostanziale e procedurale dell'Operazione

In ordine al Rapporto di Assegnazione, il Comitato segnala che ai fini della determinazione del valore del compendio scisso e di Rebirth i Consigli di Amministrazione di Health Italia e di Rebirth hanno fatto riferimento alle valutazioni compiute da due esperti, e in particolare per Health Italia da BDO Italia S.p.A., che ha fatto ricorso alla metodologia del patrimonio netto rettificato, e per Rebirth dal dott. Gabriele Sandretti fatto ricorso al metodo patrimoniale semplice.

Fermo restando che le metodologie considerate presentano limiti specifici e si basano su ipotesi e assunzioni specifiche di cui è stata data evidenza, il Comitato prende atto che le valutazioni effettuate dagli *advisor* finanziari ai fini della valutazione del Rapporto di Assegnazione si siano basate su metodologie utilizzate nella prassi professionale per questo genere di operazioni. Conseguentemente, il Comitato, senza fare proprie tali attività valutative, prende atto unicamente che tali valutazioni risultino un termine di riferimento per ritenere conveniente e corretta l'Operazione.

Il Comitato rileva che, sulla base di tali metodologie applicate, il Rapporto di Assegnazione al quale si è pervenuto è pari a un coefficiente determinato in un range compreso tra 2,144 e 2,292, in quanto fermo restando il valore del compendio oggetto di scissione e dunque il valore dell'aumento di capitale di Rebirth a servizio del Rapporto di Assegnazione, il numero di azioni di Health Italia potrà variare in caso di conversione, parziale o integrale, del prestito obbligazionario convertibile in azioni Health Italia denominato "HI 2018-2023" entro la data dell'assemblea straordinaria di Health Italia che approverà la Scissione.

Il Comitato segnala altresì che i metodi di valutazione adottati dagli amministratori saranno oggetto di valutazione dall'esperto indipendente dott. Gianluca Tartaro, che rilascerà il parere di congruità ex art. 2506 e 2501-sexies cod. civ..

Si osserva inoltre che il meccanismo di condizionamento dell'Operazione garantisce (i) che l'Operazione sia comunque subordinata all'ammissione delle azioni Rebirth alle negoziazioni su AIM Italia, con ciò garantendo agli azionisti di Health Italia di continuare a partecipare a una società con azioni negoziate anche per quanto riguarda le azioni oggetto di assegnazione nella beneficiaria, (ii) che l'Operazione non comporti un impatto finanziario eccessivo per Health Italia derivante dall'esercizio del diritto di recesso da parte dei soci della stessa.

Per quanto concerne il Contratto di Locazione, il Comitato ha preso atto della Relazione di consulenza tecnica del geometra Paolo Travaglini inerente gli immobili oggetto del Contratto di Locazione, che ha stimato il valore medio per i canoni di locazione in un *range* tra Euro 10,00 ed Euro 15,00 al metro quadro, sulla base del metodo comparativo ed avendo riguardo in particolare alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione e al tipo di rifiniture ed impianti tecnologici che determinano la capacità di produrre reddito degli Immobili, unitamente alla posizione, al contesto in cui sono situati gli stessi e alla destinazione d'uso attuale.

Il corrispettivo del Contratto di Locazione, determinato dal Consiglio di Amministrazione in un *range* tra Euro 13 ed Euro 14 per metro quadro, risulta quindi in linea con i valori

di mercato riscontrati dall'estimatore in funzione della tipologia e dell'ubicazione degli Immobili.

Si rappresenta inoltre che l'Immobile è ritenuto pienamente confacente ed adeguato alle attuali e prospettive esigenze di Health Italia.

Il Comitato ha inoltre valutato i termini e le condizioni del Contratto di Locazione, rilevando come le disposizioni contrattuali appaiano in linea con le prassi di mercato per operazioni simili e prive di elementi tali da denotare la concessione di ingiustificati vantaggi alla controparte correlata.

Sotto il profilo procedurale il Comitato osserva che la Società ha posto in essere i presidi necessari ai fini della corretta qualificazione dell'Operazione e il conseguente assoggettamento della stessa alle disposizioni della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate.

Il Comitato, oltre ad aver riscontrato come il processo negoziale relativo all'Operazione si sia svolto all'insegna della piena trasparenza a livello endosocietario, ha rilevato, che le trattative sono state condotte su un piano di effettiva parità e che non si ravvisano nel Progetto di Scissione clausole anomale e ingiustificate.

Inoltre, in ottemperanza alla Procedura Parti Correlate, la Società ha garantito al Comitato idonei flussi informativi e supporto documentale, nonché un'appropriata interlocuzione con il *management* della stessa per consentire un'approfondita valutazione dell'Operazione da parte del Comitato.

Il Comitato, avendo esaminato termini e condizioni dell'Operazione, facendo seguito agli approfondimenti svolti, avendo esaminato la documentazione richiamata nel presente Parere, nei limiti delle informazioni ricevute nel corso dell'istruttoria, ritiene che sussista l'interesse della Società alla realizzazione dell'Operazione. Conclusioni

Il Comitato

- ricevuti ed esaminati i documenti e le informazioni messe ad oggi a disposizione, (documentazione societaria prevista *ex lege* con riferimento all'operazione di Scissione, i documenti che riportano le valutazioni degli *advisor* BDO Italia S.p.A. e Gabriele Sandretti, la bozza del contratto di locazione e la relazione del geometra Paolo Travaglini, nonché la bozza del documento informativo di cui all'art. 5 del Regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate);
- rilevato l'interesse della Società al compimento dell'Operazione così come definita dalla struttura operativa,;
- valutata la congruità dei termini e condizioni dell'Operazione sulla base delle valutazioni effettuate da esperti;

alla luce di quanto sopra esposto e sulla base delle motivazioni di cui sopra, all'unanimità esprime


**PARERE FAVOREVOLE**

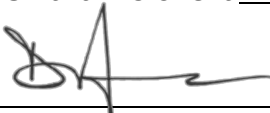


in ordine all'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché in ordine alla convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione stessa, ferma restando l'eventualità di un successivo intervento ove nel corso della attuazione della Operazione dovessero emergere informazioni oggi non note tali da compromettere le presenti conclusioni.

## **Il Comitato Parti Correlate**

Consigliere indipendente prof.ssa Albina Candian  \_\_\_\_\_

Consigliere indipendente prof.ssa Chiara Fisichella  \_\_\_\_\_

Consigliere dott. Diego Facchini  \_\_\_\_\_