

DOCUMENTO DI OFFERTA

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO E SCAMBIO VOLONTARIA TOTALITARIA

ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58,
come successivamente modificato e integrato,

avente ad oggetto le azioni ordinarie della società

Emittente

COIMA RES S.p.A. SIIQ



Offerente

Evergreen S.p.A.

Strumenti finanziari oggetto dell'offerta

massime n. 36.106.557 azioni ordinarie di COIMA RES S.p.A. SIIQ senza valore nominale

Corrispettivo offerto

- Euro 10 per n. 1 Azione portata in adesione all'Offerta;

ovvero, in alternativa

- n. 1 azione Evergreen di nuova emissione, godimento regolare, per n. 1 Azione portata in adesione all'Offerta

Durata del periodo di adesione all'offerta, concordato con Borsa Italiana S.p.A.

dalle ore 8:30 (ora italiana) del 27 giugno 2022 alle ore 17:30 (ora italiana) del 22 luglio 2022, estremi inclusi, salvo proroghe

Data di Pagamento del Corrispettivo

29 luglio 2022, salvo proroghe

Consulente finanziario dell'offerente



Citigroup Global Markets Europe AG

Intermediario Incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni



Global Information Agent

Morrow Sodali S.p.A.

Numero verde: 800 137 257

Dall'estero: +39 0697632419

L'approvazione del Documento di Offerta, avvenuta con delibera n. 22365 del 16 giugno 2022, non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie contenute in tale documento.

23 giugno 2022

[PAGINA VOLTAMENTE LASCIATA IN BIANCO]

INDICE

DEFINIZIONI.....	7
PREMESSA.....	18
A. AVVERTENZE	31
A.1 Condizioni di efficacia dell’Offerta	31
A.1.2 Modifica o rinuncia delle Condizioni di Efficacia.....	32
A.2 Comunicazioni e autorizzazioni per lo svolgimento dell’Offerta	33
A.3 Applicazione degli articoli 39-bis (Parere degli amministratori indipendenti) e 40-bis (Riapertura dei Termini) del Regolamento Emittenti.....	33
A.4 Limiti alla prosecuzione dell’Offerta in scambio durante l’eventuale Riapertura dei Termini, Obbligo di Acquisto ai sensi dell’articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio).....	34
A.5 Riparto (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)..	35
A.5.1 Riparto ad esito del Periodo di Adesione (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio).....	35
A.5.2 Riparto ad esito dell’eventuale Riapertura dei Termini (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)	36
A.5.3 Riparto ad esito dell’Obbligo di Acquisto ai sensi dell’articolo 108, comma 2, del TUF (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)	37
A.5.4 Riparto ad esito della Procedura Congiunta (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio).....	38
A.6 Relazioni Finanziarie dell’Emittente: bilancio consolidato e progetto di bilancio al 31 dicembre 2021 e resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022	40
A.7 Informazioni relative al finanziamento dell’Offerta.....	40
A.8 Parti Correlate dell’Emittente.....	40
A.9 Sintesi dei programmi futuri dell’Offerente relativi all’Emittente	41
A.10 Fusione.....	43
A.10.1 Fusione in assenza di Delisting	43
A.10.2 Fusione successiva al Delisting.....	44
A.11 Criteri di valutazione sottostanti alla determinazione del Corrispettivo dell’Offerta e raffronto tra il Corrispettivo dell’Offerta, i corsi di Borsa e l’NTA.....	44
A.12 L’Aumento di Capitale a Servizio dell’Offerta in Scambio	46
A.12.1 Procedura societaria applicabile all’Aumento di Capitale a Servizio dell’Offerta in Scambio	46
A.12.2 Assenza di impatti sul Corrispettivo dell’Offerta	47
A.12.3 Eventuale indisponibilità delle Azioni Evergreen offerte come Corrispettivo	48
A.13 Dichiarazione dell’Offerente in merito all’Obbligo di Acquisto ai sensi dell’articolo 108, comma 2, del TUF e alla facoltà di ripristino del flottante	48
A.14 Dichiarazione dell’Offerente in merito all’adempimento dell’obbligo di acquisto ai sensi dell’articolo 108, comma 1, del TUF e al contestuale esercizio del diritto di acquisto ai sensi dell’articolo 111 del TUF.....	49
A.15 Eventuale scarsità del flottante	51
A.16 Disposizioni statutarie in materia di “passivity rule”	51
A.17 Potenziali conflitti di interesse	51

A.18	Possibili scenari alternativi per gli Azionisti di COIMA RES anche in relazione all'eventuale Riapertura dei Termini	53
A.18.1	Scenari in caso di perfezionamento dell'Offerta	53
A.18.2	Scenari in caso di mancato perfezionamento dell'Offerta	57
A.19	Comunicato dell'Emittente.....	57
A.20	Ruolo di QH, MC, COIMA REM e COIMA SGR nell'Offerta e reinvestimento	57
A.21	Avvertenza ai detentori delle Azioni residenti negli Stati Uniti d'America	59
A.22	Impatti conoscibili della pandemia da Covid-19	60
A.23	Contesto conseguente alle tensioni geopolitiche internazionali scaturite dal conflitto tra Russia e Ucraina.....	60
B.	SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE.....	62
B.1	Soggetto offerente.....	62
B.1.1	Denominazione, forma giuridica e sede sociale	62
B.1.2	Costituzione e durata	62
B.1.3	Legislazione di riferimento e foro competente.....	62
B.1.4	Capitale sociale	62
B.1.5	Azionisti dell'Offerente e patti parasociali.....	64
B.1.6	Organi di Amministrazione e controllo dell'Offerente	65
B.1.7	Sintetica descrizione del gruppo di cui fa parte l'Offerente	66
B.1.8	Attività	66
B.1.9	Principi contabili	66
B.1.10	Informazioni contabili.....	66
B.1.11	Andamento recente	66
B.2	Soggetto emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta	66
B.2.1	Denominazione sociale, forma giuridica e sede sociale.....	66
B.2.2	Capitale sociale	67
B.2.3	Soci rilevanti e Patti Parasociali	68
B.2.4	Organi di Amministrazione e Controllo	71
B.2.5	Attività dell'Emittente	73
B.2.6	Andamento recente e prospettive	74
B.3	Intermediari	88
B.4	Global Information Agent.....	89
C.	CATEGORIE E QUANTITATIVI DI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA.....	90
C.1	Strumenti finanziari oggetto dell'Offerta e relative quantità	90
C.2	Strumenti Finanziari Convertibili.....	90
C.3	Autorizzazioni	90
D.	STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE O AVENTI COME SOTTOSTANTE DETTI STRUMENTI POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA.....	91
D.1	Numero e categorie di strumenti finanziari emessi dall'Emittente posseduti dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto, con la specificazione del titolo di possesso e del diritto di voto	91
D.2	Contratti di riporto, prestito titoli, usufrutto o costituzione di pegno, ovvero ulteriori impegni sui medesimi strumenti	91
E.	CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE	92

E.1	Indicazione del Corrispettivo	92
E.1.1	Analisi delle quotazioni di mercato	94
E.1.2	Analisi delle offerte pubbliche volontarie comparabili.....	95
E.1.3	Analisi del consenso degli analisti finanziari sui target price	98
E.2	Controvalore complessivo dell'Offerta.....	98
E.3	Confronto del Corrispettivo con alcuni indicatori rilevanti dell'Emittente	99
E.4	Media aritmetica ponderata mensile dei prezzi ufficiali registrati dalle Azioni nei dodici mesi precedenti il lancio dell'Offerta.....	104
E.5	Indicazione dei valori attribuiti alle Azioni in occasione di precedenti operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio o nell'esercizio in corso.....	106
E.6	Valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi dodici mesi da parte dell'Offerente e delle Persone che Agiscono di Concerto, anche a mezzo di società fiduciarie e per interposta persona, operazioni di acquisto o di vendita di Azioni	106
F.	MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATE E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DELLE AZIONI	107
F.1	Modalità e termini per l'adesione all'Offerta e per il deposito delle Azioni	107
F.1.1	Periodo di Adesione	107
F.1.2	Procedura di adesione e deposito delle Azioni	107
F.2	Titolarità ed esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti le Azioni portate in adesione in pendenza dell'Offerta	109
F.3	Comunicazioni relative all'andamento e al risultato dell'Offerta	109
F.4	Mercati sui quali è promossa l'Offerta	110
F.4.1	Italia	110
F.4.2	Stati Uniti	110
F.4.3	Altri Paesi	111
F.5	Data di pagamento del Corrispettivo	112
F.6	Modalità di pagamento	112
F.7	Indicazione della legge regolatrice dei contratti conclusi tra l'Offerente ed i possessori degli strumenti finanziari dell'Emittente nonché della giurisdizione competente.....	113
F.8	Modalità e termini di restituzione delle Azioni in caso di inefficacia dell'Offerta	113
G.	MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE	114
G.1	Modalità di finanziamento.....	114
G.2	Garanzie di esatto adempimento relative all'operazione.....	114
G.3	Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri dell'Offerente.....	114
G.3.1	Motivazioni dell'Offerta	114
G.3.1.1.	L'opportunità del mercato immobiliare italiano	116
G.3.2	Programmi relativi alla gestione delle attività	116
G.3.3	Investimenti e future fonti di finanziamento	119
G.3.4	Eventuali ristrutturazioni e/o riorganizzazioni	119
G.3.5	Modifiche previste alla composizione degli organi sociali e dei relativi emolumenti	119
G.3.6	Modifiche previste allo statuto	121
G.4	Ricostituzione del flottante	121
H.	EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI TRA L'OFFERENTE LE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO CON ESSO E L'EMITTENTE O GLI	

	AZIONISTI RILEVANTI O I COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO DEL MEDESIMO EMITTENTE	124
H.1	Descrizione degli accordi e operazioni finanziarie e/o commerciali che siano stati deliberati e/o eseguiti, nei dodici mesi antecedenti la Data del Documento di Offerta tra l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto, che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o dell'Emittente	124
H.2	Accordi concernenti l'esercizio del diritto di voto ovvero il trasferimento delle Azioni e/o di altri strumenti finanziari dell'Emittente	124
I.	COMPENSI AGLI INTERMEDIARI	125
L.	IPOTESI DI RIPARTO	126
L.1	Modalità di Riparto delle Azioni ad esito del Periodo di Adesione (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)	126
L.2	Modalità di Riparto delle Azioni ad esito dell'eventuale Riapertura dei Termini (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)	128
L.3	Riparto ad esito dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)	129
L.4	Riparto ad esito della Procedura Congiunta (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)	130
M.	APPENDICI	132
M.1	Scheda di Adesione all'Offerta.	132
M.2	Comunicazione dell'Offerente ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'Art. 37, comma 1, del Regolamento Emittenti	132
M.3	Perizia dell'esperto indipendente Wepartner S.p.A., avente a oggetto il valore delle Azioni COIMA RES ai sensi degli articoli 2440, comma 1, e 2343-ter, comma 2, lett. b), del Codice Civile	132
M.4	Informazioni essenziali circa l'Accordo Quadro e il Nuovo Patto Parasociale, pubblicate ai sensi dell'art. 130 del Regolamento Emittenti.	132
M.5	Comunicazione dell'Emittente ai sensi degli Artt. 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti	132
N.	DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE METTE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI	133
N.1	Documenti relativi all'Offerente	133
N.2	Documenti relativi all'Emittente	133

DEFINIZIONI

Accollo	L'accollo, da parte di Evergreen, del debito di COIMA RES nei confronti di MC per il Credito MC ai sensi degli artt. 1273 e ss. del Codice Civile.
Accordo Quadro	L'accordo quadro stipulato il 27 aprile 2022 tra QH, CH, MC, COIMA SGR, COIMA REM ed Evergreen rilevante ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 122, commi 1 e 5, lettera <i>d-bis</i>), del TUF, le cui informazioni essenziali sono state pubblicate ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com) e riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta.
Aderente	Ogni persona fisica o giuridica che abbia presentato una Scheda di Adesione nell'ambito dell'Offerta.
Adesione	Le adesioni attraverso le quali ciascun Aderente conferisce Azioni in adesione all'Offerta, ai termini e alle condizioni di cui al presente Documento di Offerta.
Affiliata COIMA	Indica (i) MC, COIMA REM, COIMA SGR, e (ii) ogni altro soggetto che, direttamente o indirettamente, controlla, è controllato da, o è sottoposto a comune controllo con, CH, ivi incluso, con riferimento a COIMA SGR, qualsiasi fondo di investimento o altro veicolo di investimento gestito o al quale vengono forniti servizi di consulenza da COIMA SGR ai sensi di un <i>asset management agreement</i> in esclusiva da COIMA SGR e, con riferimento a CH, altri veicoli partecipati da CH nei quali quest'ultimo abbia il potere di nominare la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione o disponga di diritti equivalenti a quelli di una SGR in riferimento a un veicolo di investimento gestito.
Altri Paesi	Il Canada, il Giappone e l'Australia nonché qualsiasi altro Paese nel quale la diffusione dell'Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità.
Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto	L'aumento di capitale sociale a pagamento di Evergreen deliberato dall'assemblea straordinaria di Evergreen in data 27 aprile 2022, da eseguirsi in una o più volte e anche in più <i>tranche</i> , in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 del Codice Civile, a servizio dell'Offerta per il Corrispettivo in Denaro e/o della eventuale componente in denaro del Corrispettivo Alternativo, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 361.065.580, mediante emissione di massime n. 36.106.558 Azioni Evergreen prive di valore

nominale al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale, da sottoscrivere in denaro da parte di QH e di CH.

Aumento di Capitale al Servizio dell’Offerta in Scambio

L’aumento di capitale sociale a pagamento di Evergreen deliberato dall’assemblea straordinaria di Evergreen in data 27 maggio 2022, da eseguirsi in una o più volte, e anche in più *tranche*, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’articolo 2441, comma 4 primo periodo del Codice Civile, a servizio del Corrispettivo Alternativo in relazione alle Azioni COIMA RES portate in adesione nell’ambito dell’Offerta, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 90.266.390 mediante emissione di massime n. 9.026.639 Azioni Evergreen al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, aventi godimento regolare, da assegnare a fronte del conferimento di massime n. 9.026.639 Azioni nell’ambito dell’Offerta, nel rapporto di n. 1 Azione Evergreen per ogni n. 1 Azione COIMA RES conferita.

Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento

L’aumento di capitale sociale a pagamento di Evergreen deliberato dall’assemblea straordinaria di Evergreen in data 27 maggio 2022, da eseguirsi in una o più volte e anche in più *tranche*, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441, comma 5 del Codice Civile, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 149.568.690, mediante emissione di massime n. 14.956.869 Azioni Evergreen al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, da sottoscrivere in denaro da parte di QH, MC, COIMA SGR e COIMA REM, al fine di reinvestire in Evergreen i proventi derivanti dall’adesione all’Offerta in denaro in esecuzione dei rispettivi Impegni ad Aderire.

Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell’Offerta

L’aumento di capitale sociale a pagamento di Evergreen deliberato dall’assemblea straordinaria di Evergreen in data 27 aprile 2022, da eseguirsi in una o più volte e anche in più *tranche*, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441, comma 5 del Codice Civile, a servizio dei costi e delle spese legate dell’Offerta, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 10.000.000, mediante emissione di massime n. 1.000.000 Azioni Evergreen prive di valore nominale, al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, da sottoscrivere in denaro da parte di

QH e di CH. Una prima *tranche* dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta è stata eseguita, in data 6 giugno 2022, per un ammontare complessivo pari a Euro 1.360.400, di cui (i) Euro 1.319.590 da parte di QH e (ii) Euro 40.810 da parte di CH.

Aumento di Capitale Riservato a MC

L'aumento di capitale sociale a pagamento di Evergreen deliberato dall'assemblea straordinaria di Evergreen in data 27 maggio 2022, da eseguirsi successivamente al perfezionamento dell'Offerta in una o più volte e anche in più *tranche*, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 del Codice Civile, per un importo massimo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a Euro 10.484.716, ad un prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, mediante emissione di un numero massimo di Azioni Evergreen pari a 1.048.471, da sottoscrivere e liberarsi da parte di MC mediante compensazione del Credito MC nei confronti di Evergreen per effetto dell'Accollo.

Azioni Evergreen

Le azioni di Evergreen senza indicazione del valore nominale, non ammesse alla negoziazione su alcun mercato regolamentato o sede di negoziazione italiana o dell'Unione Europea, che attribuiscono 3 voti nelle assemblee ordinarie e straordinarie.

Azioni o Azioni COIMA RES

Le azioni ordinarie di COIMA RES, senza indicazione del valore nominale, quotate su Euronext Milan (codice ISIN IT0005136681).

Azioni Oggetto dell'Offerta

Ciascuna delle massime n. 36.106.557 Azioni, rappresentative di circa il 100% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, ossia la totalità delle Azioni dell'Emittente dedotta la n. 1 Azione COIMA RES detenuta direttamente da Evergreen.

Azioni Proprie

Le Azioni COIMA RES tempo per tempo detenute dall'Emittente. Il numero di azioni proprie detenute dall'Emittente potrebbe subire variazioni in funzione dell'acquisto o della disposizione di tali azioni da parte di COIMA RES in esecuzione dell'autorizzazione conferita dall'assemblea ordinaria degli azionisti dell'Emittente in data 21 aprile 2022 ai sensi dell'art. 2357 del Codice Civile. Alla Data del Documento di Offerta, secondo quanto comunicato dall'Emittente, COIMA RES non risulta detenere Azioni Proprie.

Azionisti

I titolari delle Azioni che sono legittimati ad aderire all'Offerta.

Intesa Sanpaolo S.p.A. o Banca Garante dell'Esatto Adempimento	Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino, Piazza San Carlo n. 156.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza Affari n. 6.
COIMA Founders	I Soci COIMA, unitamente a CH.
COIMA REM	COIMA REM S.r.l., con sede in Piazza Gae Aulenti 12, 20154, Milano (MI), iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con il numero 00612730168.
COIMA SGR	COIMA SGR S.p.A., con sede in Piazza Gae Aulenti 12, 20154, Milano (MI), iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con il numero 05688240968.
CH	COIMA Holding di COIMA GP S.r.l. & C S.A.P.A., con sede in Piazza Gae Aulenti 12, 20154, Milano (MI), iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con il numero 11297910967.
Citi	Citigroup Global Markets Europe AG – con sede in Reuterweg 16, 60323 Frankfurt am Main, Germania.
Codice Civile	Il codice civile italiano, approvato con Regio Decreto n. 262 del 16 marzo.
Coefficiente di Riparto	La percentuale di Riparto che sarà stabilita in base al rapporto tra (i) il Quantitativo Massimo in Scambio e (ii) il numero delle Azioni portate in adesione all'offerta di scambio.
Comunicato dell'Emittente	Il comunicato che l'Emittente è tenuto a diffondere in conformità al disposto dell'articolo 103, comma 3 del TUF e dell'articolo 39 del Regolamento Emittenti, contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione dell'Offerta approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 22 giugno 2022 e allegato al Documento di Offerta quale Appendice M.5, comprensivo altresì del Parere degli Amministratori Indipendenti e del parere dell'esperto Lazard S.r.l..
Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta	Il comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta, che sarà diffuso, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, a cura dell'Offerente.
Comunicato sui Risultati dell'Offerta ad Esito della Riapertura dei Termini	Il comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta a seguito della Riapertura dei Termini che sarà pubblicato, a cura dell'Offerente, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, prima della Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini.

Condizioni di Efficacia	Le condizioni descritte nella Sezione A, Paragrafo A.1, del Documento di Offerta, al cui avveramento (o alla rinuncia da parte dell'Offerente, a tutte o ad alcune delle stesse, qualora prevista) è condizionato il perfezionamento dell'Offerta.
CONSOB	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via Martini 3.
Corrispettivo Alternativo	Il corrispettivo in titoli che sarà corrisposto a ciascun Aderente che eserciterà tale opzione, costituito da n. 1 Azione Evergreen per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta, fatta salva la procedura di Riparto nel caso in cui il numero complessivo di Azioni portate in adesione all'offerta in scambio superi il Quantitativo Massimo in Scambio.
Corrispettivo dell'Offerta	Indica congiuntamente il Corrispettivo in Denaro e il Corrispettivo Alternativo.
Corrispettivo in Denaro	Il corrispettivo in contanti che sarà corrisposto a ciascun Aderente per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta, pari a Euro 10.
Credito MC	Il credito pari a massimi Euro 10.484.716 che include: (i) il credito che MC potrà vantare per la remunerazione maturata in qualità di Amministratore Delegato di COIMA RES e (ii) il credito che MC potrà maturare nei confronti di COIMA RES in relazione all'indennità il cui diritto di pagamento sorge al verificarsi di alcuni eventi, tra i quali, tra l'altro, la cessazione della carica di MC quale Amministratore Delegato di COIMA RES in una circostanza in cui la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione non sia designata da MC.
Data del Documento di Offerta	La data di pubblicazione del Documento di Offerta, ossia il giorno 23 giugno 2022.
Data di Annuncio	Il 27 aprile 2022, data in cui l'Offerta è stata comunicata al pubblico mediante il comunicato redatto ai sensi dell'Articolo 102, comma 1, del TUF e dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti, copia del quale è allegata al presente Documento di Offerta.
Data di Pagamento	Il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione e, quindi, il giorno 29 luglio 2022 (salvo proroghe del Periodo di Adesione).
Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini	Il 12 agosto, 2022, corrispondente al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura della Riapertura dei Termini, salvo proroga del Periodo di Adesione.
Data Ultima di Pagamento	La data in cui sarà pagato il Corrispettivo dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei

Termini) nonché la data di pagamento del corrispettivo pagato per l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108 comma 2 del TUF e/ o del corrispettivo pagato della Procedura Congiunta ai sensi degli artt. 108, comma 1 e 111 del TUF.

Delisting

La revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione su Euronext Milan.

Diritto di Acquisto

Il diritto di acquistare tutte le Azioni residue, ai sensi dell'articolo 111, comma 1, del TUF, che l'Offerente eserciterà nel caso in cui venisse a detenere (congiuntamente alle Persone che Agiscono di Concerto), per effetto delle adesioni all'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), e di acquisti eventualmente effettuati dall'Offerente e/o dalle Persone che Agiscono di Concerto al di fuori dell'Offerta medesima entro il termine del Periodo di Adesione (ovvero durante l'eventuale Riapertura dei Termini) e/o degli acquisti effettuati durante, e/o per effetto dell'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

Documento di Esenzione

Il documento di esenzione di cui all'art. 34-ter, comma 02, del Regolamento Emittenti predisposto dall'Offerente, ai fini dell'esenzione dall'obbligo di pubblicare un prospetto informativo prevista dall'articolo 1, paragrafo 4, lettera (f) del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2017, approvato da Consob in data 15 giugno 2022.

Documento di Offerta

Il presente documento di offerta.

Emittente o COIMA RES

COIMA RES S.p.A. SIIQ, con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti 12, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09126500967, R.E.A. 2070334, con capitale sociale sottoscritto e versato pari ad Euro 14.482.292,19, suddiviso in n. 36.106.558 azioni ordinarie senza valore nominale.

Esborso Massimo

Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta pari ad Euro 361.065.570 calcolato in caso di adesione totalitaria all'Offerta da parte di tutti i destinatari della stessa e assumendo che tutti gli Aderenti esercitino l'opzione di ricevere il Corrispettivo in Denaro.

Euronext Milan

Il mercato regolamentato denominato Euronext Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Fusione	L'eventuale fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente (società non quotata).
Garanzia di Esatto Adempimento	La garanzia di esatto adempimento, ai sensi dell'articolo 37-bis del Regolamento Emittenti, ovverosia: (x) con riferimento al Corrispettivo in Denaro, indica la garanzia di esatto adempimento con la quale la Banca Garante dell'Esatto Adempimento si obbliga, irrevocabilmente e incondizionatamente, a garantire la provvista per l'esatto adempimento delle obbligazioni di pagamento dell'Offerente nell'ambito dell'Offerta fino a concorrenza dell'Esborso Massimo; e (y) con riferimento al Corrispettivo Alternativo, indica la delibera assunta in data 27 maggio 2022 dall'assemblea degli azionisti di Evergreen in merito all'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta in Scambio.
Giorni di Borsa Aperta	I giorni di apertura dei mercati regolamentati italiani secondo il calendario di negoziazione stabilito annualmente da Borsa Italiana.
Global Information Agent	Morrow Sodali S.p.A., con sede legale in Roma, via XXIV Maggio n. 43, in qualità di soggetto incaricato di fornire informazioni relative all'Offerta a tutti gli Azionisti dell'Emittente.
Gruppo dell'Emittente o Gruppo COIMA RES	Il gruppo composto dall'Emittente e dalle sue controllate.
Impegno ad Aderire	L'impegno irrevocabile – assunto da QH, COIMA REM, COIMA SGR e MC ai sensi dell'Accordo Quadro – ad aderire all'Offerta con riferimento a tutte le complessive n. 14.956.869 Azioni COIMA RES (pari al 41,4% del capitale sociale di COIMA RES) di proprietà degli stessi.
Intermediari Depositari	Gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. (quali, a titolo esemplificativo, banche, SIM, società di investimento ed agenti di cambio) che potranno raccogliere e far pervenire le Schede di Adesione all'Intermediario Incaricato del Coordinamento.
Intermediari Incaricati	Gli intermediari finanziari incaricati di raccogliere le adesioni all'Offerta, tenere in deposito le Azioni apportate all'Offerta, verificare la regolarità e la conformità delle Schede di Adesione e delle Azioni rispetto a quanto previsto nel presente Documento di Offerta.
Intermediario Incaricato del Coordinamento	Intesa Sanpaolo S.p.A.- Divisione IMI Corporate & Investment Banking, con uffici in Milano, Largo Mattioli n. 3.
MC	Manfredi Catella, nato a Livorno il 18 agosto 1968, residente in Milano, Viale Majno n. 8, C.F. CTLMFR68M18E625J.

Nuovo Patto Parasociale

Il patto parasociale, rilevante ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lettere b), e d), del TUF, stipulato il 27 aprile 2022 tra QH, CH, MC, COIMA SGR, COIMA REM ed Evergreen, le cui informazioni essenziali sono state pubblicate sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com) ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti e riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta.

Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF

L'obbligo dell'Offerente, ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, di acquistare tutte le residue Azioni in circolazione da chi ne faccia richiesta, nel caso in cui, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente (congiuntamente alle Persone che Agiscono di Concerto) venga a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta, anche dalle Persone che Agiscono di Concerto, successivamente alla Data di Annuncio ed entro il termine del Periodo di Adesione (ovvero durante l'eventuale Riapertura dei Termini) e/o in adempimento all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF (laddove la Condizione sulla Soglia non si sia verificata e l'Offerente vi abbia rinunciato), una partecipazione complessiva nell'Emittente almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF

L'obbligo dell'Offerente, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, di acquistare tutte le Azioni non apportate all'Offerta, da chi ne faccia richiesta, nel caso in cui, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente (congiuntamente alle Persone che Agiscono di Concerto) – laddove la Condizione sulla Soglia non si sia verificata e l'Offerente vi abbia rinunciato – venga a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta, e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta, anche dalle Persone che Agiscono di Concerto, successivamente alla Data di Annuncio ed entro il termine del Periodo di Adesione (ovvero durante l'eventuale Riapertura dei Termini), una partecipazione complessiva nell'Emittente superiore al 90% e inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

Offerente o Evergreen

Evergreen S.p.A., con sede legale in Via Montenapoleone 8, 20121 Milano, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 12276860967, capitale sociale Euro 186.040.

Offerta

L'offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria avente ad oggetto massime n. 36.106.557 Azioni COIMA RES, promossa dall'Offerente, ai sensi degli articoli 102 e 106,

comma 4, del TUF nonché delle applicabili disposizioni del Regolamento Emittenti.

Opzione di Acquisto

L'opzione prevista ai sensi dell'Accordo Quadro in favore di CH, (direttamente o indirettamente tramite una qualsiasi Affiliata COIMA su designazione di CH) di acquistare da QH, che si obbliga a vendere (e a far sì che qualsiasi affiliata di QH venda), a partire dalla fine del 6° mese successivo alla Data Ultima di Pagamento fino alla fine del 18° mese successivo alla Data Ultima di Pagamento, un numero massimo di Azioni Evergreen pari al 50% delle ulteriori Azioni Evergreen sottoscritte da QH nel contesto dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto e dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta, vale a dire un numero di Azioni Evergreen pari al 50% della seguente formula algebrica (i) il numero complessivo delle Azioni Evergreen detenute da QH ad esito dell'Offerta successivamente alla Data Ultima di Pagamento meno (ii) le Azioni di Evergreen detenute da QH per effetto della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento meno (iii) le Azioni Evergreen sottoscritte da CH nel contesto dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto e dell'Aumento di Capitale al Servizio dei Costi dell'Offerta, fermo restando che in ogni caso, QH dovrà detenere almeno il 50% del capitale sociale di Evergreen su base "*fully diluted*" anche in considerazione dell'Aumento di Capitale Riservato a MC, ad un prezzo per azione pari al Corrispettivo in Denaro aumentato del 7% per anno, calcolato a partire dalla Data Ultima di Pagamento sino alla data di esercizio dell'Opzione di Acquisto, in linea con i tassi di interessi per la remunerazione attesa da investitori istituzionali in caso di anticipazione di *equity funding*.

Opzione di Incremento di Sottoscrizione

Il diritto riconosciuto a CH di sottoscrivere e liberare fino al 50% dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Denaro e dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta fino a 3 (tre) giorni prima del deposito del Documento di Offerta presso Consob ai sensi dell'art. 102, comma 3, del TUF. Alla Data del Documento di Offerta, l'Opzione di Incremento di Sottoscrizione non è più esercitabile.

Parere degli Amministratori Indipendenti

Il parere motivato contenente le valutazioni sull'Offerta e la congruità del Corrispettivo dell'Offerta, approvato il 21 giugno 2022, redatto a cura degli amministratori indipendenti dell'Emittente ai sensi dell'articolo 39-*bis* del

Regolamento Emittenti e corredato dal parere dell'esperto indipendente Lazard S.r.l..

Periodo di Adesione

Il periodo concordato con Borsa Italiana che avrà inizio alle ore 8:30 del 27 giugno 2022 e terminerà alle ore 17:30 del 22 luglio 2022 (estremi inclusi), salvo proroghe, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta.

Persone che Agiscono di Concerto

Collettivamente, le persone che agiscono di concerto con l'Offerente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 101-*bis* commi 4 e 4-*bis*, del TUF, e cioè COIMA REM, COIMA SGR, MC, QH e CH in quanto aderenti ad un complesso di accordi (*i.e.*, Accordo Quadro e Nuovo Patto Parasociale) che rilevano ex articolo 122, commi 1 e 5, lettere b), d) e d-*bis*), del TUF.

Procedura Congiunta

La procedura congiunta attraverso cui l'Offerente, esercitando il Diritto di Acquisto, adempirà contestualmente all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, nei confronti dei titolari di Azioni che ne facessero richiesta, secondo le modalità che saranno concordate con CONSOB e Borsa Italiana.

QH

Qatar Holding LLC con sede in Ooredoo Tower (Building 14), Al Dafna Street (Street 801), Al Dafna (Zone 61), Qatar, interamente controllato da Qatar Investment Authority, fondo sovrano dello Stato del Qatar.

Quantitativo Massimo in Scambio

Massime n. 9.026.639 Azioni COIMA RES, pari al 25% del capitale sociale dell'Emittente, che potranno essere portate in adesione all'offerta di scambio.

Regolamento di Borsa

Il regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.

Regolamento Emittenti

Il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato alla Data del Documento di Offerta.

Regolamento Parti Correlate

Il regolamento adottato concernente le operazioni con parti correlate da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato alla Data del Documento di Offerta.

Riapertura dei Termini

L'eventuale riapertura dei termini del Periodo di Adesione ai sensi dell'articolo 40-*bis*, comma 1, lettera a) del Regolamento Emittenti, per cinque Giorni di Borsa Aperta a decorrere dal Giorno di Borsa Aperta successivo alla Data di Pagamento e,

pertanto, per le sedute del 1, 2, 3, 4 e 5 agosto 2022, salvo proroga del Periodo di Adesione.

Riparto

Metodo per mezzo del quale, in caso di Adesioni all'offerta di scambio per quantitativi di Azioni superiori al Quantitativo Massimo in Scambio, le Azioni Evergreen offerte in corrispettivo saranno attribuite proporzionalmente agli Azionisti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo, restando inteso che la parte eccedente verrà contestualmente acquistata a fronte del Corrispettivo in Denaro.

Scheda di Adesione

Le schede di adesione all'Offerta raccolte dagli Intermediari Incaricati anche per il tramite degli Intermediari Depositari.

Soci COIMA

MC, COIMA REM e COIMA SGR.

TUF

Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.

PREMESSA

Le seguenti “Premesse” descrivono sinteticamente la struttura e i presupposti giuridici dell’operazione oggetto del presente documento di offerta (il “**Documento di Offerta**”).

Il presente Documento di Offerta incorpora mediante riferimento, ai sensi della parte prima, capitolo I, dell’Allegato 2 al Regolamento Emittenti, il Documento di Esenzione. Il Documento di Offerta deve essere letto congiuntamente al (e a reciproca integrazione col) Documento di Esenzione; si segnala che talune informazioni relative all’Offerente di cui al Paragrafo B.1, Sezione B, del Documento di Offerta sono omesse in quest’ultimo e sono contenute nel Documento di Esenzione.

Ai fini di una compiuta valutazione dei termini e delle condizioni dell’operazione, si raccomanda un’attenta lettura dell’intero Documento di Offerta e, in particolare, della Sezione A “Avvertenze”.

I dati e le informazioni relativi all’Emittente contenuti nel presente Documento di Offerta si basano su dati e informazioni pubblicamente disponibili alla Data del Documento di Offerta (inclusi quelli reperibili sul sito internet di COIMA RES (<https://www.coimares.com>)).

L’Offerta

L’operazione descritta nel presente Documento di Offerta è un’offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria promossa dall’Offerente, ai sensi e per gli effetti degli articoli 102 e 106, comma 4, del TUF, avente oggetto massime n. 36.106.557 Azioni COIMA RES, ivi incluse le eventuali Azioni Proprie direttamente o indirettamente detenute, tempo per tempo, dall’Emittente e le Azioni COIMA RES oggetto dell’Impegno ad Aderire (come *infra* definito). Le Azioni Oggetto dell’Offerta corrispondono alla totalità delle Azioni COIMA RES dedotta la n. 1 Azione COIMA RES detenuta direttamente da Evergreen.

Il Consiglio di Amministrazione dell’Offerente ha assunto la decisione di promuovere l’Offerta in data 27 aprile 2022. L’Offerta è stata annunciata al mercato in data 27 aprile 2022 (la “**Data di Annuncio**”) mediante apposito comunicato diffuso ai sensi degli articoli 102, comma 1, del TUF e 37 del Regolamento Emittenti (il “**Comunicato 102**”). In data 4 maggio 2022, l’Offerente ha altresì trasmesso per approvazione alla Consob (i) il Documento di Offerta e (ii) il Documento di Esenzione ai fini dell’esenzione dall’obbligo di pubblicare un prospetto informativo prevista dall’articolo 1, paragrafo 4, lettera (f) del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2017 (il “**Regolamento 1129**”).

Si precisa che il numero di Azioni COIMA RES portate in adesione all’offerta di scambio non potrà essere superiore a n. 9.026.639 Azioni COIMA RES, corrispondenti al 25% delle Azioni dell’Emittente alla Data del Documento di Offerta (il “**Quantitativo Massimo in Scambio**”). Qualora il numero di Azioni portate in adesione all’offerta di scambio ecceda il Quantitativo Massimo in Scambio, verrà applicato il metodo del Riparto (come *infra* definito). Ciascuna delle Azioni COIMA RES risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto verrà acquistata dall’Offerente a fronte della corresponsione del Corrispettivo in Denaro (come *infra* definito).

Si segnala che l’Offerta è soggetta alle Condizioni di Efficacia indicate nella Sezione A, Paragrafo A.1, del Documento di Offerta.

L’Offerta è finalizzata (i) ad acquisire complessive n. 36.106.557 Azioni COIMA RES – ivi incluse le eventuali Azioni Proprie direttamente o indirettamente detenute, tempo per tempo, dall’Emittente – ossia la totalità delle Azioni dell’Emittente dedotta la n. 1 Azione COIMA RES detenuta direttamente da Evergreen e (ii) ottenere la revoca dalla quotazione delle Azioni dall’Euronext Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana.

A. Stipula dell'Accordo Quadro e del Nuovo Patto Parasociale

In data 27 aprile 2022 QH, CH, MC, COIMA SGR S.p.A. ("**COIMA SGR**"), COIMA REM S.r.l. ("**COIMA REM**") ed Evergreen hanno stipulato un accordo quadro ("**Accordo Quadro**"), volto a disciplinare, tra l'altro:

- (i) la promozione dell'Offerta da parte di Evergreen e la disciplina degli adempimenti ad essa conseguenti, incluso l'impegno individuale di QH, MC, COIMA SGR e COIMA REM, entro il settimo giorno lavorativo successivo all'inizio del Periodo di Adesione, a portare in adesione all'Offerta medesima esercitando l'opzione della corresponsione del Corrispettivo in Denaro tutte le Azioni COIMA RES di proprietà degli stessi (l'"**Impegno ad Aderire**"), pari a complessive n. 14.956.869 Azioni COIMA RES e al 41,4% del capitale sociale dell'Emittente (vale a dire (a) n. 14.450.000 Azioni COIMA RES, pari al 40,02% del capitale sociale dell'Emittente, detenute da QH, (b) n. 131.210 Azioni COIMA RES, pari allo 0,36% del capitale sociale dell'Emittente, detenute da MC, (c) n. 295.659 Azioni COIMA RES, pari allo 0,82% del capitale sociale dell'Emittente, detenute da COIMA SGR, e (d) n. 80.000 Azioni COIMA RES, pari allo 0,22% del capitale sociale dell'Emittente, detenute da COIMA REM;
- (ii) la disciplina degli impegni di capitalizzazione di Evergreen da parte di QH e CH in relazione all'operazione nel suo complesso mediante la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto e l'impegno di reinvestimento di QH, MC, COIMA SGR e COIMA REM in Evergreen della totalità dei proventi derivanti dal suddetto Impegno ad Aderire, mediante la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento;
- (iii) a partire dalla Data di Annuncio e per un periodo di 6 (sei) mesi, l'impegno da parte di QH, da un lato, e MC, COIMA REM and COIMA SGR, dall'altro, a non portare in adesione nessuna delle Azioni COIMA RES di proprietà degli stessi ad un'eventuale offerta concorrente promossa a norma dell'articolo 44 del Regolamento Emittenti;
- (iv) l'approvazione da parte dell'assemblea straordinaria di Evergreen dell'Aumento di Capitale Riservato a MC, finalizzato alla liberazione da parte di MC mediante la compensazione del Credito MC a seguito dell'Accollo;
- (v) l'Opzione di Acquisto a favore di CH nei confronti di QH in relazione ad una parte delle Azioni Evergreen detenute da QH, subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta; e
- (vi) subordinatamente al buon esito dell'Offerta, taluni passaggi fondamentali e obiettivi collegati ai programmi futuri dell'Offerente ivi inclusi, tra gli altri: (a) il Delisting dell'Emittente; (b) la fusione tra Evergreen e l'Emittente, e (c) la trasformazione dell'entità risultante dalla fusione in una SICAF immobiliare che dovrà essere gestita esternamente da COIMA SGR sulla base di un accordo che dovrà essere stipulato tra l'entità risultante dalla fusione e COIMA SGR.

Nell'ambito dell'Accordo Quadro, alla trasformazione dell'entità risultante dalla fusione tra Evergreen e l'Emittente in una SICAF immobiliare, COIMA SGR si è impegnata ad integrare i dipendenti dell'Emittente all'interno del proprio personale.

Inoltre, nell'ambito dell'Accordo Quadro, subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta:

- (i) COIMA SGR ha assunto l'impegno a non esercitare il diritto di recesso dal contratto di servizi di *asset management* tra l'Emittente e COIMA SGR datato 31 marzo 2020 (l'**"AMA"**); e
- (ii) MC ha assunto l'impegno a non esercitare il diritto di recesso dal, ovvero ha assunto l'impegno a rinunciare alla condizione risolutiva relativa al, contratto di licenza di marchi - incluso, *inter alia*, il marchio denominativo e figurativo "COIMARES" - tra l'Emittente e MC datato 16 ottobre 2015 (il **"Contratto di Licenza di Marchi"**),

qualora, per effetto dell'Offerta ovvero del Nuovo Patto Parasociale ovvero della successiva fusione tra Evergreen e l'Emittente, si verificasse, tra l'altro, la cessazione della carica di MC quale Amministratore Delegato di COIMA RES ovvero la sua mancata nomina a tale ruolo o nel caso in cui la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA RES non fosse designata da MC.

Si precisa che – in caso di buon esito dell'Offerta e alla luce delle previsioni contenute nell'Accordo Quadro e nel connesso Nuovo Patto Parasociale – QH, per il tramite di Evergreen, eserciterà sull'Emittente il controllo esclusivo ex art. 93 del TUF.

In esecuzione della stipula dell'Accordo Quadro, l'Offerente ha deciso di promuovere l'Offerta. Pertanto, la promozione dell'Offerta e la stipula dell'Accordo Quadro, nonché del Nuovo Patto Parasociale (come *infra* definito) sono state oggetto di comunicazione al mercato da parte dell'Offerente, in data 27 aprile 2022, mediante la comunicazione redatta ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti, riportata nella Sezione M, Paragrafo M.2 del Documento di Offerta.

* * *

Inoltre, in data 27 aprile 2022 QH, CH, MC, COIMA SGR, COIMA REM ed Evergreen hanno stipulato un patto parasociale (il **"Nuovo Patto Parasociale"**), il quale è volto a disciplinare:

- (i) la *governance* di Evergreen interinale a decorrere dalla sottoscrizione dell'Accordo Quadro e del Nuovo Patto Parasociale.

e, subordinatamente al buon esito dell'Offerta, a decorrere dalla Data di Pagamento (come *infra* definito)

- (ii) la *corporate governance* dell'Offerente e di COIMA RES e delle società appartenenti alla relativa catena societaria, anche con riguardo alla previsione di un periodo di *lock-up* e di talune regole concernenti il trasferimento di partecipazioni azionarie, quali eccezioni al *lock-up*; e
- (i) taluni diritti di QH, MC, CH, COIMA SGR e COIMA REM, relativi alla *governance*, alla nomina degli organi sociali ed agli assetti proprietari dell'Emittente e della sua controllante Evergreen.

* * *

In ragione della stipula dell'Accordo Quadro e del Nuovo Patto Parasociale, a seconda dei casi, alla Data del Documento di Offerta:

- (i) MC risulta persona che agisce di concerto con l'Offerente ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 101-*bis*, commi 4 e 4-*bis*, lettere a) e d) del TUF, in quanto aderente ad un complesso di accordi (*i.e.*, Accordo Quadro e Nuovo Patto

- Parasociale) che rilevano ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lettere b), d) e d-bis) del TUF e membro del consiglio di amministrazione di Evergreen;
- (ii) QH risulta persona che agisce di concerto con l'Offerente ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 101-bis, commi 4 e 4-bis, lettera a) del TUF, in quanto aderente ad un complesso di accordi (*i.e.*, Accordo Quadro e Nuovo Patto Parasociale) che rilevano ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lettere b), d) e d-bis) del TUF;
 - (iii) CH risulta persona che agisce di concerto con l'Offerente ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 101-bis, commi 4 e 4-bis, lettera a) del TUF, in quanto aderente ad un complesso di accordi (*i.e.*, Accordo Quadro e Nuovo Patto Parasociale) che rilevano ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lettere b), d) e d-bis) del TUF;
 - (iv) COIMA REM e COIMA SGR risultano persone che agiscono di concerto con l'Offerente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 101-bis, commi 4 e 4-bis, lettera a) del TUF, in quanto aderenti ad un complesso di accordi (*i.e.*, Accordo Quadro e Nuovo Patto Parasociale) che rilevano ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lettere b), d) e d-bis) del TUF (MC, QH, CH, COIMA REM e COIMA SGR congiuntamente, le **"Persone che Agiscono di Concerto"**).

Per maggiori dettagli sui contenuti dell'Accordo Quadro e del Nuovo Patto Parasociale, si rinvia (i) alle relative informazioni essenziali pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com) e riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta e (ii) a quanto riportato alla Sezione B, Paragrafo B.2.3 del Documento di Offerta.

L'Offerente sarà il solo soggetto a promuovere l'Offerta e a rendersi acquirente delle Azioni apportate alla stessa, nonché ad assumere gli oneri finanziari derivanti dal pagamento del Corrispettivo dell'Offerta (come di seguito definito).

L'Offerta è promossa in Italia ed effettuata negli Stati Uniti d'America ai sensi della *Section 14(e)* e della *Regulation 14E* dello *United States Securities Exchange Act* del 1934 (lo **"U.S. Securities Exchange Act"**), fatte salve le esenzioni previste dalla *Rule 14d-1(c)*, ai sensi dello U.S. Securities Exchange Act, in relazione ad offerte pubbliche di acquisto *"Tier I"* (**"Esenzione Tier I"**) e dalla *Rule 802* ai sensi dello *U.S. Securities Act* del 1933 (**"Esenzione 802"**). L'Offerta è, quindi, soggetta a obblighi di comunicazione e altri adempimenti procedurali, al calendario dell'Offerta, alle modalità e i tempi di pagamento, che differiscono rispetto a quelli previsti dalle leggi degli Stati Uniti d'America in materia di offerte pubbliche di acquisto.

L'Offerta ha per oggetto titoli di una società non statunitense. I titolari di Azioni residenti negli Stati Uniti d'America devono tenere presente che l'Offerta è soggetta ai requisiti di comunicazione di un paese straniero che differiscono da quelli degli Stati Uniti d'America. Le relazioni finanziarie eventualmente incluse nel Documento d'Offerta potrebbero essere state redatte in conformità a principi contabili stranieri che potrebbero non essere comparabili con le relazioni finanziarie di società statunitensi. Poiché l'Emittente ha sede in un paese straniero e alcuni o tutti i suoi *manager* e amministratori potrebbero essere residenti in un paese straniero, per gli investitori residenti negli Stati Uniti d'America potrebbe risultare difficile far valere i diritti di cui siano titolari e le pretese che potrebbero vantare ai sensi delle leggi federali degli Stati Uniti d'America sui titoli. Tali investitori potrebbero non essere in grado di citare in giudizio una società straniera o i suoi *manager* o amministratori in un tribunale straniero per violazioni delle leggi degli Stati Uniti d'America sui titoli. Potrebbe risultare difficile obbligare una società straniera e i soggetti ad essa affiliati a sottoporsi a un procedimento giudiziale di un tribunale degli Stati Uniti d'America.

I titolari di azioni domiciliati negli Stati Uniti d'America sono invitati a consultare i propri consulenti in merito all'Offerta. L'Offerente e i soggetti ad esso affiliati potranno, in ogni caso, acquistare Azioni al di fuori dell'Offerta nel rispetto delle disposizioni applicabili. Per ulteriori informazioni sulla circostanza per cui l'Offerta è rivolta anche agli Azionisti dell'Emittente residenti negli Stati Uniti d'America, si rinvia alla Sezione A, Paragrafo A.21 e alla Sezione F, Paragrafo F.4, Subparagrafo F.4.2, del Documento d'Offerta.

B. Motivazioni dell'Offerta

L'Offerente intende acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e procedere al Delisting dell'Emittente.

L'Offerente ha deciso di promuovere l'Offerta con l'obiettivo di accelerare la crescita del portafoglio immobiliare dell'Emittente nel segmento relativo agli immobili ad uso ufficio e commerciale, sulla base della stima da parte dell'Offerente di una domanda crescente da parte dei conduttori per *asset* sostenibili di alta qualità, situati in quartieri interconnessi, resilienti e con capacità di adattamento all'evoluzione delle modalità di lavoro¹.

QH e CH identificano il portafoglio immobiliare sviluppato da COIMA RES come un investimento di lungo periodo, da incrementare in termini dimensionali, anche attraverso la gestione esterna di COIMA SGR a seguito alla trasformazione in SICAF di Evergreen, beneficiando delle complementarietà, per quanto consta all'Offerente, ad altri immobili di proprietà e/o in gestione compresi quelli localizzati nel prestigioso quartiere di Porta Nuova a Milano, riferibili a taluni fondi gestiti da COIMA SGR.

Tale caratteristica rappresenta, secondo l'Offerente, un elemento che consente efficienza nella gestione con possibile opportunità per futuri sviluppi di COIMA RES, con l'obiettivo di consolidare il ruolo dell'Emittente quale piattaforma immobiliare tra i *leader* nell'ambito del mercato italiano per soddisfazione dei conduttori e *performance* ambientale e finanziaria.

A seguito del perfezionamento dell'Offerta, l'Offerente intende pertanto perseguire una strategia di investimento e crescita, almeno in una fase iniziale (da intendersi nei 12-18 mesi successivi all'esecuzione dell'Offerta), in continuità con l'attuale struttura strategica adottata dall'Emittente, focalizzata su immobili localizzati nelle principali città italiane, in particolare Milano, e principalmente destinati alla locazione ad uso ufficio e commerciale. La continuità che l'Offerente intende perseguire rispetto l'attuale struttura strategica adottata dall'Emittente si intende riferita alla tipologia di immobili e alla loro localizzazione.

In termini di allocazione degli investimenti, l'Offerente prevede, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, lo sviluppo del prodotto prevalentemente attraverso investimenti di profilo *Core Plus* o *Value-Add / Development to Core*, anche beneficiando delle competenze tecniche e gestionali di Evergreen nella configurazione post Offerta.

La prevista strategia contempla che il portafoglio a reddito abbia una componente principale di immobili detenuti in un orizzonte temporale di lungo termine ed una componente di rotazione raggiunta la maturazione per fini di monetizzazione parziale o reinvestimento del capitale. La strategia finanziaria dell'Offerente prevede un ricorso all'indebitamento finanziario con una leva potenzialmente più alta rispetto all'attuale leva dell'Emittente.

Da un punto di vista della migliore strategia di *capital market* per lo sviluppo della piattaforma, l'Offerente ritiene che vi sia in questa fase storica un disallineamento della valorizzazione degli investimenti immobiliari nel mercato quotato pubblico rispetto al mercato

¹ Fonte: elaborazioni di Evergreen sulla base di dati disponibili sul mercato riferibili al periodo 2019 - 2022.

privato, e di conseguenza il percorso privato viene considerato il più attrattivo ed efficiente per supportare la crescita futura almeno nel breve e medio periodo.

La strategia dell'Offerente potrà evolvere in futuro coerentemente con il contesto di mercato di riferimento così come dell'economia del paese e l'evoluzione del mercato immobiliare italiano.

Qualora non si verificasse il Delisting al termine dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, come *infra* definita e/o per effetto dell'adempimento all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta ai sensi degli articoli 108, comma 1 e 111 del TUF), e l'Offerente rinunciasse alla Condizione sulla Soglia (come *infra* definita), l'Offerente, tenuto conto, tra l'altro, della partecipazione complessivamente detenuta nell'Emittente all'esito dell'Offerta, si riserva di conseguire l'obiettivo del Delisting mediante la fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente (società non quotata) (la "**Fusione**"), con conseguente Delisting dell'Emittente. In tale caso, saranno applicabili le relative previsioni e il conseguente *iter* procedurale in materia di operazioni con parti correlate.

Inoltre, l'Offerente, successivamente al Delisting e alla conseguente perdita dello *status* di SIIQ dell'Emittente, intende porre in essere i necessari passaggi per trasformare l'entità risultante dalla fusione dell'Offerente con l'Emittente, subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, in una Società di Investimento a Capitale Fisso ("**SICAF**"), un organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, quale forma giuridica ritenuta più idonea per la realizzazione della strategia di investimento pianificata dall'Offerente. Dal punto di vista delle imposte sui redditi e dell'IRAP, la SICAF beneficia di un regime di esenzione sui redditi derivanti dalle attività immobiliari. A tal proposito, si precisa che l'Offerente intende avviare le attività volte alla conversione in SICAF tempestivamente ad esito del completamento dell'Offerta; allo stato non è possibile stimare con sufficiente attendibilità la tempistica entro la quale l'Offerente sarà in grado di dare corso alle stesse e/o ottenere le richieste autorizzazioni di legge e regolamentari.

L'Offerente non esclude la possibilità di valutare in futuro la realizzazione di operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria (ulteriori rispetto alla possibile fusione tra COIMA RES e l'Offerente o con altra società) e di *business* che si ritenessero opportune, in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo dell'Offerente, anche al fine di consentire possibili internalizzazioni della gestione.

Si segnala, in ogni caso, che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti dell'Offerente.

Per maggiori informazioni in merito alle motivazioni dell'Offerta, nonché ai programmi futuri dell'Offerente, si rinvia alla Sezione A., Paragrafo A.9 e alla Sezione G., Paragrafo G.3 del presente Documento di Offerta nonché alla Parte B, Sezione I, Capitolo V, Paragrafo 5.4, alla Parte D, Sezione III, Capitolo II, Paragrafo 2.4 e alla Parte F, Sezione V, Paragrafo 5.1 del Documento di Esenzione.

C. Corrispettivo dell'Offerta ed Esborso Massimo

Qualora si verificassero le (o l'Offerente rinunciasse alle) Condizioni di Efficacia (come *infra* definite) e l'Offerta quindi si perfezionasse, l'Offerente riconoscerà, a scelta degli Aderenti all'Offerta:

- (a) un corrispettivo di Euro 10 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta (il "**Corrispettivo in Denaro**"); ovvero, in alternativa
- (b) un corrispettivo costituito da n. 1 Azione Evergreen non quotata per 1 Azione portata in adesione all'Offerta (*i.e.*, rapporto 1:1), fatta salva la procedura di Riparto

(il “**Corrispettivo Alternativo**”, congiuntamente al Corrispettivo in Denaro, il “**Corrispettivo dell’Offerta**”).

Qualora il numero di Azioni COIMA RES portate in adesione all’offerta di scambio sia superiore a n. 9.026.639, corrispondenti al 25% del totale delle Azioni in circolazione alla Data del Documento di Offerta, vale a dire il Quantitativo Massimo in Scambio, alle suddette adesioni sarà applicato il metodo del “*pro-rata*” in virtù del quale l’Offerente acquisterà da tutti gli Azionisti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo la stessa proporzione di Azioni portate in adesione in scambio all’Offerta (il “**Riparto**”). Ciascuna Azione COIMA RES risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto sarà acquistata dall’Offerente a fronte della corresponsione del Corrispettivo in Denaro. Qualora invece il numero di Azioni COIMA RES portate in adesione all’offerta di scambio risulti inferiore al Quantitativo Massimo in Scambio, l’Offerente non effettuerà la procedura di Riparto precedentemente descritta.

Per maggiori dettagli sulle modalità del Riparto, si rinvia alla Sezione A., Paragrafi A.4 e A.5, e alla Sezione L del Documento di Offerta.

Gli Aderenti all’Offerta potranno scegliere tra il Corrispettivo in Denaro o il Corrispettivo Alternativo esclusivamente al momento dell’adesione all’Offerta e, in caso di esercizio, solo con riferimento a tutte le (e, dunque, non solo a una parte delle) Azioni portate in adesione. Resta fermo che gli Aderenti all’Offerta dovranno optare per la corresponsione del Corrispettivo in Denaro ovvero del Corrispettivo Alternativo e che, in caso di mancata espressa scelta operata dagli Aderenti all’Offerta, verrà corrisposto il Corrispettivo in Denaro. Il Corrispettivo dell’Offerta sarà corrisposto secondo i tempi e le modalità indicati nella Sezione F, Paragrafi F.5 e F.6, del Documento di Offerta.

Le Azioni Evergreen offerte in scambio agli Azionisti di COIMA RES che eserciteranno l’opzione di ricevere il Corrispettivo Alternativo rivengono dall’Aumento di Capitale al Servizio dell’Offerta in Scambio, deliberato dall’assemblea straordinaria dell’Offerente in data 27 maggio 2022, da eseguirsi in una o più volte, e anche in più *tranche*, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’articolo 2441, comma 4 primo periodo del Codice Civile, di massimi Euro 90.266.390 mediante emissione di massime n. 9.026.639 Azioni Evergreen, al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, aventi godimento regolare, da assegnare contro conferimento di massime n. 9.026.639 Azioni COIMA RES, nel rapporto di n. 1 nuove Azioni Evergreen per n. 1 Azione COIMA RES conferita.

Ai fini dell’Aumento di Capitale al Servizio dell’Offerta in Scambio, il Consiglio di Amministrazione dell’Offerente ha deliberato, ai sensi dell’articolo 2440 del Codice Civile, di avvalersi della disciplina di cui agli articoli 2343-*ter* e 2343-*quater* del Codice Civile per la stima delle Azioni COIMA RES oggetto di conferimento. Tale disciplina consente, in particolare, di non richiedere la perizia giurata di stima dei beni conferiti ad opera di un esperto nominato dal Tribunale nel cui circondario ha sede la società conferitaria qualora il valore attribuito, ai fini della determinazione del capitale sociale e dell’eventuale sovrapprezzo, ai beni conferiti sia pari o inferiore al valore risultante da una valutazione riferita a una data precedente di non oltre sei mesi il conferimento e conforme ai principi e criteri generalmente riconosciuti per la valutazione dei beni oggetto di conferimento, a condizione che tale valutazione provenga da un esperto indipendente da chi effettua il conferimento, dalla società e dai soci che esercitano individualmente o congiuntamente il controllo sul soggetto conferente o sulla società medesima, dotato di adeguata e comprovata professionalità (si veda l’articolo 2343-*ter*, comma 2, lett. b) del Codice Civile).

Evergreen ha conferito a Wepartner S.p.A. – esperto indipendente ai sensi dell’articolo 2343-*ter*, comma 2, lettera b), del Codice Civile – l’incarico di redigere la propria valutazione delle Azioni COIMA RES oggetto di conferimento in natura. In data 26 maggio 2022,

Wepartner S.p.A. ha emesso la propria relazione di stima delle Azioni COIMA RES, riferita alla data del 31 marzo 2022.

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione di Evergreen, ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 2343-*quater* e 2440 del Codice Civile, sarà tenuto a rilasciare, unitamente all'attestazione di cui all'articolo 2444 del Codice Civile, entro il termine di 30 giorni dall'esecuzione del conferimento la dichiarazione attestante, tra l'altro, che non sono intervenuti, successivamente alla data cui si riferisce la valutazione redatta dall'esperto indipendente ai sensi dell'articolo 2343-*ter*, comma 2, lettera b), del Codice Civile, fatti eccezionali o nuovi fatti rilevanti che incidono sulla valutazione di cui alla lettera b) che precede (ossia, nel caso di specie, il valore attribuito alle Azioni COIMA RES ai fini dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio). A tal riguardo, si prevede che la riunione del Consiglio di Amministrazione di Evergreen chiamata a svolgere tali verifiche e a rilasciare la dichiarazione degli amministratori di Evergreen ai sensi dell'articolo 2343-*quater*, comma 3, del Codice Civile, abbia luogo entro la Data di Pagamento (ovvero le successive date di pagamento) e, in ogni caso, in tempo utile per lo svolgimento degli adempimenti correlati a tali pagamenti. Si prevede, altresì, che l'iscrizione di tale dichiarazione degli amministratori di Evergreen presso il competente Registro delle Imprese possa avvenire in tempo utile entro la Data di Pagamento (ovvero le successive date di pagamento) per consentire la libera disponibilità, per gli aderenti all'Offerta, delle Azioni che saranno loro assegnate quale Corrispettivo Alternativo alla data di pagamento stessa.

Fino al momento dell'iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano delle dichiarazioni degli amministratori di Evergreen di cui all'articolo 2343-*quater*, comma 3, del Codice Civile, le Azioni Evergreen, emesse in esecuzione dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio e che saranno assegnate agli aderenti all'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio quale Corrispettivo Alternativo, saranno indisponibili (e perciò non potranno essere alienate) e dovranno restare depositate presso Evergreen.

Per maggiori informazioni sui premi impliciti nel Corrispettivo in Denaro e sulle modalità di determinazione del Corrispettivo in Denaro e del Corrispettivo Alternativo si rinvia alla Sezione E, del presente Documento di Offerta.

Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, nel caso in cui fossero portate in adesione tutte le 36.106.557 Azioni COIMA RES oggetto dell'Offerta, e assumendo che tutti gli aderenti esercitino l'opzione di ricevere il Corrispettivo in Denaro, sarebbe pari a Euro 361.065.570 (l'"**Esborso Massimo**").

Per ulteriori dettagli, anche in merito alle modalità di finanziamento dell'Offerta, si rinvia alla Sezione G, Paragrafi G.1 e G.2, del Documento di Offerta.

Tabella dei principali avvenimenti societari relativi all'Offerta

Nella seguente tabella sono indicate, in forma sintetica ed in ordine cronologico, le date rilevanti dell'Offerta per gli aderenti, a partire dalla Data di Annuncio:

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
27 aprile 2022	Stipula dell'Accordo Quadro e del Nuovo Patto Parasociale. Delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente	Comunicazione dell'Offerente ai sensi degli articoli 102, comma 1, del TUF e 37 del Regolamento Emittenti.

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
	<p>avente a oggetto la decisione di promuovere l'Offerta.</p> <p>Comunicazione alla CONSOB e al pubblico della decisione di promuovere l'Offerta, ai sensi degli articoli 102, comma 1, del TUF e 37 del Regolamento Emittenti.</p>	
2 maggio 2022	Comunicazione alla CONSOB dell'Accordo Quadro e del Nuovo Patto Parasociale, pubblicazione del relativo estratto su quotidiano e delle relative informazioni essenziali sul sito internet www.coimares.com , nonché deposito presso il Registro delle Imprese di Milano.	Comunicazioni e pubblicazioni ai sensi dell'art. 122 del TUF e relative norme di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti.
4 maggio 2022	Deposito in CONSOB del Documento di Offerta, del relativo Documento di Esenzione e dello schema di Scheda di Adesione.	Comunicato dell'Offerente ai sensi degli articoli 102, comma 3, del TUF e 37-ter del Regolamento Emittenti.
27 maggio 2022	Assemblea Straordinaria dell'Offerente chiamata a deliberare l'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta in Scambio.	
15 giugno 2022	Approvazione del Documento di Esenzione da parte di CONSOB.	Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti.
16 giugno 2022	Approvazione del Documento di Offerta da parte di CONSOB.	Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti.
21 giugno 2022	Approvazione del Parere degli Amministratori Indipendenti.	
22 giugno 2022	Approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di COIMA RES del Comunicato dell'Emittente, ai sensi degli articoli 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti.	Comunicato dell'Emittente ai sensi degli artt. 103 comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti.
23 giugno 2022	Publicazione del Documento di Offerta e del Documento di Esenzione approvato da CONSOB.	<p>Diffusione del Documento di Offerta, ai sensi degli articoli 36, comma 3, e 38, comma 2, del Regolamento Emittenti.</p> <p>Diffusione del Documento di Esenzione, ai sensi dell'articolo</p>

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
	Comunicato di pubblicazione del Documento di Offerta, ai sensi dell'articolo 38 del Regolamento Emittenti.	36, comma 3 del Regolamento Emittenti. Diffusione di un comunicato, ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti.
27 giugno 2022	Inizio del Periodo di Adesione.	
Entro il quinto Giorno di Borsa Aperta antecedente al termine del Periodo di Adesione (i.e., entro il 15 luglio 2022)	Eventuale comunicazione da parte dell'Offerente circa l'avveramento, ovvero la rinuncia, della Condizione sulla Soglia ai fini della non applicabilità dell'eventuale Riapertura dei Termini ai sensi dell'art. 40- <i>bis</i> , comma 1, lettera a), del Regolamento Emittenti.	Comunicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.
22 luglio 2022	Termine del Periodo di Adesione (salvo proroghe).	
Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione ovvero al più tardi entro le ore 7:59 del primo Giorno di Borsa Aperta successivo al termine del Periodo di Adesione (ossia entro il 25 luglio 2022)	Comunicazione (i) dei risultati provvisori, ivi inclusa l'indicazione dell'eventuale Coefficiente di Riparto applicato, e (ii) dell'avveramento / mancato avveramento ovvero della rinuncia della Condizione sulla Soglia.	Comunicato ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti.
Entro le ore 7:59 del secondo Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento dei Corrispettivi relativi alle Azioni portate in adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione, salvo proroghe	Comunicazione dell'avveramento/mancato avveramento ovvero della rinuncia alle Condizioni di Efficacia diverse dalla Condizione sulla Soglia.	Comunicato ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti.

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
<p>Entro il primo Giorno di Borsa Aperta successivo al primo comunicato sul mancato perfezionamento dell'Offerta</p>	<p>Eventuale restituzione della disponibilità delle Azioni portate in adesione all'Offerta.</p>	
<p>Entro le ore 7:59 del Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento dei Corrispettivi relativi alle Azioni portate in adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione, salvo proroghe</p>	<p>Comunicazione (i) dei risultati definitivi dell'Offerta, ivi inclusa l'indicazione dell'eventuale Coefficiente di Riparto applicato, e; (ii) dell'eventuale sussistenza dei presupposti per la Riapertura dei Termini, delle eventuali Azioni oggetto della Riapertura dei Termini e dell'eventuale Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini; (iii) dell'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF ovvero per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF e per il Diritto di Acquisto, con indicazione delle modalità e dei termini con cui l'Offerente adempirà, a seconda dei casi, all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF e/o all'esercizio del Diritto di Acquisto e della tempistica della revoca delle Azioni dalla quotazione sull'Euronext Milan nonché, a seconda dei casi, dell'eventuale (a) Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF o (b) Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Procedura Congiunta ovvero le modalità di pubblicazione dell'ulteriore comunicato in cui saranno fornite tali indicazioni; (iv) conferma dell'avveramento / mancato avveramento ovvero della rinuncia alla Condizione sulla Soglia.</p>	<p>Comunicato ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti.</p>

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
Il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo all'ultimo giorno del Periodo di Adesione	Pagamento del Corrispettivo dell'Offerta relativo alle Azioni portate in adesione all'Offerta nel corso del Periodo di Adesione.	
1 agosto 2022	Inizio dell'eventuale Riapertura dei Termini (salvo proroghe del Periodo di Adesione).	
5 agosto 2022	Fine dell'eventuale Riapertura dei Termini (salvo proroghe del Periodo di Adesione).	
Entro la sera dell'ultimo giorno dell'eventuale Riapertura dei Termini (i.e., 5 agosto 2022, salvo proroghe) e comunque entro le 7:59 del primo Giorno di Borsa Aperta successivo alla fine dell'eventuale Riapertura dei Termini (i.e., 8 agosto 2022, salvo proroghe)	Comunicato riguardante i risultati provvisori dell'Offerta ad esito dell'eventuale Riapertura dei Termini, ivi inclusa, ove applicabile, l'indicazione dell'eventuale Coefficiente di Riparto applicato.	Comunicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.
Entro le ore 7:59 del Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento ad esito dell'eventuale Riapertura dei Termini (i.e., 11 agosto 2022, salvo proroghe)	Comunicazione riguardante i risultati complessivi dell'Offerta e dell'eventuale Riapertura dei Termini, ivi inclusa, ove applicabile, l'indicazione dell'eventuale Coefficiente di Riparto applicato.	Comunicato ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti.
Il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura dell'eventuale Riapertura dei Termini (i.e., 12 agosto 2022, salvo proroghe)	Pagamento del Corrispettivo dell'Offerta delle Azioni portate in adesione durante l'eventuale Riapertura dei Termini.	

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
A decorrere dall'avveramento dei presupposti di legge	In caso di raggiungimento di una partecipazione superiore al 90% ed inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente e, pertanto, di sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, pubblicazione di un comunicato contenente le informazioni necessarie per l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e, ove applicabile, dell'eventuale Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, nonché la relativa indicazione sulla tempistica della revoca delle Azioni dalla quotazione sull'Euronext Milan.	Comunicato ai sensi dell'articolo 50- <i>quinquies</i> del Regolamento Emittenti
A decorrere dall'avveramento dei presupposti di legge	In caso di raggiungimento o superamento della soglia del 95% del capitale sociale dell'Emittente e, pertanto, di sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF e per il Diritto di Acquisto ai sensi dell'art. 111 del TUF, pubblicazione di un comunicato contenente le informazioni necessarie per l'adempimento degli obblighi relativi al Diritto di Acquisto e, contestualmente, dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF e, ove applicabile, dell'eventuale Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Procedura Congiunta, nonché la relativa indicazione sulla tempistica della revoca delle Azioni dalla quotazione sull'Euronext Milan.	Comunicato ai sensi dell'articolo 50- <i>quinquies</i> del Regolamento Emittenti.

A. AVVERTENZE

A.1 Condizioni di efficacia dell'Offerta

L'efficacia dell'Offerta è soggetta al verificarsi di ciascuna delle seguenti condizioni di efficacia (le “**Condizioni di Efficacia**” e, ciascuna, una “**Condizione di Efficacia**”, dandosi atto che le stesse sono nel seguito indicate secondo una sequenza temporale che non è tassativa):

- (a) che l'Offerente venga a detenere, all'esito dell'Offerta – per effetto delle adesioni alla stessa – una partecipazione complessiva pari ad almeno il 95% del capitale dell'Emittente (la “**Condizione sulla Soglia**”); tuttavia l'Offerente si riserva di rinunciare alla Condizione sulla Soglia, purché la partecipazione che l'Offerente venga a detenere all'esito dell'Offerta – per effetto delle adesioni alla stessa – sia comunque almeno pari al 66,7% del capitale sociale dell'Emittente (soglia, quest'ultima, non rinunciabile);
- (b) che, entro il secondo Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento, le banche finanziatrici dell'Emittente e/o delle società dalla stessa controllate o dei fondi partecipati dall'Emittente assumano nei confronti dell'Offerente l'impegno a rinunciare incondizionatamente a qualsivoglia facoltà di richiedere, ai sensi dei contratti di finanziamento in essere con l'Emittente e/o con le società dalla stessa controllate o con i fondi partecipati dall'Emittente alla Data di Pagamento, il rimborso anticipato, in ragione del cambio di controllo dell'Emittente derivante dal perfezionamento dell'Offerta e/o del Delisting, dei rispettivi finanziamenti in essere (la “**Condizione relativa ai Contratti di Finanziamento**”). L'informativa dettagliata sulla presenza o assenza di tali clausole dovrà essere fornita dall'Emittente non più tardi della pubblicazione del Comunicato dell'Emittente di cui all'art. 103, comma 3, del TUF;
- (c) che tra la Data di Annuncio e il secondo giorno di borsa antecedente la Data di Pagamento, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente non dia esecuzione all'aumento di capitale a pagamento, per un ammontare nominale complessivo di massimi Euro 7.225.400, oltre l'eventuale sovrapprezzo, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile, in esecuzione della delega attribuita ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile dall'assemblea straordinaria dell'Emittente del 17 aprile 2019 (l'“**Aumento di Capitale 2019**”) (la “**Condizione Mancato Aumento di Capitale 2019**”);
- (d) che, tra la Data di Annuncio e il secondo giorno di borsa antecedente Data di Pagamento, l'Emittente e/o le sue società direttamente o indirettamente controllate e/o società collegate non deliberino e comunque non compiano, né si impegnino a compiere, atti od operazioni che possano contrastare il conseguimento degli obiettivi dell'Offerta ai sensi dell'articolo 104 del TUF, ancorché i medesimi siano stati autorizzati dall'assemblea ordinaria o straordinaria dell'Emittente o siano decisi e posti in essere autonomamente dall'assemblea ordinaria o straordinaria e/o dagli organi di gestione delle società controllate e/o collegate dell'Emittente (la “**Condizione Misure Difensive**”); e
- (e) che tra la Data di Annuncio e il secondo giorno di borsa antecedente la Data di Pagamento, gli organi sociali dell'Emittente (e/o di una sua società direttamente o indirettamente controllata o collegata) non eseguano né si impegnino a eseguire (anche con accordi condizionati e/o *partnership* con terzi) atti od operazioni: (x) diversi da quelli di ordinaria amministrazione e da cui possa derivare una significativa variazione, anche prospettica, del capitale, del patrimonio, della situazione economica e finanziaria e/o dell'attività dell'Emittente (e/o di una sua società direttamente o indirettamente controllata o collegata) rispetto a quanto risultante dal resoconto

intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022 o (y) che siano comunque incoerenti con l'Offerta e le motivazioni industriali e commerciali sottostanti, fermo in ogni caso quanto previsto dalla Condizione MAC (la "**Condizione Atti Rilevanti**"). Si precisa che tra gli atti od operazioni che non devono essere eseguiti ai sensi di quanto precede sono compresi, a mero titolo esemplificativo, aumenti o riduzioni di capitale (ivi compresa l'esecuzione dell'Aumento di Capitale 2019 previsto dalla Condizione Mancato Aumento 2019), distribuzioni di riserve, pagamenti di dividendi straordinari (i.e., quelli eccedenti l'utile risultante dall'ultimo bilancio di esercizio approvato al momento della distribuzione), utilizzi di fondi propri, fusioni, scissioni, trasformazioni, modifiche statutarie in genere, cessioni, acquisizioni o trasferimenti, anche a titolo temporaneo, di rilevanti asset, di partecipazioni (o di relativi diritti patrimoniali o partecipativi), di aziende o rami d'azienda, emissioni obbligazionarie o assunzioni di debito rilevante, acquisti o atti dispositivi di azioni proprie;

- (f) il mancato verificarsi o la mancata emersione, entro il secondo giorno di borsa antecedente la Data di Pagamento: (x) a livello nazionale o internazionale, di circostanze o eventi comportanti o che possano comportare significativi mutamenti negativi nella situazione politica, finanziaria, economica, valutaria, normativa o di mercato (anche immobiliare) e che abbiano effetti sostanzialmente pregiudizievoli sull'Offerta e/o sulla situazione finanziaria, patrimoniale, economica o reddituale dell'Emittente (e/o delle sue società controllate e/o collegate), rispetto a quanto risultante dal resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022, e dell'Offerente, e (y) di fatti o situazioni relativi all'Emittente non già resi noti al mercato alla Data di Annuncio, tali da alterare in modo sostanzialmente pregiudizievole l'attività dell'Emittente, le sue prospettive e/o la sua situazione patrimoniale, economico o finanziario rispetto a quanto risultante dal resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022. Resta inteso che la presente Condizione di Efficacia comprende, tra gli altri, anche tutti gli eventi elencati ai punti (x) e (y) di cui sopra che si verifichino in conseguenza di, o in connessione con, la diffusione della pandemia COVID-19 e il conflitto tra Russia e Ucraina (che, sebbene siano fenomeni noti e di pubblico dominio alla Data di Annuncio, possono comportare conseguenze che non sono attualmente prevedibili per l'Offerta e/o per la situazione patrimoniale, economica o finanziaria dell'Emittente e delle sue società controllate e/o collegate, come, a titolo meramente esemplificativo, qualsivoglia crisi, blocco temporaneo e/o definitivo e/o la chiusura dei mercati finanziari e produttivi e/o delle attività commerciali relative ai mercati in cui opera l'Emittente che comportino effetti sostanzialmente pregiudizievoli per l'Offerta e/o cambiamenti nella situazione patrimoniale, economica o finanziaria del Gruppo COIMA RES) (la "**Condizione MAC**").

Quanto alla Condizione relativa ai Contratti di Finanziamento, si precisa che, sulla base delle informazioni ricevute in data 9 giugno 2022 in relazione a tale condizione, un contratto di finanziamento pari a complessivi Euro 165.000 mila, sottoscritto dall'Emittente in data 29 dicembre 2021 con talune banche finanziatrici, include clausole che richiedono il rimborso anticipato obbligatorio nel caso di cambio di controllo dell'Emittente derivante dal perfezionamento dell'Offerta e/o del Delisting. Al 31 marzo 2022 l'utilizzo di detto finanziamento ammontava ad Euro 118.256 mila (fonte: Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES). Alla luce di quanto precede, l'applicabilità della Condizione relativa ai Contratti di Finanziamento risulta confermata.

A.1.2 Modifica o rinuncia delle Condizioni di Efficacia

L'Offerente potrà rinunciare, in tutto o in parte, a una o più delle Condizioni di Efficacia (salva, per quanto riguarda la Condizione sulla Soglia, la soglia minima del 66,7% del capitale sociale con diritto di voto dell'Emittente) ovvero modificarle, in tutto o in parte, in conformità

alle previsioni dell'articolo 43 del Regolamento Emittenti, dandone comunicazione ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti.

Ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti, l'Offerente comunicherà l'avveramento o il mancato avveramento delle Condizioni di Efficacia ovvero, nel caso in cui una o più Condizioni di Efficacia non si siano avverate, l'eventuale rinuncia alla/e stessa/e, dandone comunicazione entro i seguenti termini:

- (a) quanto alla Condizione sulla Soglia, con il comunicato sui risultati provvisori dell'Offerta che sarà diffuso entro la sera dell'ultimo Giorno di Borsa Aperta del Periodo di Adesione – e, comunque, entro le 7:59 del primo Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione (ossia entro il 25 luglio 2022, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile) – che dovrà essere confermato con il Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta, il quale sarà diffuso entro le ore 7:59 del Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 28 luglio 2022, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile);
- (b) quanto a tutte le altre Condizioni di Efficacia, entro le ore 7:59 del secondo Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia entro le ore 7:59 del 27 luglio 2022, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile).

Si precisa che, al verificarsi di una o più circostanze o eventi che determinino il mancato avveramento di una Condizione di Efficacia, l'Offerente potrà – a sua discrezione – invocare il mancato avveramento di tale Condizione di Efficacia, ovvero modificarla o rinunciarvi, in tutto o in parte, dandone comunicazione nel rispetto delle disposizioni e dei termini sopra indicati.

In caso di mancato avveramento anche di una sola delle Condizioni di Efficacia e di mancato esercizio da parte dell'Offerente della facoltà di rinunciarvi, e del conseguente mancato perfezionamento dell'Offerta, le Azioni portate in adesione all'Offerta saranno rimesse a disposizione dei rispettivi titolari, senza addebito di oneri o spese a loro carico, entro il Giorno di Borsa Aperta successivo alla data in cui verrà comunicato il mancato perfezionamento dell'Offerta.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione F, Paragrafo F.3, del Documento di Offerta.

A.2 Comunicazioni e autorizzazioni per lo svolgimento dell'Offerta

L'espletamento dell'Offerta non è soggetto all'ottenimento di alcuna autorizzazione.

A.3 Applicazione degli articoli 39-bis (Parere degli amministratori indipendenti) e 40-bis (Riapertura dei Termini) del Regolamento Emittenti

Alla presente Offerta si applicano le disposizioni in materia di parere degli amministratori indipendenti ai sensi dell'articolo 39-bis, comma 1, lett. a) del TUF.

Pertanto, ai sensi dell'articolo 39-bis del Regolamento Emittenti, prima dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente (come *infra* definito), gli amministratori indipendenti dell'Emittente che non siano parti correlate dell'Offerente devono redigere un parere motivato contenente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del corrispettivo, allegato al Comunicato dell'Emittente (come *infra* definito), il quale è riportato alla Sezione M, Paragrafo M.5 del Documento di Offerta.

È, inoltre, applicabile l'articolo 40-*bis* del Regolamento Emittenti (riapertura dei termini dell'offerta).

Pertanto, entro il Giorno di Borsa Aperta successivo alla Data di Pagamento, il periodo di adesione all'Offerta – concordato con Borsa Italiana S.p.A. ("**Borsa Italiana**") e compreso tra il giorno 27 giugno 2022 ed il giorno 22 luglio 2022, estremi inclusi, dalle ore 8:30 alle ore 17:30, salvo proroghe, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta (il "**Periodo di Adesione**") – dovrà essere riaperto per cinque Giorni di Borsa Aperta e precisamente per le sedute del 1, 2, 3, 4 e 5 agosto 2022, salvo proroga del Periodo di Adesione (la "**Riapertura dei Termini**") qualora l'Offerente, in occasione della pubblicazione del comunicato sui risultati provvisori dell'Offerta, renda noto che la Condizione sulla Soglia, ove non avverata, è stata rinunciata.

Anche in tal caso, l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente all'Offerta durante la Riapertura dei Termini il Corrispettivo in Denaro o il Corrispettivo Alternativo – fatta salva la procedura di Riparto – per ciascuna Azione portata in adesione e acquistata, che sarà pagato il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del periodo di Riapertura dei Termini e dunque il 12 agosto 2022, salvo proroga del Periodo di Adesione. La Riapertura dei Termini, tuttavia, non si verificherà:

- (a) qualora l'Offerente abbia reso noto al mercato almeno cinque Giorni di Borsa Aperta antecedenti la fine del Periodo di Adesione:
 - (i) il verificarsi della Condizione sulla Soglia, o
 - (ii) nel caso in cui non si sia ancora verificata la Condizione sulla Soglia, la rinuncia alla stessa, mediante apposito comunicato che sarà pubblicato ai sensi dell'articolo 40-*bis*, comma 3, del Regolamento Emittenti;
- (b) qualora, al termine del Periodo di Adesione, l'Offerente congiuntamente alle Persone che Agiscono di Concerto venisse complessivamente a detenere una partecipazione pari a quella di cui: (i) all'articolo 108, comma 1, del TUF (ossia almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente) ovvero (ii) all'articolo 108, comma 2, del TUF (ossia superiore al 90% del capitale sociale rappresentato da Azioni, ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente e previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia), avendo l'Offerente dichiarato di non voler ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni di COIMA RES; ovvero
- (c) qualora le Azioni Oggetto dell'Offerta siano soggette a una o più offerte concorrenti.

A.4 Limiti alla prosecuzione dell'Offerta in scambio durante l'eventuale Riapertura dei Termini, Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)

Il numero delle Azioni COIMA RES che possono essere portate in adesione all'offerta di scambio è limitato ed è pari al Quantitativo Massimo in Scambio.

Qualora il Quantitativo Massimo in Scambio venga raggiunto (o superato) prima dell'inizio dell'eventuale Riapertura dei Termini, dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o della Procedura Congiunta, l'Offerta proseguirà limitatamente all'offerta di acquisto. In particolare:

- qualora all'esito del Periodo di Adesione l'Offerente abbia ricevuto adesioni all'offerta di scambio per un numero di Azioni COIMA RES pari (o superiore) al Quantitativo Massimo in Scambio, ove ne ricorrano i presupposti, l'eventuale Riapertura dei Termini non si verificherà per l'offerta di scambio e la Riapertura dei Termini si verificherà limitatamente all'offerta di acquisto;

- analogamente, qualora all'esito del Periodo di Adesione (ivi incluso l'eventuale Riapertura dei Termini) l'Offerente abbia ricevuto adesioni all'offerta di scambio per un numero di Azioni pari (o superiore) al Quantitativo Massimo in Scambio, ove sussistano i presupposti, l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF (e/o l'eventuale Procedura Congiunta) sarà limitata all'offerta di acquisto.

Ad esito del Periodo di Adesione (e/o dell'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente renderà noto, con apposito comunicato, l'ammontare dell'eventuale numero residuo di azioni oggetto dell'offerta di scambio nonché la eventuale prosecuzione dell'Offerta in scambio anche durante l'eventuale successiva Riapertura dei Termini, Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta.

A.5 Riparto (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)

In caso di adesione all'Offerta optando per il Corrispettivo in Denaro non è prevista alcuna forma di Riparto.

Per gli Azionisti che intendano invece optare per il Corrispettivo Alternativo, qualora il numero complessivo di Adesioni per la componente in scambio dovesse superare il Quantitativo Massimo in Scambio, troveranno applicazione le ipotesi di Riparto indicate nei successivi Paragrafi A.5.1, A.5.2, A.5.3 e A.5.4 e nella Sezione L, Paragrafi L.1., L.2., L.3 e L.4 del presente Documento di Offerta, fatti salvi i limiti alla prosecuzione dell'offerta di scambio durante la eventuale Riapertura dei Termini, Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta indicati nel precedente Paragrafo A.4.

In particolare, si precisa che ad esito del Periodo di Adesione, sulla base dell'eventuale numero residuo di azioni oggetto dell'offerta di scambio, l'Offerente calolerà e renderà noto, con apposito comunicato, per ciascuna eventuale successiva fase di Riapertura dei Termini, Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta, il Coefficiente di Riparto (*i.e.*, il rapporto tra l'ammontare dell'eventuale numero residuo di azioni oggetto dell'offerta di scambio e il numero delle Azioni portate in adesione all'offerta di scambio in ciascuna fase).

A.5.1 Riparto ad esito del Periodo di Adesione (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)

Qualora il numero di Azioni portate in adesione all'offerta di scambio sia superiore a n. 9.026.639 Azioni COIMA RES, vale a dire il Quantitativo Massimo in Scambio, alle Azioni portate in adesione all'offerta di scambio verrà applicato il metodo del "*pro-rata*" in virtù del quale l'Offerente acquisterà da tutti gli Azionisti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo la stessa proporzione di Azioni apportate all'Offerta, restando inteso che la parte eccedente verrà contestualmente acquistata a fronte del Corrispettivo in Denaro (il "**Riparto**"). Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione, l'Offerente verificherà i risultati provvisori dell'Offerta e calolerà Coefficiente di Riparto (come di seguito definito) applicabile sulla base degli Aderenti che avranno optato per il Corrispettivo Alternativo.

La percentuale di Riparto sarà stabilita in base al rapporto tra (i) il Quantitativo Massimo in Scambio e (ii) il numero delle Azioni portate in adesione all'offerta di scambio (il "**Coefficiente di Riparto**").

L'Offerente ritirerà indistintamente da ciascun Aderente all'offerta di scambio durante il Periodo di Adesione un numero di Azioni dato dal prodotto tra il numero di Azioni da questi consegnate e il Coefficiente di Riparto, arrotondando per difetto al numero intero di Azioni più vicino, nel limite del Quantitativo Massimo in Scambio. Ciascuna Azione COIMA RES risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto verrà acquistata dall'Offerente mediante la corresponsione del Corrispettivo in Denaro.

Si segnala altresì che l'effettuazione dell'eventuale Riparto, e pertanto l'eventuale corresponsione del Corrispettivo in Denaro nonostante l'Aderente abbia optato per il Corrispettivo Alternativo, non consentirà agli Aderenti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo di revocare l'Adesione all'Offerta.

Qualora, invece, al termine del Periodo di Adesione, le Azioni portate in adesione all'offerta di scambio risultino inferiori al Quantitativo Massimo in Scambio, l'Offerente ritirerà tutte le Azioni portate in Adesione all'offerta di scambio, senza effettuare la procedura di Riparto precedentemente descritta.

Qualora tutti gli Azionisti che aderiscano all'Offerta optino per il Corrispettivo Alternativo durante il Periodo di Adesione, ad eccezione di QH, COIMA REM, COIMA SGR e MC che si sono impegnati ad aderire all'offerta in denaro ai sensi dell'Impegno ad Aderire, il Coefficiente di Riparto sarà pari al 42,680%.

Si riportano di seguito alcune esemplificazioni sul funzionamento del meccanismo di Riparto durante il Periodo di Adesione:

Azioni Consegnate all'offerta di scambio durante il Periodo di Adesione	Quantitativo Massimo in Scambio	Applicazione della Procedura di Riparto	Coefficiente di Riparto	Azioni ritirate ²	Corrispettivo in Azioni Evergreen	Corrispettivo in denaro (Euro)
7.221.311	9.026.639	No	n.a.	7.221.311	7.221.311 Azioni Evergreen	n.a.
9.026.639	9.026.639	No	n.a.	9.026.639	9.026.639 Azioni Evergreen	n.a.
10.831.967	9.026.639	Si	83,333%	10.831.967	9.026.639 Azioni Evergreen	Euro 18.053.280
18.053.279	9.026.639	Si	50,000%	18.053.279	9.026.639 Azioni Evergreen	Euro 90.266.400
21.149.689	9.026.639	Si	42,680%	21.149.689	9.026.639 Azioni Evergreen	Euro 121.230.500

A.5.2 Riparto ad esito dell'eventuale Riapertura dei Termini (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)

² Al netto degli arrotondamenti applicabili a livello di ciascuna singola adesione.

Come meglio indicato nel precedente Paragrafo A.4, non potranno essere portate in adesione Azioni all'Offerta in scambio durante l'eventuale Riapertura dei Termini nel caso in cui, all'esito del Periodo di Adesione, siano state portate in adesione all'offerta di scambio un numero di Azioni pari (o superiore) al Quantitativo Massimo in Scambio.

In caso contrario, ai fini dell'Offerta in scambio, il numero massimo di Azioni portate in adesione all'Offerta in scambio che potranno essere oggetto di scambio durante la Riapertura dei Termini sarà pari alla differenza tra (i) il Quantitativo Massimo in Scambio e (ii) le Azioni oggetto di scambio durante il Periodo Di Adesione (tale numero massimo di Azioni il "**Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini**"). In tal caso, ad esito del Periodo di Adesione, l'Offerente renderà noto, con apposito comunicato, l'ammontare del Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini.

Qualora a seguito della Riapertura dei Termini, le Azioni portate in adesione all'offerta di scambio risultino eccedenti il Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini, alla Riapertura dei Termini sarà applicata la procedura di Riparto come precedentemente descritta ed il Coefficiente di Riparto sarà pari al rapporto tra (i) il Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini e (ii) il numero di Azioni portate in Adesione all'offerta di scambio durante la Riapertura dei Termini. Ad esito della Riapertura dei Termini, l'Offerente renderà noto, con apposito comunicato, il Coefficiente di Riparto applicato.

L'Offerente ritirerà indistintamente da ciascun Aderente all'offerta di scambio durante la Riapertura dei Termini un numero di Azioni dato dal prodotto tra il numero di Azioni da questi consegnate e il Coefficiente di Riparto, arrotondando per difetto al numero intero di Azioni più vicino, nel limite del Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini. Ciascuna Azione COIMA RES portata in adesione all'Offerta in scambio risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto verrà automaticamente acquistata dall'Offerente mediante la corresponsione del Corrispettivo in Denaro.

Si segnala altresì che l'effettuazione dell'eventuale Riparto, e pertanto l'eventuale corresponsione del Corrispettivo in Denaro nonostante l'Aderente abbia optato per il Corrispettivo Alternativo, non consentirà agli Aderenti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo di revocare l'Adesione all'Offerta.

Qualora, invece, a seguito della Riapertura dei Termini, le Azioni portate in adesione all'offerta di scambio risultino inferiori al Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini, l'Offerente ritirerà tutte le Azioni portate in Adesione all'offerta di scambio alla Riapertura dei Termini, senza effettuare la procedura di Riparto precedentemente descritta.

Per maggiori dettagli sull'eventuale Riapertura dei Termini, si rinvia altresì a quanto descritto al precedente Paragrafo A.3 della presente Sezione A.

A.5.3 Riparto ad esito dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)

Come meglio indicato nel precedente Paragrafo A.4, non potranno essere portate in adesione Azioni all'Offerta in scambio durante la procedura di cui all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF nel caso in cui, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) siano state portate in adesione all'offerta di scambio un numero di Azioni pari (o superiore) (i) al Quantitativo Massimo Residuo in Scambio e/o (ii) in caso di Riapertura dei Termini, al Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini.

In caso contrario, ai fini dell'Offerta in scambio, il numero massimo di Azioni portate in adesione all'Offerta in scambio che potranno essere oggetto di scambio durante la procedura di cui all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, sarà pari alla differenza tra (i) il Quantitativo Massimo in Scambio e (ii) le Azioni oggetto di scambio durante il Periodo Di Adesione e durante l'eventuale Riapertura dei Termini (tale numero massimo di Azioni il "**Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF**"). In tal caso, all'avveramento dei presupposti di legge per procedere all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, l'Offerente renderà noto, nel Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta, l'ammontare del Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF.

Qualora a seguito della procedura di cui all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, le Azioni portate in adesione all'offerta di scambio risultino eccedenti il Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, a tale procedura sarà applicata la procedura di Riparto come precedentemente descritta ed il Coefficiente di Riparto sarà pari al rapporto tra (i) il Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e (ii) il numero di Azioni portate in Adesione all'offerta di scambio durante l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF. Ad esito dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, l'Offerente renderà noto, con apposito comunicato, il Coefficiente di Riparto applicato.

L'Offerente ritirerà indistintamente da ciascun Aderente all'offerta di scambio durante l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2 del TUF un numero di Azioni dato dal prodotto tra il numero di Azioni da questi consegnate e il Coefficiente di Riparto, arrotondando per difetto al numero intero di Azioni più vicino, nel limite del Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2. Ciascuna Azione COIMA RES portata in adesione all'Offerta in scambio risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto verrà automaticamente acquistata dall'Offerente mediante la corresponsione del Corrispettivo in Denaro.

Si segnala altresì che l'effettuazione dell'eventuale Riparto, e pertanto l'eventuale corresponsione del Corrispettivo in Denaro nonostante l'Aderente abbia optato per il Corrispettivo Alternativo, non consentirà agli Aderenti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo di revocare l'Adesione all'Offerta.

Qualora, invece, a seguito dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, le Azioni portate in adesione all'offerta di scambio risultino inferiori al Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF l'Offerente ritirerà tutte le Azioni portate in Adesione all'offerta di scambio durante l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF senza effettuare la procedura di Riparto precedentemente descritta.

A.5.4 Riparto ad esito della Procedura Congiunta (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)

Come meglio indicato nel precedente Paragrafo A.4, non potranno essere portate in adesione Azioni all'Offerta in scambio durante la Procedura Congiunta, nel caso in cui all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) nonché durante la, e/o a seguito della, procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, siano state portate in adesione all'offerta di scambio un numero di Azioni pari (o superiore) (i) al Quantitativo Massimo Residuo in Scambio e/o (ii) in caso di Riapertura dei Termini, al Quantitativo Massimo per la Riapertura dei Termini (iii) e/o in caso di Obbligo di

Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, al Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2.

In caso contrario, ai fini dell'Offerta in scambio, il numero massimo di Azioni portate in adesione all'Offerta in scambio che potranno essere oggetto di scambio durante la Procedura Congiunta sarà pari alla differenza tra (i) il Quantitativo Massimo in Scambio e (ii) le Azioni oggetto di scambio durante il Periodo Di Adesione ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, e durante la procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, ove applicabile (tale numero di Azioni il "**Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Procedura Congiunta**"). In tal caso, l'Offerente renderà noto, nel Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta, ovvero nel comunicato relativo ai risultati della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, l'ammontare del Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Procedura Congiunta.

Qualora a seguito della Procedura Congiunta, le Azioni portate in adesione all'offerta di scambio risultino eccedenti il Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Procedura Congiunta, alla Procedura Congiunta sarà applicata la procedura di Riparto come precedentemente descritta ed il Coefficiente di Riparto sarà pari al rapporto tra (i) il Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Procedura Congiunta e (ii) il numero di Azioni portate in Adesione all'offerta di scambio durante la Procedura Congiunta. Ad esito della Procedura Congiunta, l'Offerente renderà noto, con apposito comunicato, il Coefficiente di Riparto applicato.

L'Offerente ritirerà indistintamente da ciascun Aderente all'offerta di scambio durante la Procedura Congiunta un numero di Azioni dato dal prodotto tra il numero di Azioni da questi consegnate e il Coefficiente di Riparto, arrotondando per difetto al numero intero di Azioni più vicino, nel limite del Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Procedura Congiunta. Ciascuna Azione COIMA RES portata in adesione all'offerta in scambio risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto verrà automaticamente acquistata dall'Offerente mediante la corresponsione del Corrispettivo in Denaro.

Si segnala altresì che l'effettuazione dell'eventuale Riparto, e pertanto l'eventuale corresponsione del Corrispettivo in Denaro nonostante l'Aderente abbia optato per il Corrispettivo Alternativo, non consentirà agli Aderenti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo di revocare l'Adesione all'Offerta.

Qualora, invece, a seguito della Procedura Congiunta, le Azioni portate in adesione all'offerta di scambio risultino inferiori al Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Procedura Congiunta, l'Offerente ritirerà tutte le Azioni portate in Adesione all'offerta di scambio alla Procedura Congiunta, senza effettuare la procedura di Riparto precedentemente descritta.

Ove non sia già stato raggiunto il Quantitativo Massimo in Scambio (e l'Offerta prosegua pertanto unicamente per la parte in acquisto), anche durante la Procedura Congiunta si prevede di offrire agli Azionisti la facoltà di scegliere tra il corrispettivo in denaro e il Corrispettivo Alternativo, secondo la tempistica, i termini e le modalità che verranno meglio specificati nel comunicato che l'Offerente pubblicherà prima dell'inizio della Procedura Congiunta. Si precisa sin d'ora che agli azionisti titolari di Azioni che non abbiano presentato una richiesta di vendita relativa alla Procedura Congiunta sarà corrisposto unicamente il corrispettivo in denaro.

A.6 Relazioni Finanziarie dell'Emittente: bilancio consolidato e progetto di bilancio al 31 dicembre 2021 e resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022

In data 24 febbraio 2022, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato il bilancio consolidato e il progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021. In data 21 aprile 2022, l'assemblea ordinaria degli azionisti dell'Emittente ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 e deliberato di riconoscere un dividendo a saldo pari a Euro 0,20 per Azione (escluse eventuali azioni proprie) per un importo complessivo pari a Euro 7.221.311,60, con data di stacco il 25 aprile 2022, *record date* il 26 aprile 2022 e data di pagamento il 27 aprile 2022. Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 è a disposizione del pubblico sul sito internet dell'Emittente all'indirizzo www.coimares.com.

In data 12 maggio 2022 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato il resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022. Il resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022 è a disposizione del pubblico sul sito internet dell'Emittente all'indirizzo www.coimares.com.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.2.6 del Documento di Offerta.

A.7 Informazioni relative al finanziamento dell'Offerta

L'Offerente intende far fronte alla copertura finanziaria dell'Esborso Massimo mediante l'utilizzo di fondi propri, facendo ricorso ai proventi rinvenienti dalla sottoscrizione dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto da parte di CH e QH, i cui impegni di sottoscrizione sono disciplinati ai sensi dell'Accordo Quadro e del connesso Nuovo Patto Parasociale. CH e QH dispongono della liquidità necessaria al fine di effettuare i predetti apporti di capitale in favore dell'Offerente.

Per ulteriori dettagli si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.1 e G.2 del presente Documento di Offerta.

A.8 Parti Correlate dell'Emittente

Si segnala che, ai sensi di legge, e in particolare del Regolamento Parti Correlate, i seguenti soci e membri dell'organo di amministrazione e controllo dell'Offerente sono parti correlate dell'Emittente:

- (i) QH (Persona che Agisce di Concerto) è parte correlata dell'Emittente in quanto detiene una partecipazione pari al 40,02% del capitale sociale dell'Emittente;
- (ii) MC (Persona che Agisce di Concerto) è parte correlata dell'Emittente in quanto ricopre la carica di Amministratore Delegato dell'Emittente;
- (iii) COIMA SGR (Persona che Agisce di Concerto) è parte correlata dell'Emittente in quanto è controllata, indirettamente, da Manfredi Catella;
- (iv) COIMA REM (Persona che Agisce di Concerto) è parte correlata dell'Emittente in quanto è controllata, indirettamente, da Manfredi Catella;
- (v) Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli (amministratori di Evergreen alla Data del Documento di Offerta) sono parti correlate dell'Emittente in quanto ricoprono la carica di figure chiave in regime di distacco parziale ai sensi dell'AMA presso l'Emittente. In particolare, Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli svolgono la loro attività per l'Emittente in regime di distacco parziale ai sensi dell'AMA come coordinatori, rispettivamente, dell'Area Mercati e Investimenti e dell'Area Portafoglio e sono membri del Comitato Investimenti dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni circa i soggetti partecipanti all'operazione, si rinvia alla Sezione B, Paragrafi B.1 e B.2, del Documento di Offerta.

A.9 Sintesi dei programmi futuri dell'Offerente relativi all'Emittente

L'Offerente intende acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e procedere al Delisting dell'Emittente.

L'Offerente ha deciso di promuovere l'Offerta con l'obiettivo di accelerare la crescita del portafoglio immobiliare dell'Emittente nel segmento relativo agli immobili ad uso ufficio e commerciale, sulla base della stima da parte dell'Offerente di una domanda crescente da parte dei conduttori per *asset* sostenibili di alta qualità, situati in quartieri interconnessi, resilienti e con capacità di adattamento all'evoluzione delle modalità di lavoro³.

QH e CH identificano il portafoglio immobiliare sviluppato da COIMA RES come un investimento di lungo periodo, da incrementare in termini dimensionali, anche attraverso la gestione esterna di COIMA SGR a seguito alla trasformazione in SICAF di Evergreen, beneficiando delle complementarità, per quanto consta all'Offerente, ad altri immobili di proprietà e/o in gestione compresi quelli localizzati nel prestigioso quartiere di Porta Nuova a Milano, riferibili a taluni fondi gestiti da COIMA SGR.

Tale caratteristica rappresenta, secondo l'Offerente, un elemento che consente efficienza nella gestione con possibile opportunità per futuri sviluppi di COIMA RES, con l'obiettivo di consolidare il ruolo dell'Emittente quale piattaforma immobiliare tra i *leader* nell'ambito del mercato italiano per soddisfazione dei conduttori e *performance* ambientale e finanziaria.

Dalla data dell'IPO⁴, le prospettive di crescita di COIMA RES sono state limitate dallo sconto strutturale e persistente che il mercato azionario ha applicato alle azioni di società immobiliari quotate ("**REIT**") rispetto al valore del dell'EPRA Net Tangible Asset ("**EPRA NTA**")⁵. Tale dinamica, amplificata dalla pandemia e da un contesto geopolitico non favorevole, ha limitato la crescita di COIMA RES tramite aumenti di capitale, potendo tali operazioni comportare potenzialmente la diluzione degli attuali Azionisti, strategia esclusa sin dalla data dell'IPO.

Il *Delisting* di COIMA RES consentirà, secondo l'Offerente, di rimuovere il suddetto sconto applicato dal mercato borsistico offrendo alla società un accesso agevole al mercato dei capitali. Questo permetterebbe all'Emittente di accelerare la propria strategia di crescita con possibili opportunità di consolidamento e completamento di una *pipeline* di immobili complementare nonché l'attuazione di un programma di investimenti volto a rafforzare l'esposizione ai segmenti *Core Plus e Value-add* e a migliorare il profilo di generazione di cassa, facendo leva sui solidi fondamentali del settore uffici di Milano e sul *track record* del *management* nello sviluppo immobiliare e nella creazione di valore.

³ Fonte: elaborazioni di Evergreen sulla base di dati disponibili sul mercato riferibili al periodo 2019 - 2022.

⁴ Indica l'offerta pubblica di vendita iniziale delle Azioni COIMA RES in data 13 maggio 2016.

⁵ EPRA *Net Tangible Assets* ("EPRA NTA") è una misura di consolidamento proporzionale che rappresenta l'attivo netto della società su base contabile IFRS, escludendo (i) il valore *mark-to-market* di contratti derivati e le relative rettifiche di debito, (ii) il valore *mark-to-market* di obbligazioni convertibili, (iii) il valore delle immobilizzazioni immateriali e (iv) delle imposte differite su valutazioni di immobili e contratti derivati. Include plusvalenze su valutazioni di immobili commerciali e rettifiche per l'impatto diluitivo delle opzioni.

La prevista strategia contempla che il portafoglio a reddito abbia una componente principale di immobili detenuti in un orizzonte temporale di lungo termine ed una componente di rotazione raggiunta la maturazione per fini di monetizzazione parziale o reinvestimento del capitale. La strategia finanziaria dell'Offerente prevede un ricorso all'indebitamento finanziario con una leva potenzialmente più alta rispetto all'attuale leva dell'Emittente.

In termini di impatto ambientale, l'obiettivo dell'Offerente è di raggiungere un portafoglio *net-zero carbon* entro il 2030 con *focus* su un'innovazione continua di prodotto per realizzare un portafoglio immobiliare in linea con la domanda e i trend individuati.

Da un punto di vista della migliore strategia di *capital market* per lo sviluppo della piattaforma, l'Offerente ritiene che vi sia in questa fase storica un disallineamento della valorizzazione degli investimenti immobiliari nel mercato quotato pubblico rispetto al mercato privato, e di conseguenza il percorso privato viene considerato il più attrattivo ed efficiente per supportare la crescita futura, almeno nel breve e medio periodo.

La strategia dell'Offerente potrà evolvere in futuro coerentemente con il contesto di mercato di riferimento così come dell'economia del paese e l'evoluzione del mercato immobiliare italiano.

Si segnala, inoltre, che l'Offerta avrebbe un impatto negativo sul regime fiscale applicabile all'Emittente nelle more dell'acquisizione dello *status* di SICAF. In particolare, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, considerata l'entità della partecipazione di controllo che sarà detenuta da Evergreen nell'Emittente, lo status di SIIQ cesserà di essere applicabile all'Emittente.

Qualora non si verificasse il Delisting al termine dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, come *infra* definita e/o per effetto dell'adempimento all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta ai sensi degli articoli 108, comma 1 e 111 del TUF), e l'Offerente rinunciasse alla Condizione sulla Soglia (come *infra* definita), l'Offerente, tenuto conto, tra l'altro, della partecipazione complessivamente detenuta nell'Emittente all'esito dell'Offerta, si riserva di conseguire l'obiettivo del Delisting mediante la fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente (società non quotata) (la "**Fusione**"), con conseguente Delisting dell'Emittente. In tale caso, saranno applicabili le relative previsioni e il conseguente *iter* procedurale in materia di operazioni con parti correlate.

Inoltre, l'Offerente, successivamente al Delisting e alla conseguente perdita dello *status* di SIIQ dell'Emittente, intende porre in essere i necessari passaggi per trasformare l'entità risultante dalla fusione dell'Offerente con l'Emittente, subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, in SICAF, un organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, quale forma giuridica ritenuta più idonea per la realizzazione della strategia di investimento pianificata dall'Offerente. Dal punto di vista delle imposte sui redditi e dell'IRAP, la SICAF beneficia di un regime di esenzione sui redditi derivanti dalle attività immobiliari. A tal proposito, si precisa che l'Offerente intende avviare le attività volte alla conversione in SICAF tempestivamente ad esito del completamento dell'Offerta; allo stato non è possibile stimare con sufficiente attendibilità la tempistica entro la quale l'Offerente sarà in grado di dare corso alle stesse e/o ottenere le richieste autorizzazioni di legge e regolamentari.

L'Offerente – subordinatamente al buon esito dell'Offerta – intende mantenere l'attuale denominazione legale dell'Emittente (senza la dicitura SIIQ), anche in qualità di soggetto privato.

COIMA SGR si è impegnata ad integrare i dipendenti di COIMA RES all'interno del proprio personale ad esito della trasformazione dell'Offerente in SICAF.

L'Offerente non esclude la possibilità di valutare in futuro la realizzazione di operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria (ulteriori rispetto alla possibile fusione tra COIMA RES e l'Offerente o con altra società) e di business che si ritenessero opportune, in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo dell'Offerente, anche al fine di consentire possibili internalizzazioni della gestione.

Si segnala, in ogni caso, che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti.

Per maggiori informazioni sulle motivazioni dell'Offerta e sui programmi futuri dell'Offerente, si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.3 del Documento di Offerta nonché alla Parte B, Sezione I, Capitolo V, Paragrafo 5.4, alla Parte D, Sezione III, Capitolo II, Paragrafo 2.4 e alla Parte F, Sezione V, Paragrafo 5.1 del Documento di Esenzione.

A.10 Fusione

L'Offerente, a seconda dell'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, come *infra* definita, e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF – in tal caso, previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia da parte dell'Offerente – l'Adempimento dell'Obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF e l'esercizio del Diritto di Acquisto ai sensi dell'art. 111 del TUF):

- (i) qualora l'Emittente, previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia, restasse quotato, in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta, intende perseguire il Delisting mediante la Fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente (società non quotata); oppure
- (ii) qualora fosse conseguito il Delisting dell'Emittente, intende realizzare una fusione per incorporazione dell'Offerente nell'Emittente.

In ogni caso, resta inteso che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'implementazione dell'eventuale fusione, né alle relative modalità di esecuzione.

Per maggiori informazioni sulla fusione si rinvia alla Sezione G., Paragrafo G.3. del presente Documento di Offerta.

A.10.1 Fusione in assenza di Delisting

Qualora ad esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) non sia stato conseguito il Delisting dell'Emittente e l'Offerente abbia rinunciato alla Condizione sulla Soglia, l'Offerente – in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta – si riserva di conseguire il Delisting mediante la Fusione.

Al riguardo, si precisa che la Fusione sarebbe un'operazione con parti correlate soggetta alla relativa normativa applicabile e, pertanto, sarà soggetta al relativo *iter* procedurale applicabile.

Agli Azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2437-*quinquies* del Codice Civile (il "**Recesso**"), in quanto, in tale ipotesi, essi riceverebbero in concambio azioni non quotate su un mercato regolamentato. In tale caso, il valore di liquidazione delle Azioni oggetto di Recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-ter, comma 3, del Codice Civile, facendo esclusivo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea le cui deliberazioni legittimano il Recesso.

Pertanto, a seguito della Fusione, gli Azionisti dell'Emittente che decidessero di non esercitare il Recesso sarebbero titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

A.10.2 Fusione successiva al Delisting

Nel caso in cui, all'esito della Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, in tal caso, previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia da parte dell'Offerente), sia stato conseguito il Delisting dell'Emittente, l'Offerente intende realizzare una fusione per incorporazione dell'Offerente nell'Emittente.

Agli Azionisti dell'Emittente che: (i) residuassero nell'azionariato dell'Emittente medesimo in ipotesi di raggiungimento ad esito dell'Offerta di una partecipazione superiore al 90% e inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, e (ii) non avessero concorso alla deliberazione di approvazione della fusione, spetterebbe il diritto di recesso esclusivamente al ricorrere di uno dei presupposti di cui all'articolo 2437 del Codice Civile. In tal caso, il valore di liquidazione delle Azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-ter, comma 2, del Codice Civile, tenuto conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente e delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle azioni.

A.11 Criteri di valutazione sottostanti alla determinazione del Corrispettivo dell'Offerta e raffronto tra il Corrispettivo dell'Offerta, i corsi di Borsa e l'NTA

Il Corrispettivo dell'Offerta proposto dall'Offerente è pari a (i) Euro 10 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta (Corrispettivo in Denaro); ovvero, in alternativa (ii) n. 1 Azione Evergreen non quotata per 1 Azione portata in adesione all'Offerta (*i.e.*, rapporto 1:1), fatta salva la procedura di Riparto (Corrispettivo Alternativo).

Le analisi valutative sottostanti alla determinazione del Corrispettivo in Denaro sono state effettuate dall'Offerente allo scopo di esprimere una stima della valutazione del capitale economico di COIMA RES.

L'Offerente ha determinato il Corrispettivo in Denaro tenendo anche conto dei sottostanti rischi e opportunità create dal contesto di business in cui attualmente opera l'Emittente. Ciò include, tra l'altro, il previsto impatto dell'attuale pandemia e del conflitto tra Federazione Russa e Ucraina sul comportamento futuro dei conduttori *corporate*, il previsto aumento dei requisiti normativi e aziendali legati a considerazioni ambientali e di sostenibilità (ad esempio, decarbonizzazione, carbonio incorporato, performance energetica), e considerazioni macroeconomiche (ad esempio, politica della banca centrale, aspettativa di inflazione, variazione dei rendimenti immobiliari).

Per quanto riguarda invece il Corrispettivo Alternativo ed in particolare la determinazione del relativo rapporto di cambio, si segnala che Evergreen non detiene alcun *asset* al di fuori della liquidità. Il rapporto di cambio 1:1 incluso nel Corrispettivo Alternativo persegue la finalità di consentire agli Azionisti di COIMA RES di richiedere un numero di Azioni Evergreen pari al numero di Azioni COIMA RES detenute e, pertanto, di detenere in Evergreen una percentuale di capitale sociale sostanzialmente in linea con la percentuale che attualmente detengono in COIMA RES, fatto salvo (i) i limiti derivanti dal Quantitativo Massimo in Scambio e la conseguente eventuale applicazione del criterio di Riparto e (ii) la diluizione che potrebbe conseguire agli aumenti di capitale di Evergreen connessi a (x) l'Aumento di Capitale Riservato a MC e (y) la dotazione di Evergreen delle risorse finanziarie per far fronte ai costi sostenuti per l'esecuzione dell'Offerta. Qualora gli Azionisti che optino per il Corrispettivo Alternativo eccedano il Quantitativo Massimo in Scambio e si applichi la procedura di Riparto, una porzione del Corrispettivo Alternativo sarà corrisposta in contanti e

sarà pari al Corrispettivo in Denaro. Per maggiori informazioni sulla procedura di Riparto si veda la Sezione L del Documento di Offerta.

Le analisi valutative svolte dall'Offerente alla data del 27 aprile 2022 ai fini della determinazione del Corrispettivo hanno presentato le seguenti principali limitazioni e difficoltà:

- (i) l'Offerente ha utilizzato ai fini delle sue analisi esclusivamente dati e informazioni di natura pubblica, principalmente estratte dai bilanci consolidati di COIMA RES;
- (ii) l'Offerente non ha effettuato sul Gruppo COIMA RES alcuna attività di *due diligence* finanziaria, legale, commerciale, fiscale, industriale o di qualsivoglia natura.
- (iii) l'assenza per COIMA RES di un piano di crescita di medio-lungo termine disponibile pubblicamente.

Il Corrispettivo in Denaro è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione dell'Offerente sulla base delle proprie analisi e considerazioni sul valore del capitale sociale di COIMA RES, svolte con la consulenza e il supporto del Consulente Finanziario (Citi) sulla base di parametri di valutazione generalmente applicati per società operanti nel settore. In particolare, il Corrispettivo in Denaro è stato determinato dall'Offerente tenendo conto, tra l'altro, dei seguenti parametri: (i) le quotazioni di mercato storiche delle Azioni COIMA RES; (ii) i premi pagati in Italia nel contesto di offerte pubbliche volontarie comparabili negli ultimi 5 anni e i premi pagati in Europa nel contesto di offerte pubbliche volontarie nel settore degli uffici negli ultimi 5 anni e (iii) i prezzi target evidenziati dagli analisti di ricerca.

Si precisa che, nella determinazione del Corrispettivo in Denaro, non sono state ottenute e/o utilizzate perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso.

Il prezzo ufficiale delle Azioni COIMA RES registrato il Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Annuncio (*i.e.*, il 27 aprile 2022) è stato pari ad Euro 8,10.

Il Corrispettivo in Denaro incorpora i seguenti premi rispetto alla media aritmetica, ponderata per i volumi scambiati, dei prezzi ufficiali delle Azioni COIMA RES nei periodi di riferimento di seguito indicati:

Periodo di riferimento	Prezzo medio ponderato per Azioni in Euro	Premio
27 aprile 2022 (corrispondente al Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Annuncio)	Euro 8,10	23,5%
1 mese	Euro 8,15	22,7%
3 mesi	Euro 7,90	26,6%
6 mesi	Euro 7,61	31,4%
12 mesi	Euro 7,22	38,5%

Inoltre, il Corrispettivo in Denaro incorpora i seguenti premi in relazione ai prezzi ufficiali delle Azioni COIMA RES di seguito indicati:

Data di riferimento	Prezzo per azione	Premio
Prezzo massimo dall'IPO (dal 13 maggio 2016 (data dell'IPO) al 27 aprile 2022 incluso) registrato in data 17 febbraio 2020	Euro 9,44	5,9%
Prezzo minimo dall'IPO (dal 13 maggio 2016 (data dell'IPO) al 27 aprile 2022 incluso) registrato in data 30 ottobre 2020	Euro 4,49	122,7%

Si segnala inoltre che, dalla data dell'IPO, le prospettive di crescita di COIMA RES sono state limitate dallo sconto strutturale e persistente che il mercato azionario ha applicato alle azioni di società immobiliari quotate rispetto al valore dell'EPRA *Net Tangible Asset* (NTA)⁶. Dalla data di IPO di COIMA RES alla Data del Documento di Offerta, le società quotate SIIQ italiane (i.e., l'Emittente, IGD S.p.A. SIIQ e Aedes S.p.A. SIIQ) hanno registrato uno sconto medio rispetto all'EPRA NTA del 35%, 53% e 90%⁷. A tal riguardo si segnala che il Corrispettivo in Denaro dell'Offerta, pur incorporando un premio rispetto al prezzo di mercato delle Azioni sopra indicati, comporterebbe un disinvestimento con uno sconto del 21,6% rispetto all'EPRA NTA riportato dall'Emittente nella Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione E, Paragrafo E.1, E.3 e E.4 del Documento di Offerta.

A.12 L'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta in Scambio

A.12.1 Procedura societaria applicabile all'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta in Scambio

L'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta in Scambio è assoggettato alla disciplina di cui agli articoli 2440 e 2343-ter e seguenti del Codice Civile, in materia di aumenti di capitale sociale da liberarsi mediante conferimenti di beni in natura.

Wepartner S.p.A., in qualità di esperto indipendente ai sensi dell'articolo 2343-ter, comma 2, lett. b), del Codice Civile, in data 26 maggio 2022 ha rilasciato la propria relazione di stima avente a oggetto le Azioni COIMA RES, riferita alla data del 31 marzo 2022. Nell'ambito della relazione, Wepartner S.p.A. ha ritenuto che, alla data di riferimento, il valore

⁶ EPRA *Net Tangible Assets* ("EPRA NTA") è una misura di consolidamento proporzionale che rappresenta l'attivo netto della società su base contabile IFRS, escludendo (i) il valore *mark-to-market* di contratti derivati e le relative rettifiche di debito, (ii) il valore *mark-to-market* di obbligazioni convertibili, (iii) il valore delle immobilizzazioni immateriali e (iv) delle imposte differite su valutazioni di immobili e contratti derivati. Include plusvalenze su valutazioni di immobili commerciali e rettifiche per l'impatto diluitivo delle opzioni.

⁷ Fonte: FactSet e documenti societari di COIMA RES, IGD S.p.A. SIIQ e Aedes S.p.A. SIIQ.

unitario attribuibile alle Azioni COIMA RES non sia inferiore a quello attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e del sovrapprezzo nell'ambito dell'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta in Scambio.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione di Evergreen, ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 2343-quater e 2440 del Codice Civile, sarà tenuto a rilasciare, unitamente all'attestazione di cui all'articolo 2444 del Codice Civile, entro il termine di 30 giorni dall'esecuzione del conferimento la dichiarazione attestante, tra l'altro, che non sono intervenuti, successivamente alla data cui si riferisce la valutazione redatta dall'esperto indipendente ai sensi dell'articolo 2343-ter, comma 2, lettera b), del Codice Civile, fatti eccezionali o nuovi fatti rilevanti che incidono sulla valutazione di cui alla lettera b) che precede (ossia, nel caso di specie, il valore attribuito alle Azioni COIMA RES ai fini dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio). A tal riguardo, si prevede che la riunione del Consiglio di Amministrazione di Evergreen chiamata a svolgere tali verifiche e a rilasciare la dichiarazione degli amministratori di Evergreen ai sensi dell'articolo 2343-quater, comma 3, del Codice Civile, abbia luogo entro la Data di Pagamento (ovvero entro ciascuna successiva data di pagamento) e, in ogni caso, in tempo utile per lo svolgimento degli adempimenti correlati a tali pagamenti. Si prevede, altresì, che l'iscrizione di tale dichiarazione degli amministratori di Evergreen presso il competente Registro delle Imprese possa avvenire in tempo utile entro la Data di Pagamento (ovvero entro ciascuna successiva data di pagamento) per consentire la libera disponibilità, per gli aderenti all'Offerta, delle Azioni che saranno loro assegnate quale Corrispettivo Alternativo alla relativa data di pagamento stessa.

Fino al momento dell'iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano delle dichiarazioni degli amministratori di Evergreen di cui all'articolo 2343-quater, comma 3, del Codice Civile, le Azioni Evergreen, emesse in esecuzione dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio e che saranno assegnate agli aderenti all'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio quale Corrispettivo Alternativo, saranno indisponibili (e perciò non potranno essere alienate) e dovranno restare depositate presso Evergreen.

Ove, prima della Data di Pagamento (ovvero delle successive date di pagamento), il Consiglio di Amministrazione di Evergreen rilevasse che siano intervenuti fatti eccezionali o fatti nuovi rilevanti tali da modificare sensibilmente il valore dei beni conferiti, il medesimo dovrà avviare l'*iter* ordinario di valutazione dei conferimenti in natura chiedendo al Tribunale di Milano la nomina di un esperto che predisporrà, in adempimento della disciplina applicabile, una relazione giurata di stima dei beni conferiti ai sensi dell'articolo 2343 del Codice Civile.

Si segnala che, in caso di ricorso all'*iter* ordinario di valutazione delle Azioni COIMA RES, nel caso in cui dal processo di verifica della relazione giurata da parte del Consiglio di Amministrazione dovesse risultare che il valore dei beni conferiti era inferiore di oltre 1/5 a quello per cui avvenne il conferimento, ciò non determinerebbe la riduzione del numero delle Azioni, ma solo dell'ammontare del sovrapprezzo e del capitale sociale nominale dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio.

Per ulteriori informazioni in merito all'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta in Scambio e alla procedura di cui agli articoli 2440 e 2343-ter e seguenti del Codice Civile, si rinvia alle Premesse del Documento di Offerta e alla Sezione B, Paragrafo B.2.3, del Documento di Offerta.

A.12.2 Assenza di impatti sul Corrispettivo dell'Offerta

Si segnala che, tenuto conto che le azioni ordinarie dell'Offerente (ivi incluse le Azioni Evergreen emesse in esecuzione dell'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta) sono prive di indicazione del valore nominale, l'eventuale ricorso all'*iter* ordinario di valutazione dei conferimenti in natura di cui all'articolo 2343 del Codice Civile — a seguito dell'eventuale

mancata emissione della dichiarazione degli amministratori di Evergreen ai sensi dell'articolo 2343-*quater*, comma 3, del Codice Civile (per ulteriori informazioni, si rinvia al Paragrafo A.12.1 della presente Sezione A del Documento di Offerta) — non avrà alcun impatto sul Corrispettivo Alternativo, nonché sul diritto degli Aderenti a vedersi assegnato il corrispondente numero di Azioni Evergreen quale Corrispettivo Alternativo; e ciò, anche nel caso in cui, all'esito dell'iter ordinario di valutazione di cui all'articolo 2343 del Codice Civile, dovesse emergere che il valore attribuito alle Azioni COIMA RES oggetto di conferimento è inferiore a quello indicato nella relazione di Wepartner S.p.A. (come eventualmente aggiornata), posto che nello scenario ipotetico sopra menzionato ciò determinerebbe, se del caso, la riduzione dell'ammontare del sovrapprezzo e del capitale sociale nominale dell'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta in Scambio, ma non del numero delle Azioni Evergreen da emettere quale Corrispettivo dell'Offerta.

A.12.3 Eventuale indisponibilità delle Azioni Evergreen offerte come Corrispettivo

Tenuto conto della disciplina applicabile all'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta in Scambio e della procedura prevista dagli articoli 2440 e 2343-*ter* e seguenti del Codice Civile, si segnala che in caso di eventuale ricorso all'*iter* ordinario di valutazione delle Azioni COIMA RES ai sensi dell'articolo 2343 del Codice Civile mediante relazione giurata di stima da parte di un esperto nominato dal Tribunale competente (ossia, al Tribunale di Milano) — a seguito dell'eventuale mancata emissione della dichiarazione degli amministratori di Evergreen ai sensi dell'articolo 2343-*quater*, comma 3, Codice Civile — qualora tale *iter* di valutazione non fosse completato entro la Data di Pagamento, le Azioni Evergreen che saranno assegnate agli Aderenti quale Corrispettivo dell'Offerta alla Data di Pagamento saranno indisponibili fino al completamento della procedura ordinaria di valutazione delle Azioni COIMA RES ai sensi dell'articolo 2343 del Codice Civile, procedura i cui tempi di completamento non sono predeterminabili *ex ante*.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione F del Documento di Offerta.

A.13 Dichiarazione dell'Offerente in merito all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e alla facoltà di ripristino del flottante

Nel caso in cui, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), per effetto delle adesioni all'Offerta – considerando altresì le partecipazioni detenute dalle Persone che Agiscono di Concerto con il medesimo Offerente – l'Offerente venisse a detenere una partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale ordinario dell'Emittente, l'Offerente, previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia, dichiara sin d'ora che non ricostituirà il flottante e che adempierà all'obbligo di acquistare le restanti Azioni dagli Azionisti dell'Emittente che ne facciano richiesta, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF (l'**"Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF"**), con conseguente Delisting.

L'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF sarà adempiuto dall'Offerente riconoscendo agli Azionisti dell'Emittente che ne facciano richiesta un corrispettivo per ogni Azione determinato ai sensi dell'articolo 108, commi 3 o 4 del TUF (a seconda dei casi). Per ulteriori dettagli in merito alla corresponsione del Corrispettivo Alternativo per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e all'eventuale applicazione della procedura di Riparto nonché ai criteri di determinazione del corrispettivo, si rinvia alla Sezione L, Paragrafo L.3, e alla Sezione A, Paragrafo A.14.

L'Offerente comunicherà l'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, nel Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta. In caso positivo, il Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta conterrà informazioni circa (a) il numero di Azioni residue (in termini assoluti e percentuali), (b) l'eventuale Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi

dell'articolo 108, comma 2, del TUF (c) la modalità e i tempi con i quali l'Offerente adempierà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e (d) le modalità e i tempi del Delisting.

Si segnala che, a seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, a norma dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, Borsa Italiana disporrà la revoca delle Azioni dell'Emittente dalla quotazione su Euronext Milan (ossia opererà il Delisting) a decorrere dal Giorno di Borsa Aperta successivo al giorno di pagamento del corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, salvo quanto di seguito indicato in relazione alla Procedura Congiunta di cui alla Sezione A, Paragrafo A.14 del Documento di Offerta.

Pertanto, in conseguenza del Delisting, i titolari delle Azioni che non abbiano aderito all'Offerta e che non abbiano richiesto all'Offerente di acquistare, in esecuzione della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, le Azioni dagli stessi detenute (fermo quanto indicato nella Sezione A, Paragrafo A.14 del Documento di Offerta), saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il proprio investimento.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.3, del Documento di Offerta.

Inoltre, per ulteriori informazioni fornite agli Azionisti di COIMA RES in relazione a possibili scenari alternativi in merito alla adesione o non adesione dall'Offerta, si rinvia alla Sezione A, Paragrafo A.18 del Documento di Offerta.

A.14 Dichiarazione dell'Offerente in merito all'adempimento dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF e al contestuale esercizio del diritto di acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF

Nel caso in cui, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), per effetto delle adesioni all'Offerta nonché durante la, e/o a seguito della, procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF laddove la Condizione sulla Soglia non si sia verificata e l'Offerente vi abbia rinunciato, l'Offerente – considerando altresì le partecipazioni detenute dalle Persone che Agiscono di Concerto con il medesimo Offerente – venisse a detenere una partecipazione complessiva superiore o pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente dichiara sin d'ora la propria volontà di avvalersi del diritto di acquisto sulle rimanenti Azioni ai sensi dell'articolo 111 del TUF (il **"Diritto di Acquisto"**).

In tal caso, l'Offerente sarà obbligato, ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, ad acquistare da chiunque ne faccia richiesta le Azioni non portate in adesione all'Offerta e/o non acquistate dall'Offerente durante la, e/o a seguito della, procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF (il **"Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF"**).

Quindi, l'Offerente, esercitando il Diritto di Acquisto, adempirà nel contempo all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, dando pertanto corso ad un'unica procedura (la **"Procedura Congiunta"**).

Il corrispettivo dovuto per le Azioni acquistate a seguito dell'esercizio del Diritto di Acquisto e dell'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, in esecuzione della Procedura Congiunta, sarà determinato ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 108, commi 3 o 4 del TUF, come richiamate dall'articolo 111 del TUF. Precisamente:

- (i) nel caso in cui, a seguito dell'Offerta, l'Offerente abbia acquistato almeno il 90% del capitale avente diritto di voto compreso nell'Offerta stessa, il corrispettivo delle Azioni acquistate a seguito della Procedura Congiunta sarà identico al Corrispettivo dell'Offerta in conformità a quanto previsto dagli articoli 108, commi 3 e 5, del TUF; oppure
- (ii) negli altri casi, il corrispettivo delle Azioni acquistate a seguito della Procedura Congiunta sarà determinato nella misura stabilita da CONSOB in conformità all'articolo 108, comma 4, del TUF.

Ove non sia già stato raggiunto il Quantitativo Massimo in Scambio (e l'Offerta prosegua pertanto unicamente per la parte in acquisto), anche durante la Procedura Congiunta si prevede di offrire agli Azionisti la facoltà di scegliere tra il corrispettivo in denaro e il Corrispettivo Alternativo, secondo la tempistica, i termini e le modalità che verranno meglio specificati nel comunicato che l'Offerente pubblicherà prima dell'inizio della Procedura Congiunta. Si precisa sin d'ora che agli azionisti titolari di Azioni che non abbiano presentato una richiesta di vendita relativa alla Procedura Congiunta sarà corrisposto unicamente il corrispettivo in denaro.

Per ulteriori dettagli in merito alla corresponsione del Corrispettivo Alternativo per la Procedura Congiunta e all'eventuale applicazione della procedura di Riparto si veda la Sezione L, Paragrafo L.4 del Documento di Offerta.

L'Offerente renderà noto se si siano verificati o meno i presupposti di legge per l'esercizio del Diritto di Acquisto e, quindi, per l'esecuzione della Procedura Congiunta nel Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta, ovvero nel comunicato relativo ai risultati della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF. In caso positivo, il Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta, ovvero il comunicato relativo ai risultati della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, conterrà informazioni circa (a) il numero di Azioni COIMA RES residue (in termini assoluti e percentuali), (b) l'eventuale Quantitativo Massimo Residuo per la Procedura Congiunta, (c) la modalità e i tempi con cui l'Offerente eserciterà il Diritto di Acquisto e contestualmente adempirà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, dando corso alla Procedura Congiunta e (d) le modalità e i tempi del Delisting.

L'Offerente darà corso alla Procedura Congiunta non appena possibile dopo la conclusione dell'Offerta o previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia della eventuale procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF.

Si segnala che, a seguito del verificarsi dei presupposti del Diritto di Acquisto e dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, Borsa Italiana disporrà la sospensione e/o la revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione su Euronext Milan (ossia opererà il Delisting), tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del Diritto di Acquisto.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.3, del Documento di Offerta.

Inoltre, per ulteriori informazioni fornite agli Azionisti di COIMA RES in relazione a possibili scenari alternativi in merito alla adesione o non adesione all'Offerta, si rinvia alla Sezione A, Paragrafo A.18 del Documento di Offerta.

A.15 Eventuale scarsità del flottante

Fermo restando quanto indicato alla Sezione A, Paragrafi A.13 e A.14 del Documento di Offerta, nel caso in cui, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), si verificasse una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni COIMA RES, anche in considerazione dell'eventuale permanenza nell'azionariato dell'Emittente di azionisti con partecipazioni rilevanti ai sensi delle disposizioni applicabili, Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione e/o la revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione (ossia opererà il Delisting) ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, salvo che l'Offerente non decida di ripristinare un flottante idoneo ad assicurare un regolare andamento delle contrattazioni.

Per l'ipotesi che tale scarsità di flottante venisse a manifestarsi, l'Offerente dichiara che non intende porre in essere misure finalizzate, per tempistica e modalità, a ripristinare le condizioni minime di flottante per un regolare andamento delle contrattazioni delle Azioni COIMA RES, non sussistendo al riguardo alcun obbligo derivante dalla normativa applicabile. In caso di revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione (ossia di Delisting ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa senza diritto di recesso), i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il proprio investimento (fermo quanto segnalato nella Sezione A, Paragrafo A.10.2 con riferimento alla fusione nel caso in cui la stessa venisse attuata a seguito del Delisting).

Inoltre, per ulteriori informazioni fornite agli Azionisti di COIMA RES in relazione a possibili scenari alternativi in merito alla adesione o non adesione all'Offerta, si rinvia alla Sezione A, Paragrafo A.18 del Documento di Offerta.

A.16 Disposizioni statutarie in materia di “passivity rule”

Si segnala che l'art. 25 dello statuto dell'Emittente prevede quanto segue:

“Il Consiglio di Amministrazione, e i suoi eventuali organi delegati, hanno inoltre la facoltà di compiere, senza necessità di autorizzazione dell'Assemblea, tutti gli atti e le operazioni che possono contrastare il conseguimento degli obiettivi di un'offerta pubblica di acquisto o di scambio, dalla comunicazione con cui la decisione o il sorgere dell'obbligo di promuovere l'offerta sono stati resi pubblici sino alla chiusura o decadenza dell'offerta stessa.

Il Consiglio di Amministrazione, e i suoi eventuali organi delegati, hanno inoltre la facoltà di attuare decisioni, non ancora attuate in tutto o in parte e che non rientrano nel corso normale delle attività della società, prese prima delle comunicazioni di cui sopra e la cui attuazione possa contrastare il conseguimento degli obiettivi dell'offerta pubblica di acquisto o di scambio.”

A.17 Potenziali conflitti di interesse

Con riferimento ai rapporti esistenti tra i soggetti coinvolti nell'Offerta, si segnala quanto segue:

- (i) QH detiene una partecipazione pari al 40,02% del capitale sociale dell'Emittente ed è Persona che Agisce di Concerto con l'Offerente nell'ambito dell'Offerta;
- (ii) MC detiene una partecipazione pari allo 0,36% del capitale sociale dell'Emittente, ricopre la carica di Amministratore Delegato dell'Emittente ed è Persona che Agisce di Concerto con l'Offerente nell'ambito dell'Offerta. Per completezza, si segnala che MC detiene altresì n. 6.666 Strumenti Finanziari (come *infra* definiti) di COIMA RES. Per maggiori informazioni sugli Strumenti Finanziari si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.2.2 del Documento di Offerta.

- (iii) COIMA SGR, società controllata, indirettamente, da MC, presta servizi di *asset management* all'Emittente ai sensi dell'AMA, detiene una partecipazione pari allo 0,82% del capitale sociale dell'Emittente ed è Persona che Agisce di Concerto con l'Offerente nell'ambito dell'Offerta;
- (iv) COIMA REM società controllata, indirettamente, da MC, presta servizi di *property, facility e development management* in favore dell'Emittente ai sensi del PD&MA, detiene una partecipazione pari al 0,22% del capitale sociale dell'Emittente ed è Persona che Agisce di Concerto con l'Offerente nell'ambito dell'Offerta;
- (v) Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli, alla Data del Documento di Offerta, detengono, rispettivamente, una partecipazione pari allo 0,05% e 0,27% del capitale sociale dell'Emittente e ricoprono la carica di membri del consiglio di amministrazione dell'Offerente nonché di figure chiave in regime di distacco parziale ai sensi dell'AMA presso l'Emittente. In particolare, Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli svolgono la loro attività per l'Emittente in regime di distacco parziale ai sensi dell'AMA come coordinatori rispettivamente dell'Area Mercati e Investimenti e dell'Area Portafoglio e sono membri del Comitato Investimenti dell'Emittente. Per completezza, si segnala che Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli detengono altresì, rispettivamente, n. 1.667 e n. 1.667 Strumenti Finanziari (come *infra* definiti) di COIMA RES.

Per maggiori informazioni sugli Strumenti Finanziari si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.2.2 del Documento di Offerta.

Inoltre, si segnala che, per quanto occorrer possa, alla Data del Documento di Offerta, i fondi comuni di investimento ovvero altri organismi di investimento collettivo che sono gestiti da COIMA SGR detengono complessivamente n. 1.000.000 Azioni COIMA RES, pari al 2,8% del capitale sociale dell'Emittente.

Si segnala che nell'ambito dell'Offerta Intesa Sanpaolo S.p.A. – Divisione IMI Corporate & Investment Banking agisce in qualità di Intermediario Incaricato del Coordinamento della raccolta delle adesioni dell'Offerente e ricopre il ruolo di Banca Garante dell'Esatto Adempimento delle obbligazioni dell'Offerente di pagamento del Corrispettivo.

Intesa Sanpaolo S.p.A. – Divisione IMI Corporate & Investment Banking si trova, pertanto, in una situazione di potenziale conflitto di interesse in quanto percepirà delle commissioni quale corrispettivo per i servizi forniti in relazione ai ruoli assunti nell'ambito dell'Offerta.

Inoltre, Intesa Sanpaolo S.p.A. e le altre società appartenenti al Gruppo Intesa Sanpaolo, nel normale esercizio delle proprie attività hanno prestatato e/o potrebbero prestare in futuro, anche in via continuativa, a seconda dei casi, tra gli altri, (i) servizi di trading, *lending, advisory, investment banking, commercial banking, corporate broker, asset management* e finanza aziendale a favore delle parti direttamente o indirettamente coinvolte nell'Offerta, inclusi l'Emittente e l'Offerente, le società facenti parte dei rispettivi Gruppi economici e/o gli azionisti dell'Emittente e (ii) servizi di investimento e negoziazione, sia per proprio conto sia per conto dei propri clienti, in strumenti di capitale o di debito o altri strumenti finanziari dell'Emittente, di altre società operanti nel medesimo settore di attività, di altre parti direttamente o indirettamente coinvolte nell'Offerta e/o di società rispettivamente controllanti, controllate o collegate agli stessi, nonché in strumenti finanziari correlati a queste ultime (inclusi titoli derivati); tutti servizi a fronte dei quali hanno percepito o potrebbero percepire commissioni.

Si segnala inoltre che, alla Data del Documento di Offerta, Intesa Sanpaolo S.p.A. ricopre il ruolo di specialista dell'Emittente, detiene una partecipazione del 2.608% nell'Emittente, detiene partecipazioni in alcuni fondi gestiti da COIMA SGR ed è controparte di un contratto di co-investimento relativo alle quote del fondo immobiliare "Porta Nuova Gioia" che è in corso di definizione con l'Emittente.

A.18 Possibili scenari alternativi per gli Azionisti di COIMA RES anche in relazione all'eventuale Riapertura dei Termini

Per fini di maggior chiarezza, si illustrano di seguito i possibili scenari alternativi per gli Azionisti dell'Emittente anche durante l'eventuale Riapertura dei Termini relativamente all'ipotesi in cui l'Offerta:

- (i) si perfezioni (a) per effetto dell'avveramento delle Condizioni di Efficacia dell'Offerta, o (b) qualora una o più Condizioni di Efficacia non si avverino, per effetto della rinuncia alle medesime da parte dell'Offerente, distinguendo il caso di adesione all'Offerta dal caso di mancata adesione alla stessa; ovvero
- (ii) non si perfezioni per effetto del mancato avveramento, di una o più, delle Condizioni di Efficacia dell'Offerta senza che l'Offerente vi abbia rinunciato.

A.18.1 Scenari in caso di perfezionamento dell'Offerta

A.18.1.1 Adesione all'Offerta anche durante l'eventuale Riapertura dei Termini

Nel caso di adesione all'Offerta e di avveramento delle Condizioni dell'Offerta riportate alla Sezione A, Paragrafo A.1 (o di rinuncia alle stesse da parte dell'Offerente), gli Azionisti dell'Emittente riceveranno il Corrispettivo dell'Offerta.

Si segnala che, ai sensi dell'articolo 40-*bis*, comma 1, lettera a) del Regolamento Emittenti, i termini per aderire all'Offerta saranno riaperti, per un ulteriore periodo di cinque Giorni di Borsa Aperta a decorrere dal giorno successivo alla Data di Pagamento, ovverosia per i giorni 1, 2, 3, 4 e 5 agosto 2022, salvo proroga del Periodo di Adesione, qualora l'Offerente, in occasione della pubblicazione del comunicato sui risultati provvisori dell'Offerta, comunichi la rinuncia all'avveramento della Condizione sulla Soglia.

La Riapertura dei Termini, tuttavia, non troverà applicazione qualora l'Offerente abbia reso noto al mercato almeno cinque Giorni di Borsa Aperta antecedenti alla fine del Periodo di Adesione l'avveramento o la rinuncia alla Condizione sulla Soglia, mediante apposito comunicato che sarà pubblicato ai sensi dell'articolo 40-*bis*, comma 3, del Regolamento Emittenti ovvero qualora, al termine del Periodo di Adesione, l'Offerente (congiuntamente alle Persone che Agiscono di Concerto) venisse complessivamente a detenere una partecipazione di cui all'articolo 108, comma 1, del TUF (ossia almeno pari al 95%), ovvero quella di cui all'articolo 108, comma 2, del TUF (ossia superiore al 90% ma inferiore al 95%) e, in tale ultimo caso, rinunciasse alla Condizione sulla Soglia.

Le Azioni possono essere portate in adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione, come eventualmente esteso per effetto della Riapertura dei Termini. In caso di adesione all'Offerta, anche durante la Riapertura dei Termini, gli Azionisti dell'Emittente riceveranno il Corrispettivo dell'Offerta.

A.18.1.2 Mancata adesione all'Offerta, anche durante l'eventuale Riapertura dei Termini

In caso di avveramento delle Condizioni di Efficacia (o in caso di rinuncia da parte dell'Offerente a tutte o ad alcune delle Condizioni di Efficacia) e, quindi, di perfezionamento dell'Offerta, gli Azionisti dell'Emittente che non avranno aderito all'Offerta durante il Periodo di Adesione ovvero durante l'eventuale Riapertura dei Termini, si troverebbero di fronte a uno

dei possibili scenari di seguito descritti, precisandosi che gli scenari alternativi descritti nei successivi punti (A), (B) e (C) potranno ciascuno verificarsi congiuntamente allo scenario (D) di seguito descritto.

(A) Raggiungimento di una partecipazione inferiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente

Nel caso in cui, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) – per effetto delle adesioni all'Offerta – l'Offerente considerando anche le partecipazioni detenute dalle Persone che Agiscono di Concerto e previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia, venisse a detenere una partecipazione complessiva inferiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente, laddove si verifici una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni (anche in considerazione dell'eventuale permanenza nell'azionariato dell'Emittente di Azionisti con partecipazioni rilevanti ai sensi delle disposizioni applicabili), Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione e/o la revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione (ossia opererà il Delisting) ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, salvo che l'Offerente non decida di ripristinare un flottante idoneo ad assicurare un regolare andamento delle contrattazioni.

Per l'ipotesi che tale scarsità di flottante venisse a manifestarsi, l'Offerente ribadisce che non intende porre in essere misure finalizzate, per tempistica e modalità, a ripristinare le condizioni minime di flottante per un regolare andamento delle contrattazioni delle Azioni COIMA RES, non sussistendo al riguardo alcun obbligo derivante dalla normativa applicabile. In caso di revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione (ossia in caso di Delisting ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa senza diritto di recesso), i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il proprio investimento (fermo quanto segnalato nella Sezione A, Paragrafo A.10.2 con riferimento alla fusione nel caso in cui la stessa venisse attuata a seguito del Delisting).

(B) Raggiungimento di una partecipazione superiore al 90%, ma inferiore al 95%, del capitale sociale dell'Emittente

Qualora, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente – considerando anche le partecipazioni detenute dalle Persone che Agiscono di Concerto – venisse a detenere – per effetto delle adesioni all'Offerta – una partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente – previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia – , non volendo ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, sarà soggetto all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF. In tal caso, dunque, i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta avranno diritto di chiedere all'Offerente di acquistare le loro Azioni, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, al corrispettivo determinato ai sensi dell'articolo 108, commi 3, 4 e/o 5, del TUF (a seconda dei casi). Precisamente:

- (i) nel caso in cui, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente abbia acquistato almeno il 90% del capitale avente diritto di voto compreso nell'Offerta stessa, il corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF sarà identico al Corrispettivo dell'Offerta in conformità a quanto previsto dagli articoli 108, commi 3 e 5, del TUF; oppure
- (ii) negli altri casi, il corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, sarà determinato nella misura stabilita da CONSOB in conformità all'articolo 108, comma 4, del TUF.

A seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, Borsa Italiana, ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento

di Borsa, disporrà la revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione su Euronext Milan (ossia opererà il Delisting) a decorrere dal Giorno di Borsa Aperta successivo al giorno di pagamento del corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, salvo quanto di seguito indicato in relazione alla Procedura Congiunta di cui al successivo punto (C).

In tal caso, i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta e che non abbiano richiesto all'Offerente di acquistare, in esecuzione della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, le Azioni dagli stessi detenute (salvo quanto indicato al successivo punto (C)), saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il proprio investimento (fermo quanto segnalato nella Sezione A, Paragrafo A.10.2 con riferimento alla fusione nel caso in cui la stessa venisse attuata a seguito del Delisting).

(C) Raggiungimento di una partecipazione almeno pari al 95% del capitale sociale ordinario dell'Emittente

Qualora, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) – per effetto delle adesioni all'Offerta nonché durante la, e/o a seguito della, procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF – l'Offerente – considerando anche le partecipazioni detenute dalle Persone che Agiscono di Concerto – venisse a detenere una partecipazione complessiva superiore o pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente darà corso alla Procedura Congiunta per l'esercizio del Diritto di Acquisto e l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF.

In tal caso, i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta saranno obbligati a trasferire la titolarità delle Azioni da essi detenute all'Offerente e, per l'effetto, riceveranno per ogni Azione da essi detenuta un corrispettivo determinato ai sensi delle disposizioni cui all'articolo 108, commi 3 o 4, del TUF, come richiamate dall'articolo 111 del TUF. Precisamente:

- (i) nel caso in cui, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente abbia acquistato almeno il 90% del capitale avente diritto di voto compreso nell'Offerta stessa, il corrispettivo delle Azioni acquistate a seguito della Procedura Congiunta sarà identico al Corrispettivo dell'Offerta in conformità a quanto previsto dagli articoli 108, commi 3 e 5, del TUF; oppure
- (ii) negli altri casi, il corrispettivo delle Azioni acquistate a seguito della Procedura Congiunta sarà determinato nella misura stabilita da CONSOB in conformità all'articolo 108, comma 4, del TUF.

Ove non sia già stato raggiunto il Quantitativo Massimo in Scambio (e l'Offerta prosegua pertanto unicamente per la parte in acquisto), anche durante la Procedura Congiunta si prevede di offrire agli Azionisti la facoltà di scegliere tra il corrispettivo in denaro e il Corrispettivo Alternativo, secondo la tempistica, i termini e le modalità che verranno meglio specificati nel comunicato che l'Offerente pubblicherà prima dell'inizio della Procedura Congiunta. Si precisa sin d'ora che agli azionisti titolari di Azioni che non abbiano presentato una richiesta di vendita relativa alla Procedura Congiunta sarà corrisposto unicamente il corrispettivo in denaro.

A seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, e del Diritto di Acquisto, Borsa Italiana, ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, disporrà la sospensione e/o la revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione sull'Euronext Milan (ossia opererà il Delisting), tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del Diritto di Acquisto.

(D) Fusione

L'Offerente, a seconda dell'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, come *infra* definita, e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF – in tal caso, previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia da parte dell'Offerente – e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF e l'esercizio del Diritto di Acquisto ai sensi dell'art. 111 del TUF):

- (i) qualora l'Emittente, previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia, restasse quotato, in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta, intende perseguire il Delisting mediante la Fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente (società non quotata) (Fusione in assenza di Delisting); oppure
- (ii) qualora fosse conseguito il Delisting dell'Emittente, intende realizzare una Fusione per incorporazione dell'Offerente nell'Emittente.

In ogni caso, resta inteso che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'implementazione dell'eventuale fusione, né alle relative modalità di esecuzione.

Per maggiori informazioni sulla fusione si rinvia alla Sezione G., Paragrafo G.3.2 del presente Documento di Offerta.

Fusione in assenza di Delisting

Qualora ad esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) non sia stato conseguito il Delisting dell'Emittente e l'Offerente abbia rinunciato alla Condizione sulla Soglia, l'Offerente – in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta – si riserva di conseguire il Delisting mediante la Fusione.

Al riguardo, si precisa che la Fusione sarebbe un'operazione con parti correlate soggetta alla relativa normativa applicabile e, pertanto, sarà soggetta al relativo *iter* procedurale applicabile.

Agli Azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di Recesso, in quanto, in tale ipotesi, essi riceverebbero in concambio azioni non quotate su un mercato regolamentato. In tale caso, il valore di liquidazione delle Azioni oggetto di Recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-ter, comma 3, del Codice Civile, facendo esclusivo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea le cui deliberazioni legittimano il Recesso.

Pertanto, a seguito della Fusione, gli azionisti dell'Emittente che decidessero di non esercitare il Recesso sarebbero titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

Fusione successiva al Delisting

Nel caso in cui, all'esito della Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, in tal caso, previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia da parte dell'Offerente), sia stato conseguito il Delisting dell'Emittente, l'Offerente intende realizzare una fusione per incorporazione dell'Offerente nell'Emittente.

Agli azionisti dell'Emittente che: (i) residuassero nell'azionariato dell'Emittente medesimo in ipotesi di raggiungimento ad esito dell'Offerta di una partecipazione superiore al

90% e inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, e (ii) non avessero concorso alla deliberazione di approvazione della fusione, spetterebbe il diritto di recesso esclusivamente al ricorrere di uno dei presupposti di cui all'articolo 2437 del Codice Civile. In tal caso, il valore di liquidazione delle Azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-ter, comma 2, del Codice Civile, tenuto conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente e delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle azioni.

A.18.2 Scenari in caso di mancato perfezionamento dell'Offerta

In caso di mancato avveramento anche di una sola delle Condizioni di Efficacia e di mancato esercizio da parte dell'Offerente della facoltà di rinunziarvi, l'Offerta non si perfezionerà e si intenderà venuta meno.

In tal caso, le Azioni portate in adesione all'Offerta saranno rimesse a disposizione dei rispettivi titolari, senza addebito di oneri o spese a loro carico, entro il Giorno di Borsa Aperta successivo alla data in cui verrà comunicato il mancato perfezionamento dell'Offerta.

Di conseguenza, in tale ipotesi, le Azioni dell'Emittente continueranno ad essere negoziate sull'Euronext Milan.

A.19 Comunicato dell'Emittente

Ai sensi degli artt. 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è tenuto a diffondere, entro il Giorno di Borsa Aperta antecedente il primo giorno del Periodo di Adesione, un comunicato contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione sulla medesima (il "**Comunicato dell'Emittente**").

Il Comunicato dell'Emittente, ai sensi dell'art. 103, comma 3-*bis*, del TUF, dovrà altresì contenere una valutazione degli effetti che l'eventuale successo dell'Offerta avrà sugli interessi dell'impresa, nonché sull'occupazione e la localizzazione dei siti produttivi.

Contestualmente alla sua diffusione, il Comunicato dell'Emittente sarà trasmesso ai rappresentanti dei lavoratori dell'Emittente, i quali, ai sensi degli artt. 103, comma 3-*bis*, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti, avranno la facoltà di diffondere un autonomo parere in merito alle ripercussioni dell'Offerta sull'occupazione.

Il Comunicato dell'Emittente è stato approvato dal consiglio di amministrazione dell'Emittente in data 22 giugno 2022. All'esito della riunione, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto, all'unanimità dei presenti, che: (i) il Corrispettivo in Denaro è congruo da un punto di vista finanziario; (ii) in merito al Corrispettivo Alternativo – in assenza di un piano industriale approvato dall'Offerente e di altre informazioni e dati necessari per effettuare una valutazione da un punto di vista finanziario del valore unitario per azione Evergreen, la quale tenga conto dell'implementazione delle strategie di crescita descritte nel Documento di Offerta – non sussistono i presupposti per esprimersi sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo Alternativo medesimo.

Il Comunicato dell'Emittente è riportato nella Sezione M, Paragrafo M.5 del Documento di Offerta, corredato del Parere degli Amministratori Indipendenti e dal parere dell'esperto indipendente di cui gli stessi amministratori indipendenti si sono avvalsi.

A.20 Ruolo di QH, MC, COIMA REM e COIMA SGR nell'Offerta e reinvestimento

QH, MC, COIMA REM e COIMA SGR si qualificano come Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 101-*bis* commi 4 e 4-*bis*, del TUF, in quanto sottoscrittori dell'Accordo Quadro e del Nuovo Patto Parasociale (che rilevano

ex articolo 122, commi 1 e 5, lettere b), d) e d)-bis, del TUF) e per quanto riguarda MC, anche in virtù del fatto che riveste la carica di amministratore dell'Offerente.

Come illustrato dettagliatamente nelle Premesse, in forza dell'Accordo Quadro, tra le altre cose, QH, MC, COIMA REM e COIMA SGR hanno assunto l'Impegno ad Aderire e si sono impegnati a reinvestire la totalità dei proventi derivanti dal suddetto Impegno ad Aderire in Evergreen, mediante la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale a Servizio del Reinvestimento (il "**Reinvestimento**") e previsto l'Opzione di Acquisto a favore di CH nei confronti di QH in relazione ad una parte delle Azioni Evergreen detenute da QH, subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta. Inoltre, a seguito della trasformazione in dell'Offerente in SICAF, è previsto che la SICAF sia eterogestita e COIMA SGR sia il soggetto incaricato di svolgere il ruolo di gestore esterno ai sensi dell'art. 38 del TUF (svolgendo attività di gestione simile a quella già prevista dall'attuale AMA tra l'Emittente e COIMA SGR datato 31 marzo 2020) ai sensi di un nuovo contratto, i cui termini e condizioni sono contenuti in un allegato al Nuovo Patto Parasociale. Per maggiori informazioni in relazione al futuro contratto di gestione esterna con COIMA SGR si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo XX, Paragrafo 20.1.3 del Documento di Esenzione.

Inoltre, ai sensi dell'Accordo Quadro, MC si è impegnato a liberare l'Aumento di Capitale Riservato a MC, mediante la compensazione del Credito MC a seguito dell'Accollo.

In particolare, il Credito MC, che è riferibile alla scrittura privata sottoscritta tra MC, l'Emittente e COIMA SGR in data 15 ottobre 2015 (come successivamente modificata ed integrata, da ultimo con scambio di corrispondenza in data 16 marzo 2020) è pari a massimi Euro 10.484.716 e include:

- (i) per massimi Euro 5.369.123, crediti maturati da MC in relazione alla remunerazione fissa e variabile maturata in qualità di Amministratore Delegato di COIMA RES. In sintesi, tale importo, il cui pagamento è stato oggetto di sospensione condizionata, tornerebbe ad essere dovuto poiché, ad esito dell'Offerta, la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA RES non verrebbe più nominata da MC in forza del patto parasociale attualmente vigente (si tratta di uno degli "eventi rilevanti" al verificarsi dei quali il pagamento torna ad essere dovuto). Tale importo è indicato all'interno della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES, dove si indica una "passività potenziale" di Euro 5,4 milioni; e
- (ii) per massimi Euro 5.115.593, il credito che MC potrà maturare nei confronti di COIMA RES in relazione all'indennità risarcitoria per la cessazione dalla carica di Amministratore Delegato in ipotesi c.d. "*Good Leaver*", il cui diritto al pagamento sorge al verificarsi, tra l'altro, della cessazione della carica al verificarsi di una delle ipotesi di risoluzione del contratto di *asset management* tra COIMA RES e COIMA SGR (in particolare, nel caso in cui la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione non sia designata da MC in forza del patto parasociale attualmente vigente). Tale importo è indicato all'interno della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES, dove si indica che la migliore stima al 31 dicembre 2021 di tale importo è pari a circa Euro 5,1 milioni.

In caso di positivo perfezionamento dell'Offerta, l'attuazione delle previsioni contenute nel Nuovo Patto Parasociale determinerà il verificarsi degli eventi rilevanti previsti dalla scrittura privata del 15 ottobre 2015 che renderanno dovuti i suddetti crediti di MC. La puntuale determinazione del Credito MC entro il massimale suindicato da effettuarsi in confronto tra MC e COIMA RES, avverrà tempestivamente a valle del verificarsi dei suddetti eventi e sarà oggetto di apposita comunicazione al mercato. Ai sensi dell'Accordo Quadro, il Credito MC così determinato sarà utilizzato da MC per la liberazione dell'Aumento di Capitale Riservato a MC.

Il Reinvestimento, che sarà perfezionato alla Data di Pagamento, avverrà alle stesse condizioni dell'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta in Acquisto, ovvero ad un prezzo per ciascuna Azione Evergreen sottoscritta pari ad Euro 10, importo corrispondente al Corrispettivo in Denaro.

Per maggiori dettagli sui contenuti dell'Accordo Quadro e del Nuovo Patto Parasociale, si rinvia (i) alle relative informazioni essenziali pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com) e riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta e (ii) a quanto riportato nelle Premesse e nella Sezione B, Paragrafo B.2.3 del Documento di Offerta.

A.21 Avvertenza ai detentori delle Azioni residenti negli Stati Uniti d'America

L'Offerta è promossa in Italia, in conformità alla legge italiana, ed è effettuata negli Stati Uniti d'America ai sensi della *Section 14(e)* e della *Regulation 14E* dello U.S. Securities Exchange Act, fatte salve l'Esenzione Tier I e l'Esenzione 802. L'Offerta è, quindi, soggetta a obblighi di comunicazione e altri adempimenti procedurali, al calendario dell'Offerta, alle modalità e i tempi di pagamento, che differiscono rispetto a quelli previsti dalle leggi degli Stati Uniti d'America in materia di offerte pubbliche di acquisto.

L'Offerta ha per oggetto titoli di una società non statunitense. I titolari di Azioni residenti negli Stati Uniti d'America devono tenere presente che l'Offerta è soggetta ai requisiti di comunicazione di un paese straniero che differiscono da quelli degli Stati Uniti d'America. Le relazioni finanziarie eventualmente incluse nel Documento d'Offerta potrebbero essere state redatte in conformità a principi contabili stranieri che potrebbero non essere comparabili con le relazioni finanziarie di società statunitensi. Poiché l'Emittente ha sede in un paese straniero e alcuni o tutti i suoi *manager* e amministratori potrebbero essere residenti in un paese straniero, per gli investitori residenti negli Stati Uniti d'America potrebbe risultare difficile far valere i diritti di cui siano titolari e le pretese che potrebbero vantare ai sensi delle leggi federali degli Stati Uniti d'America sui titoli. Tali investitori potrebbero non essere in grado di citare in giudizio una società straniera o i suoi *manager* o amministratori in un tribunale straniero per violazioni delle leggi degli Stati Uniti d'America sui titoli. Potrebbe risultare difficile obbligare una società straniera e i soggetti ad essa affiliati a sottoporsi a un procedimento giudiziale di un tribunale degli Stati Uniti d'America.

Nei limiti consentiti dalla disciplina applicabile, in conformità alla normale prassi italiana e ai sensi della Rule 14e-5(b)(10) adottata in conformità allo *U.S. Securities Exchange Act*, l'Offerente e le rispettive società controllanti, controllate o collegate o i loro intermediari finanziari e consulenti potranno acquistare, o far acquistare, successivamente alla Data del Documento d'Offerta e al di fuori dell'Offerta, direttamente o indirettamente, Azioni. Nei limiti in cui informazioni relative a tali acquisti (o accordi finalizzati a tali acquisti) siano rese pubbliche in Italia, tali informazioni saranno diffuse in conformità al diritto italiano per mezzo di un comunicato stampa, ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett. c), del Regolamento Emittenti, o altro mezzo ragionevolmente idoneo a informare i titolari di Azioni residenti negli Stati Uniti d'America.

Inoltre, i consulenti finanziari dell'Offerente potrebbero svolgere ordinaria attività di *trading* sui titoli dell'Emittente che potrebbe includere acquisti o accordi finalizzati all'acquisto di tali titoli.

Il Documento d'Offerta non è stato presentato a, né rivisto da, alcuna commissione o autorità regolamentare competente a livello federale o in qualsiasi stato degli Stati Uniti d'America in materia di mercati finanziari, inclusa la Securities and Exchange Commission statunitense (la "**SEC**"). Nessuna commissione o autorità regolamentare competente a livello federale o in qualsiasi stato degli Stati Uniti d'America in materia di mercati finanziari, inclusa la SEC, ha: (i) approvato l'Offerta o negato l'approvazione alla stessa; (ii) espresso alcun giudizio sul merito o sulla correttezza dell'Offerta; ovvero (iii) espresso alcun giudizio sull'adeguatezza o

sull'accuratezza delle informazioni contenute nel Documento d'Offerta. Qualsiasi dichiarazione contraria è un reato negli Stati Uniti d'America.

Per ulteriori informazioni circa il contenuto delle regole e delle esenzioni statunitensi applicabili all'Offerta, si rinvia alla Sezione F, Paragrafo F.4, Subparagrafo F.4.2, del Documento d'Offerta.

A.22 Impatti conoscibili della pandemia da Covid-19

Alla Data del Documento di Offerta, il contesto macroeconomico nazionale e internazionale è ancora condizionato dall'emergenza sanitaria legata alla pandemia da COVID-19. Permangono, pertanto, notevoli incertezze circa l'evoluzione e gli effetti di tale pandemia, l'adozione dei provvedimenti delle autorità in materia di ripresa delle attività produttive e la situazione di recessione economica che ne potrebbe conseguire.

Con riguardo al *business* dell'Offerente, non si prevedono impatti rilevanti, considerato anche che l'Offerente è una società di recente costituzione che non ha svolto alcuna attività operativa rilevante, fatta eccezione per le attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta.

Con riferimento al *business* dell'Emittente si evidenzia che, in base a quanto riportato nella relazione finanziaria per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, il portafoglio immobiliare ad uso uffici è rimasto sostanzialmente invariato in termini di valore benché alcuni immobili abbiano avuto delle correzioni. In merito al protrarsi dell'epidemia del COVID-19 in Italia, l'Emittente non ha avuto impatti significativi sui risultati finanziari, in quanto il portafoglio di COIMA RES è caratterizzato da conduttori diversificati e costituiti principalmente da società multinazionali. Durante l'esercizio COIMA RES ha mantenuto livelli di incassi dei canoni di locazione allineati agli anni precedenti. Con riferimento agli impatti derivanti dalla pandemia da Covid-19, per completezza si segnala che, all'interno della relazione finanziaria per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e del resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022, COIMA RES ha, tra l'altro, evidenziato di essere esposto a taluni rischi, tra cui rischi di mercato, di credito e controparte, derivanti principalmente dalla circostanza che circa il 6% del volume dei canoni è ascrivibile ad asset turistico-ricettivi e retail, settori maggiormente esposti agli impatti dell'emergenza Covid-19. Sul punto si precisa che l'Offerente, pur prendendo atto di quanto rappresentato nella relazione finanziaria per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e in merito al portafoglio di conduttori e alla dinamica di pagamento dei canoni, non avendo svolto alcuna attività di *due diligence* sull'Emittente e non avendo avuto accesso alle informazioni sulle cui basi sono state espresse tali dichiarazioni, non è in grado di esprimersi sulle dinamiche attese dall'Emittente della pandemia da Covid-19.

Con riferimento ai programmi futuri sulla gestione dell'Emittente (come descritti nella Sezione G, Paragrafo G.3, del Documento di Offerta), l'Offerente, tenuto conto delle circostanze in essere alla Data del Documento di Offerta, non prevede allo stato variazioni significative connesse all'impatto della pandemia da COVID-19. Tuttavia, permangono significativi profili di incertezza sugli impatti e le possibili evoluzioni della pandemia da Coronavirus, in considerazione della straordinarietà dell'evento.

A.23 Contesto conseguente alle tensioni geopolitiche internazionali scaturite dal conflitto tra Russia e Ucraina

Con riferimento specifico alle crescenti tensioni nel contesto geopolitico internazionale scaturite dal conflitto tra Russia e Ucraina e alle sanzioni di natura commerciale e finanziaria applicate nei confronti dell'economia russa, tenuto conto delle circostanze in essere, l'Offerente ritiene, avuto riguardo agli obiettivi industriali e finanziari dell'Offerta, che le motivazioni dell'Offerta non siano pregiudicate dall'attuale contesto.

Infatti, pur a fronte di una situazione geopolitica internazionale connotata da profonda incertezza circa i possibili sviluppi del conflitto tra Russia e Ucraina, la possibile espansione

del conflitto ad altre regioni dell'Europa, agli effetti delle sanzioni economiche nei confronti dell'economia russa sugli stati dell'Unione Europea maggiormente legati da rapporti commerciali e di fornitura con la Russia, tra cui l'Italia, e degli impatti sull'economia, sui mercati finanziari e sul settore immobiliare, energia e materie prime nonché degli impatti a livello macroeconomico, l'Offerente ritiene che, alla Data del Documento di Offerta, gli obiettivi a base dell' Offerta possano essere perseguiti e raggiunti anche nell'attuale contesto di incertezza geopolitica internazionale.

In relazione alla crisi derivante dalla dal conflitto Russo-Ucraino, si segnala che l'Emittente, all'interno della relazione finanziaria per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, ha specificato, tra l'altro che, *“Per quanto riguarda i possibili impatti derivanti dalla crisi russo-ucraina, si segnala che, in considerazione dell'attività della Società interamente domestica, del portafoglio conduttori e della tipologia di contratti in essere, non si rilevano impatti sui risultati al 31 dicembre 2021. Gli impatti che potrebbero invece verificarsi nell'anno 2022, in considerazione delle attività di sviluppo immobiliare previste nel corso dei prossimi anni, riguardano principalmente l'approvvigionamento delle materie prime e il relativo costo. Le dinamiche descritte potrebbero tradursi in un incremento dei costi di costruzione previsti e in un allungamento nei tempi di completamento dei progetti al momento non quantificabili. La Società sta monitorando costantemente l'evoluzione della crisi in modo da porre in essere i presidi necessari alla mitigazione dei suddetti rischi”*. Inoltre, all'interno del resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022, l'Emittente ha segnalato che *“La Società, in sede di predisposizione della reportistica del primo trimestre e, in particolare, considerando l'attuale situazione di crisi internazionale imputabile al conflitto militare tra Russia e Ucraina, ha effettuato un'analisi sulla presenza di eventuali segnali di impairment sul valore degli immobili al 31 marzo 2022 rispetto al valore desunto dalle ultime perizie predisposte dagli esperti indipendenti al 31 dicembre 2021. In riferimento al 31 marzo 2022 non sono emersi segnali di impairment sul portafoglio che rimane sostanzialmente invariato rispetto alle tendenze riscontrate a dicembre 2021.”* Sul punto si precisa che l'Offerente, pur prendendo atto di quanto rappresentato nella relazione finanziaria Annuale di COIMA RES al 31 dicembre 2021 e nel resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022, non avendo svolto alcuna attività di *due diligence* sull'Emittente e non avendo avuto accesso alle informazioni sulle cui basi sono state espresse tali dichiarazioni, non è in grado di esprimersi sulle dinamiche attese dall'Emittente della crisi derivante dal conflitto Russo-Ucraino.

Avuto riguardo a quanto precede, si precisa che, in ogni caso, anche in considerazione dei significativi profili di incertezza in relazione, in particolare, all'evoluzione del conflitto tra Russia e Ucraina, all'eventuale inasprimento delle sanzioni economiche nei confronti dell'economia russa, nonché agli impatti e sviluppi che tali eventi possano avere a livello macroeconomico e sulle economie nazionali, sussiste il rischio che gli eventi e/o i relativi effetti che rappresentano gli obiettivi strategici dell'Offerta non si realizzino nella misura e/o nei tempi illustrati.

B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

B.1 Soggetto offerente

B.1.1 Denominazione, forma giuridica e sede sociale

La denominazione sociale dell'Offerente è Evergreen S.p.A..

Evergreen S.p.A. è una società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Via Montenapoleone 8, 20121 Milano, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 12276860967.

B.1.2 Costituzione e durata

L'Offerente è stato costituito il 23 febbraio 2022, con atto n. 1042/613 di Repertorio del Notaio Gaia Sinisi di Rozzano (MI) in forma di società per azioni di diritto italiano.

Ai sensi dell'articolo 4 dello statuto sociale dell'Offerente, la durata dell'Offerente è stabilita fino al 31 dicembre 2050.

B.1.3 Legislazione di riferimento e foro competente

L'Offerente è una società di diritto italiano e opera in base alla legislazione italiana.

Lo statuto sociale dell'Offerente non prevede, con riferimento alle controversie di cui l'Offerente medesimo sia parte o la cui partecipazione ne sia oggetto, disposizioni derogatorie alla competenza giurisdizionale ordinaria. Pertanto, per l'individuazione del foro competente a dirimere le controversie tra azionisti, ovvero tra azionisti e Offerente, nonché per quant'altro non espressamente contemplato nello statuto sociale, si fa riferimento alle disposizioni di legge di volta in volta applicabili.

B.1.4 Capitale sociale

Alla Data del Documento di Offerta, il capitale sociale dell'Offerente è pari ad Euro 186.040, interamente sottoscritto e versato, suddiviso in 186.040 azioni, prive di indicazione del valore nominale espresso. Ogni azione dell'Offerente attribuisce il diritto ad esprimere 3 (tre) voti nell'assemblea ordinaria e straordinaria dell'Offerente.

Le azioni dell'Offerente non sono ammesse alla negoziazione su un mercato regolamentato, né su un sistema multilaterale di negoziazione, né attraverso altre modalità.

In data 27 aprile 2022, l'Assemblea Straordinaria dell'Offerente ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi in una o più volte e anche in più *tranche*, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 del Codice Civile, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 361.065.580, mediante emissione di massime n. 36.106.558 Azioni Evergreen, al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione di QH e CH, da sottoscrivere, subordinatamente all'avveramento (o alla rinuncia) delle Condizioni di Efficacia, al fine di dotare Evergreen dei fondi necessari per il pagamento del Corrispettivo in Denaro e/o della eventuale componente in denaro del Corrispettivo Alternativo (**"Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto"**).

In data 27 aprile 2022, l'Assemblea Straordinaria dell'Offerente ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi in una o più volte e anche in più *tranche*, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 del Codice Civile, a servizio dei costi e delle spese legate dell'Offerta, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 10.000.000 mediante emissione di massime n. 1.000.000 Azioni Evergreen, da sottoscrivere in denaro al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, da parte di QH e di CH (l'**Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta**'). Una prima *tranche* dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta è stata eseguita, in data 6 giugno 2022, per un ammontare complessivo pari a Euro 1.360.400, di cui (i) Euro 1.319.590 da parte di QH e (ii) Euro 40.810 da parte di CH.

In data 27 maggio 2022, l'Assemblea Straordinaria dell'Offerente ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi in una o più volte, e anche in più *tranche*, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4 primo periodo del Codice Civile, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 90.266.390, mediante emissione di massime n. 9.026.639 Azioni Evergreen aventi godimento regolare, al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, da assegnare contro conferimento di massime n. 9.026.639 Azioni, nel rapporto di n. 1 nuova Azioni Evergreen per n. 1 Azione COIMA RES conferita, a servizio del Corrispettivo Alternativo in relazione alle Azioni COIMA RES portate in adesione nell'ambito dell'Offerta (l'**Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio**').

In data 27 maggio 2022, l'Assemblea Straordinaria dell'Offerente ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi in una o più volte e anche in più *tranche*, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 del Codice Civile, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 149.568.690, mediante emissione di massime n. 14.956.869 Azioni Evergreen, al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione di QH, MC, COIMA SGR, COIMA REM, da sottoscrivere, ad un prezzo per ciascuna azione pari al Corrispettivo in Denaro, al fine di reinvestire in Evergreen i proventi derivanti dall'adesione all'Offerta in denaro in esecuzione dei rispettivi Impegni ad Aderire (l'**Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento**').

Inoltre, In data 27 maggio 2022, l'Assemblea Straordinaria dell'Offerente ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi successivamente al perfezionamento dell'Offerta in una o più volte e anche in più *tranche*, in via scindibile, per un importo massimo (comprensivo di sovrapprezzo) pari ad Euro 10.484.716, mediante emissione di un numero massimo di Azioni Evergreen pari a n. 1.048.471, al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, da sottoscrivere e liberarsi da parte di MC mediante compensazione del Credito MC vantato nei confronti di Evergreen per effetto dell'Accollo da parte di Evergreen del debito di COIMA RES nei confronti di MC per il credito pari a massimi Euro 10.484.716 che include: (i) il credito che MC potrà vantare per la remunerazione maturata in qualità di Amministratore Delegato di COIMA RES e (ii) il credito che MC potrà maturare nei confronti di COIMA RES in relazione all'indennità il cui diritto di pagamento sorge al verificarsi di alcuni eventi, tra i quali, tra l'altro, la cessazione della carica di MC quale Amministratore Delegato di COIMA RES in una circostanza in cui la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione non sia designata da MC (congiuntamente (i) e (ii) il **Credito MC**) (l'**Aumento di Capitale Riservato a MC**').

In aggiunta a quanto indicato sopra, alla Data del Documento di Offerta, l'Offerente non ha emesso categorie speciali di azioni, né obbligazioni convertibili in azioni, né ulteriori strumenti finanziari partecipativi né sono state eseguite o deliberate altre operazioni sul capitale sociale negli ultimi 12 (dodici) mesi.

B.1.5 Azionisti dell'Offerente e patti parasociali

Azionisti dell'Offerente

Alla Data del Documento di Offerta, il capitale sociale dell'Offerente è detenuto:

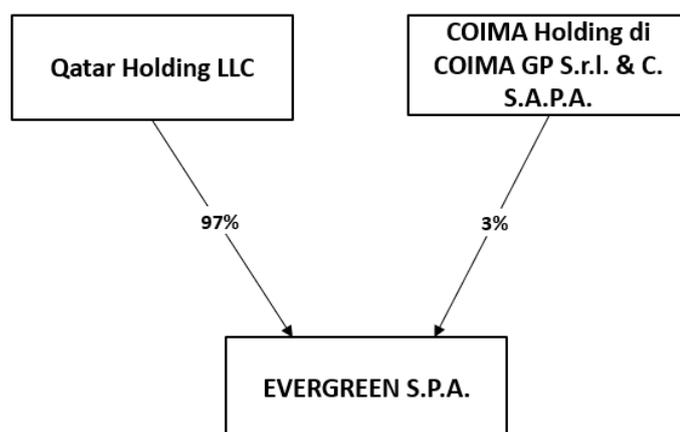
- (i) per il 97% da QH, società interamente controllata da Qatar Investment Authority;
- (ii) per il 3% da CH, società controllata, indirettamente tramite COIMA GP S.r.l., da MC.

Alla luce delle previsioni contenute nell'Accordo Quadro e nel connesso Nuovo Patto Parasociale, alla Data del Documento di Offerta, non esistono soggetti che possano esercitare singolarmente il controllo sull'Offerente, ai sensi dell'art. 93 del TUF e dell'art. 2359 del Codice Civile. Peraltro, QH e CH, esercitano il controllo congiunto sull'Offerente.

Si segnala che in caso di esito positivo dell'Offerta, a decorrere dalla Data di Pagamento, QH eserciterà singolarmente il controllo di diritto, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 2359, comma 1, c.c. e 93 TUF su Evergreen e, conseguentemente, sull'Emittente.

Per maggiori informazioni sulla diluizione che subiranno gli azionisti dell'Offerente ad esito dell'Offerta si rinvia alla Parte D, Sezione III, Capitolo 8, Paragrafo 8.1 del Documento di Esenzione.

Si riporta di seguito una rappresentazione grafica della catena di controllo dell'Offerente alla Data del Documento di Offerta.



Patti Parasociali

Alla Data del Documento di Offerta risultano pubblicati, ai sensi dell'art. 122 del TUF, l'Accordo Quadro ed il Nuovo Patto Parasociale inerenti all'Offerente.

Si precisa che – in caso di buon esito dell’Offerta e alla luce delle previsioni contenute nell’Accordo Quadro e nel connesso Nuovo Patto Parasociale – QH, per il tramite di Evergreen, eserciterà sull’Emittente il controllo esclusivo ex art. 93 del TUF.

Per maggiori informazioni in merito all’Accordo Quadro, nonché al Nuovo Patto Parasociale, si rinvia (i) alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito internet dell’Emittente (www.coimares.com) e sono altresì riportate e riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta e (ii) a quanto riportato alla Sezione B, Paragrafo B.2.3 del Documento di Offerta.

B.1.6 Organi di Amministrazione e controllo dell’Offerente

Consiglio di Amministrazione dell’Offerente

Ai sensi dell’articolo 18 dello statuto sociale, l’Offerente è gestito da un Consiglio di Amministrazione composto da non meno di 3 (tre) e non più di 7 (sette) membri nominati dall’Assemblea dell’Offerente.

Il Consiglio di Amministrazione dell’Offerente in carica alla Data del Documento di Offerta è composto da 3 (tre) membri ed è stato nominato in sede di costituzione dell’Offerente in data 23 febbraio 2022 e resterà in carica fino all’Assemblea di approvazione del bilancio relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.

Alla Data del Documento di Offerta, i membri del Consiglio di Amministrazione dell’Offerente sono i seguenti:

AMMINISTRATORE	CARICA RICOPERTA
Manfredi Catella	Presidente
Matteo Ravà	Amministratore
Gabriele Bonfiglioli	Amministratore

Per maggiori informazioni in merito al Consiglio di Amministrazione dell’Offerente, si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo XII del Documento di Esenzione.

Collegio Sindacale dell’Offerente

Ai sensi dell’articolo 25 dello statuto sociale, il Collegio Sindacale dell’Offerente è composto da 3 (tre) sindaci effettivi e 2 (due) supplenti.

Il Collegio Sindacale dell’Offerente in carica alla Data del Documento di Offerta è stato nominato in sede di costituzione dell’Offerente il 23 febbraio 2022 e resterà in carica fino alla Assemblea di approvazione del bilancio relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.

Alla Data del Documento di Offerta, i membri del Collegio Sindacale dell’Offerente sono i seguenti:

SINDACO	CARICA RICOPERTA
Enrico Pierfrancesco Muscato	Presidente

Roberto Antonio Calzoni	Sindaco
Paolo Ermenegildo Giacomo Ciocca	Sindaco
Marco Angelo Pasero	Sindaco Supplente
Daniela Bergantino	Sindaco Supplente

Per maggiori informazioni in merito al Consiglio di Amministrazione dell'Offerente, si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo XII del Documento di Esenzione.

B.1.7 Sintetica descrizione del gruppo di cui fa parte l'Offerente

Per informazioni in merito alla descrizione del gruppo di cui fa parte l'Offerente si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo VI del Documento di Esenzione.

B.1.8 Attività

Per informazioni in merito all'attività dell'Offerente si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo V del Documento di Esenzione.

B.1.9 Principi contabili

Per informazioni in merito ai principi contabili utilizzati per la redazione del Resoconto Intermedio sulla Gestione al 31 marzo 2022 si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo XVIII del Documento di Esenzione.

B.1.10 Informazioni contabili

Per informazioni in merito alla situazione patrimoniale e finanziaria, il conto economico, il rendiconto finanziario, il prospetto delle variazioni di patrimonio netto e la posizione finanziaria netta di Evergreen si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo XVIII del Documento di Esenzione.

B.1.11 Andamento recente

Per informazioni in merito all'andamento recente dell'Offerente si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo VII del Documento di Esenzione.

B.2 Soggetto emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

Le informazioni contenute nel presente Paragrafo B.2 sono tratte esclusivamente dai dati resi pubblici dall'Emittente e da altre informazioni pubblicamente disponibili alla Data del Documento di Offerta.

I documenti e le informazioni relativi all'Emittente sono pubblicati sul sito internet dell'Emittente all'indirizzo www.coimares.com, sul sito internet di Borsa Italiana all'indirizzo www.borsaitaliana.it e sul sito internet della CONSOB www.consob.it.

L'Offerente non garantisce l'inesistenza di ulteriori informazioni e dati relativi all'Emittente che, se conosciuti, potrebbero comportare un giudizio relativo all'Emittente e/o all'Offerta diverso da quello derivante dalle informazioni e dai dati di seguito esposti.

B.2.1 Denominazione sociale, forma giuridica e sede sociale

La denominazione sociale dell'Emittente è "COIMA RES S.p.A. SIIQ."

COIMA RES è una società per azioni di diritto italiano, avente sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti 12, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09126500967.

Le Azioni COIMA RES sono quotate su Euronext Milan dal 13 maggio 2016.

B.2.2 Capitale sociale

Alla Data del Documento di Offerta, il capitale sociale di COIMA RES è pari a Euro 14.482.292,19, interamente sottoscritto e versato, suddiviso in n. 36.106.558 Azioni prive di valore nominale.

Le Azioni COIMA RES sono ammesse alla negoziazione sull'Euronext Milan con codice ISIN IT0005136681 e sono in regime di dematerializzazione ai sensi dell'articolo 83-bis del TUF.

Alla Data del Documento di Offerta, per quanto noto all'Offerente, fatto salvo quanto di seguito indicato, l'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili, *warrant* e/o strumenti finanziari che attribuiscono diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nelle assemblee ordinarie e straordinarie, e/o altri strumenti finanziari che possano conferire a terzi in futuro diritti di acquisire Azioni COIMA RES o, più semplicemente, diritti di voto, anche limitati.

Sulla base delle informazioni disponibili sul sito internet dell'Emittente, in data 6 agosto 2015, il consiglio di amministrazione dell'Emittente ha deliberato di emettere in favore dei *Manager* dell'Emittente – ossia, Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà – in relazione al loro significativo contributo in fase di avvio e futuro sviluppo dell'Emittente, n. 10.000 strumenti finanziari, con valore nominale pari ad Euro 0,10 ciascuno (gli "**Strumenti Finanziari**").

Tali Strumenti Finanziari danno diritto al pagamento di un rendimento agganciato all'andamento della Società, da eseguirsi anche mediante assegnazione di azioni della Società (la "**Remunerazione degli Strumenti Finanziari**"); a tal fine, in data 14 settembre 2015 l'Assemblea di COIMA RES ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari. L'aumento potrà essere eseguito in via scindibile in una o più *tranche* nell'arco di quindici anni dalla data di efficacia della delibera di aumento del capitale ad un prezzo di sottoscrizione per ciascuna azione di nuova emissione pari alla media aritmetica dei prezzi di una azione COIMA RES rilevato sul Mercato di quotazione nel periodo compreso tra il 15 febbraio ed il 14 marzo dell'anno di riferimento in cui venga corrisposta ai titolari degli Strumenti Finanziari la Remunerazione degli Strumenti Finanziari.

L'assegnazione è avvenuta rispettivamente a favore di Manfredi Catella in data 6 agosto 2015, Matteo Ravà in data 10 agosto 2015 e Gabriele Bonfiglioli in data 11 agosto 2015 a fronte del versamento del valore nominale degli Strumenti Finanziari. La durata è di 15 anni e, alla scadenza del termine, si prevede l'emissione di nuovi strumenti finanziari. Il pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari è dovuto al raggiungimento dei parametri previsti nella formula di calcolo e potrà avvenire, a discrezione dell'Emittente, mediante assegnazione di Azioni COIMA RES e/o in contanti. Gli Strumenti Finanziari non danno diritto al riconoscimento di diritti amministrativi e il pagamento effettivo avverrà al termine del primo periodo di riferimento di 3 anni benché il calcolo sarà annuale e successivamente a tale primo periodo il rendimento verrà corrisposto su base annuale, se maturato. Gli Strumenti Finanziari sono stati sottoscritti da ciascuno degli attuali Manager nelle seguenti proporzioni:

Manager	Numero Strumenti Sottoscritti	%
Gabriele Bonfiglioli	1.667	16,67
Matteo Ravà	1.667	16,67
Manfredi Catella	6.666	66,66
Totale	10.000	100,00

In data 3 luglio 2019, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 giugno 2019 è stata data parziale esecuzione al predetto aumento di capitale deliberato dall'assemblea straordinaria dell'Emittente in data 14 settembre 2015. In virtù di tale parziale esecuzione dell'aumento di capitale, sono state emesse n. 99.558 nuove azioni ordinarie dell'Emittente prive del valore nominale.

L'emissione è suddivisa a favore dei beneficiari come segue:

- n. 66.372 azioni in favore di Manfredi Catella, pari al 66,66% del totale;
- n. 16.593 azioni in favore di Matteo Ravà, pari al 16,67% del totale;
- n. 16.593 azioni in favore di Gabriele Bonfiglioli, pari al 16,67% del totale.

Con riferimento all'esercizio 2021, sulla base del NAV al 31 dicembre 2021 non è maturato il *coupon* degli Strumenti Finanziari.

Il consiglio di amministrazione dell'Emittente ha inoltre facoltà di procedere all'individuazione di eventuali ulteriori dipendenti cui assegnare gli Strumenti Finanziari e riservare una o più tranche del sopra descritto aumento di capitale.

A. Aumenti di capitale sociale delegati al Consiglio di Amministrazione dell'Emittente

In data 17 aprile 2019, l'assemblea straordinaria degli azionisti dell'Emittente con atto a rogito del dottor Andrea De Costa, Notaio in Milano, *rep.* 7414, racc. n 3901 ha conferito al Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, per un periodo di cinque anni, una delega per aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, per un ammontare nominale complessivo totale di Euro 7.225.400, oltre l'eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 18.003.500 nuove azioni ordinarie senza indicazione del valore nominale, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma 1 del Codice Civile. Nella stessa data l'assemblea straordinaria ha conferito al Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ogni più ampia facoltà per stabilire di volta in volta, nel rispetto della normativa vigente, le modalità, i termini e le condizioni dell'aumento di capitale, ivi inclusi a titolo meramente indicativo e non esaustivo il numero esatto e il prezzo (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo) delle azioni di nuova emissione, nonché la tempistica per l'esecuzione dell'aumento di capitale.

B. Azioni proprie

In data 21 aprile 2022, l'assemblea degli azionisti dell'Emittente in seduta ordinaria ha deliberato di autorizzare il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del Codice Civile, fino al numero massimo consentito per legge, in una o più volte, per un periodo di 18 mesi dalla data della delibera.

B.2.3 Soci rilevanti e Patti Parasociali

Alla Data del Documento di Offerta – sulla base delle comunicazioni rese ai sensi dell’art. 120 del TUF, così come pubblicate sul sito internet della CONSOB – i seguenti Azionisti detengono una partecipazione superiore al 5% del capitale sociale dell’Emittente:

Dichiarante ovvero soggetto posto al vertice della catena partecipativa	Azionista diretto	% sul capitale sociale dell’Emittente
Qatar Investment Authority	Qatar Holding LLC	40,131%

Si precisa che le percentuali riportate sono tratte dal sito internet www.consob.it e derivano dalle comunicazioni rese dagli Azionisti ai sensi dell’articolo 120 del TUF: pertanto, come ivi precisato, le percentuali potrebbero non risultare in linea con dati elaborati e resi pubblici da fonti diverse, ove la variazione della partecipazione non avesse comportato obblighi di comunicazione in capo agli Azionisti dell’Emittente. La partecipazione aggiornata di Qatar Holding LLC è indicata nella Sezione D, Paragrafo D.1 del Documento di Offerta.

Alla Data del Documento di Offerta è in vigore un patto parasociale riguardante COIMA RES pubblicato ai sensi dell’articolo 122 del TUF, tra MC, COIMA REM, COIMA SGR e QH, avente ad oggetto n. 14.854.515 Azioni dell’Emittente, pari a circa il 41,14% delle Azioni rappresentative dell’intero capitale sociale dell’Emittente avente diritto di voto, originariamente stipulato in data 1° dicembre 2015 concernente la governance e gli assetti proprietari di COIMA RES (il “**Patto Parasociale**”). Il Patto Parasociale è rilevante ai sensi dell’articolo 122 e disciplina, tra l’altro: (i) la nomina (e sostituzione) dei membri del Consiglio di Amministrazione; (ii) la nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, del Vice Presidente, del CEO e dei membri dei comitati; (iii) la nomina del Collegio Sindacale; nonché contiene talune previsioni applicabili (iv) alle delibere del Consiglio di Amministrazione e dell’Assemblea dell’Emittente; nonché (v) qualora una delle parti con il proprio comportamento integri, direttamente o indirettamente, una delle ipotesi di cui agli articoli 106 e 109 del TUF. Il Patto Parasociale – la cui scadenza era prevista in data 1° dicembre 2021 – è stato rinnovato per un periodo di tre anni a decorrere dal 26 novembre 2021 e sarà rinnovato tacitamente per ulteriori tre anni a meno che una delle parti non comunichi per iscritto all’altra la propria volontà di non rinnovarlo almeno 6 mesi prima della relativa data di scadenza. Si segnala che il Nuovo Patto Parasociale sostituirà il Patto Parasociale subordinatamente al perfezionamento dell’Offerta. Al contrario, in caso di mancato perfezionamento dell’Offerta, il Patto Parasociale continuerà ad essere applicabile e non verrà sostituito dal Nuovo Patto Parasociale.

Alla Data del Documento di Offerta, non vi è alcuna persona fisica o giuridica che eserciti il controllo sull’Emittente ai sensi dell’art. 93 del TUF.

Inoltre, alla Data del Documento di Offerta, risultano pubblicati, ai sensi dell’art. 122 del TUF, l’Accordo Quadro e il Nuovo Patto Parasociale inerenti all’Emittente.

Si segnala che, per quanto concerne l’evoluzione della struttura societaria di COIMA RES, l’Accordo Quadro prevede, *inter alia*:

- (i) l’intenzione delle parti dell’Accordo Quadro di dar corso all’Offerta con l’obiettivo, *inter alia*, di addivenire al Delisting;
- (ii) l’impegno delle parti dell’Accordo Quadro, in caso di Delisting, a fare quanto possibile per far sì che il regolamento dei n. 10.000 Strumenti Finanziari emessi dall’Emittente in data 6 agosto 2015 sia modificato per essere adeguato al fatto che le azioni dell’Emittente non sono più quotate, ivi inclusa la possibile introduzione del pagamento del *coupon* solo per cassa;

- (iii) a seguito del completamento dell'Offerta, l'impegno delle parti dell'Accordo Quadro a fare quanto commercialmente e ragionevolmente possibile per procedere ad un'operazione di fusione per incorporazione tra l'Emittente ed Evergreen ai sensi degli artt. 2501 ss. del Codice Civile;
- (iv) l'impegno delle parti dell'Accordo Quadro, non appena tecnicamente possibile a seguito della chiusura dell'Offerta (o a data successiva concordata tra QH e CH), a fare quanto possibile affinché la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione di Evergreen e dell'Emittente rassegni le proprie dimissioni e sia convocata un'assemblea ordinaria di Evergreen e dell'Emittente per il rinnovo delle cariche in conformità al Nuovo Patto Parasociale;
- (v) l'impegno delle parti dell'Accordo Quadro a far sì che, non appena tecnicamente possibile a seguito del Delisting, sia convocata un'assemblea straordinaria Emittente per adottare un nuovo statuto come concordato tra le parti in conformità a quanto previsto nel Nuovo Patto Parasociale.

Inoltre, nell'ambito dell'Accordo Quadro:

- (i) subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta, COIMA SGR si è impegnata a non esercitare il diritto di recesso dall'AMA, e MC si è impegnato a non esercitare il diritto di recesso dal Contratto di Licenza di Marchi ovvero a rinunciare alle relative condizioni risolutive, per effetto della revoca/mancato rinnovo di MC quale Amministratore Delegato dell'Emittente ovvero nel caso in cui la maggioranza dei membri del consiglio di amministrazione dell'Emittente non sia designata da MC in conseguenza del completamento dell'Offerta, della modifica della *governance* per effetto del Nuovo Patto Parasociale ovvero per la fusione tra Evergreen e l'Emittente;
- (ii) successivamente alla fusione per incorporazione tra l'Emittente ed Evergreen, le parti dell'Accordo Quadro potranno identificare e discutere l'acquisto, il conferimento o la fusione in Evergreen o l'Emittente di ulteriori *assets* immobiliari – di cui alcuni già preliminarmente individuati (il "**Perimetro di Consolidamento**") – e al fine di perseguire la crescita della società derivante dalla fusione per incorporazione tra l'Emittente ed Evergreen, di eseguire uno o più aumenti di capitale;
- (iii) successivamente alla fusione per incorporazione tra l'Emittente ed Evergreen, le parti si sono impegnate a trasformare la società risultante dalla fusione in una SICAF immobiliare gestita esternamente da COIMA SGR, attraverso la sottoscrizione di un apposito accordo di gestione.

Per maggiori informazioni in merito all'Accordo Quadro si rinvia alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com) e sono altresì riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta.

Nuovo Patto Parasociale

Per quanto concerne il Nuovo Patto Parasociale, lo stesso disciplina diversi profili con riferimento (a) al periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione del Nuovo Patto Parasociale e la Data di Pagamento (il "**Periodo Transitorio**") e (b) in caso di esito positivo dell'Offerta, al periodo successivo alla Data di Pagamento (il "**Periodo di Detenzione**").

In particolare, il Nuovo Patto Parasociale include, *inter alia*, talune disposizioni disciplinanti:

- (i) la *governance* di Evergreen nel Periodo Transitorio e nel Periodo di Detenzione;

- (ii) il trasferimento delle partecipazioni in Evergreen nel Periodo Transitorio prevedendo che Durante il Periodo Transitorio le parti non potranno trasferire le partecipazioni in Evergreen a terzi e/o altre parti dell'Accordo Quadro e/o propri affiliati e non potranno modificare in alcun modo l'assetto proprietario di Evergreen;
- (iii) le delibere sulle quali il Consiglio di Amministrazione e l'Assemblea di Evergreen saranno deputati a deliberare nel Periodo di Detenzione;
- (iv) la previsione, a decorrere dalla Data di Pagamento e sino alla scadenza del terzo anno successivo all'inizio del Periodo di Detenzione, di un periodo di lock-up e di talune regole concernenti il trasferimento di partecipazioni azionarie, quali eccezioni al *lock-up*;
- (v) il trasferimento di Azioni Evergreen successivamente al Delisting e in particolare, talune disposizioni inerenti, *inter alia*, diritti di prima offerta, diritto di co-vendita e diritti di trascinarsi;
- (vi) la trasformazione in SICAF, subordinatamente alla fusione per incorporazione tra l'Emittente ed Evergreen ed all'ottenimento della preventiva autorizzazione da parte di Banca d'Italia, dell'entità risultante da tale fusione.

Per maggiori informazioni in merito al Nuovo Patto Parasociale si rinvia alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com) e sono altresì riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta.

B.2.4 Organi di Amministrazione e Controllo

L'Emittente ha adottato il sistema tradizionale di *governance*, che prevede la presenza di due organi, entrambi di nomina assembleare: il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale.

La revisione legale è affidata alla società di revisione Ernst & Young S.p.A., ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 18 dello statuto sociale dell'Emittente, l'Emittente è amministrato da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minimo di tre (3) ad un numero massimo di undici (11) membri, nominati dall'Assemblea Ordinaria degli azionisti, che ne determina di volta in volta il numero.

Gli amministratori durano in carica tre esercizi, salvo diverso e inferiore periodo stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina, e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono sempre rieleggibili.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Offerta è composto da nove consiglieri, eletti dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti dell'Emittente tenutasi in data 21 aprile 2022.

Gli amministratori resteranno in carica fino alla data dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti dell'Emittente per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022. L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è la seguente:

AMMINISTRATORE

CARICA RICOPERTA

Caio Massimo Capuano	Presidente
Feras Abdulaziz Al-Naama	Vice Presidente
Manfredi Catella	Amministratore Delegato
Paola Bruno*	Amministratore
Ariela Caglio*	Amministratore
Antonella Centra*	Amministratore
Olivier Karim Roger Elamine*	Amministratore
Luciano Fiorino Gabriel *	Amministratore
Alessandra Stabilini*	Amministratore

* Amministratori Indipendenti.

Per i fini della carica assunta, tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente hanno eletto domicilio presso la sede sociale dell'Emittente.

Sulla base delle informazioni pubblicamente disponibili, i seguenti componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, alla Data del Documento di Offerta, detenevano:

- (i) Manfredi Catella⁸: n. 131.210 Azioni dell'Emittente;
- (ii) Luciano Fiorino Gabriel: n. 20.000 Azioni dell'Emittente;
- (iii) Olivier Karim Roger Elamine: n. 4.000 Azioni dell'Emittente.

Comitati Endoconsiliari

Come previsto dall'art. 20 dello statuto sociale dell'Emittente e in ottemperanza alle disposizioni di legge e regolamentari, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha costituito al suo interno i seguenti comitati:

- (i) il Comitato Controllo e Rischi assiste e supporta il Consiglio di Amministrazione assicurando un'adeguata attività istruttoria nelle valutazioni e decisioni relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e in quelle relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche. Il Comitato svolge anche funzioni di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate. Alla Data del Documento di Offerta, fanno parte del Comitato Controllo e Rischi: Alessandra Stabilini (Presidente), Paola Bruno e Luciano Fiorino Gabriel (tutti indipendenti);
- (ii) il Comitato per la Remunerazione, che svolge funzioni consultive e propositive, ha il compito di formulare le proposte in merito alla remunerazione degli amministratori e dell'alta dirigenza e agli eventuali piani di *stock option* e piani di assegnazione di azioni a favore di amministratori esecutivi e dell'alta dirigenza. Alla Data del Documento di Offerta, fanno parte del Comitato per la Remunerazione: Alessandra Stabilini (Presidente), Caio Massimo Capuano e Olivier Karim Roger Elamine;

⁸ Manfredi Catella detiene (direttamente ed indirettamente, tramite le società COIMA SGR e COIMA REM) 506.869 azioni dell'Emittente.

- (iii) il Comitato Investimenti, organo parzialmente endoconsiliare di natura consultiva, svolge funzioni di supporto alle decisioni di investimento e disinvestimento da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. Alla Data del Documento di Offerta, fanno parte del Comitato Investimenti: Luciano Fiorino Gabriel (Presidente), Manfredi Catella, Ariela Caglio, Gabriele Bonfiglioli, Matteo Ravà e Michel Vauclair (quest'ultimo confermato come componente del Comitato Investimenti in qualità di membro esterno).

Collegio Sindacale

Ai sensi dell'art. 29 dello statuto sociale, il Collegio Sindacale dell'Emittente è composto da tre sindaci effettivi e da tre sindaci supplenti. Alla Data del Documento di Offerta, il Collegio Sindacale dell'Emittente è composto dai seguenti sindaci, nominati in data 22 aprile 2021, i quali resteranno in carica per tre esercizi sociali:

SINDACO	CARICA RICOPERTA
Massimo Laconca	Presidente
Milena Livio	Sindaco
Marco Lori	Sindaco
Emilio Aguzzi De Villeneuve	Sindaco Supplente
Maria Stella Brena	Sindaco Supplente
Maria Catalano	Sindaco Supplente

Alla Data del Documento di Offerta, per quanto a conoscenza dell'Offerente, nessuno dei membri del Collegio Sindacale dell'Emittente è titolare di azioni e/o altre interessenze economiche dell'Emittente e/o di società del Gruppo di appartenenza.

Ai fini della carica assunta, tutti i componenti del Collegio Sindacale dell'Emittente hanno eletto domicilio presso la sede sociale dell'Emittente.

Soggetto incaricato della revisione legale dei conti

Con delibera del 1° febbraio 2016, l'assemblea degli azionisti dell'Emittente ha deliberato di conferire a EY S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti sino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.

EY S.p.A. ha sottoposto a revisione contabile il bilancio consolidato dell'Emittente al 31 dicembre 2021 e ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 29 marzo 2022.

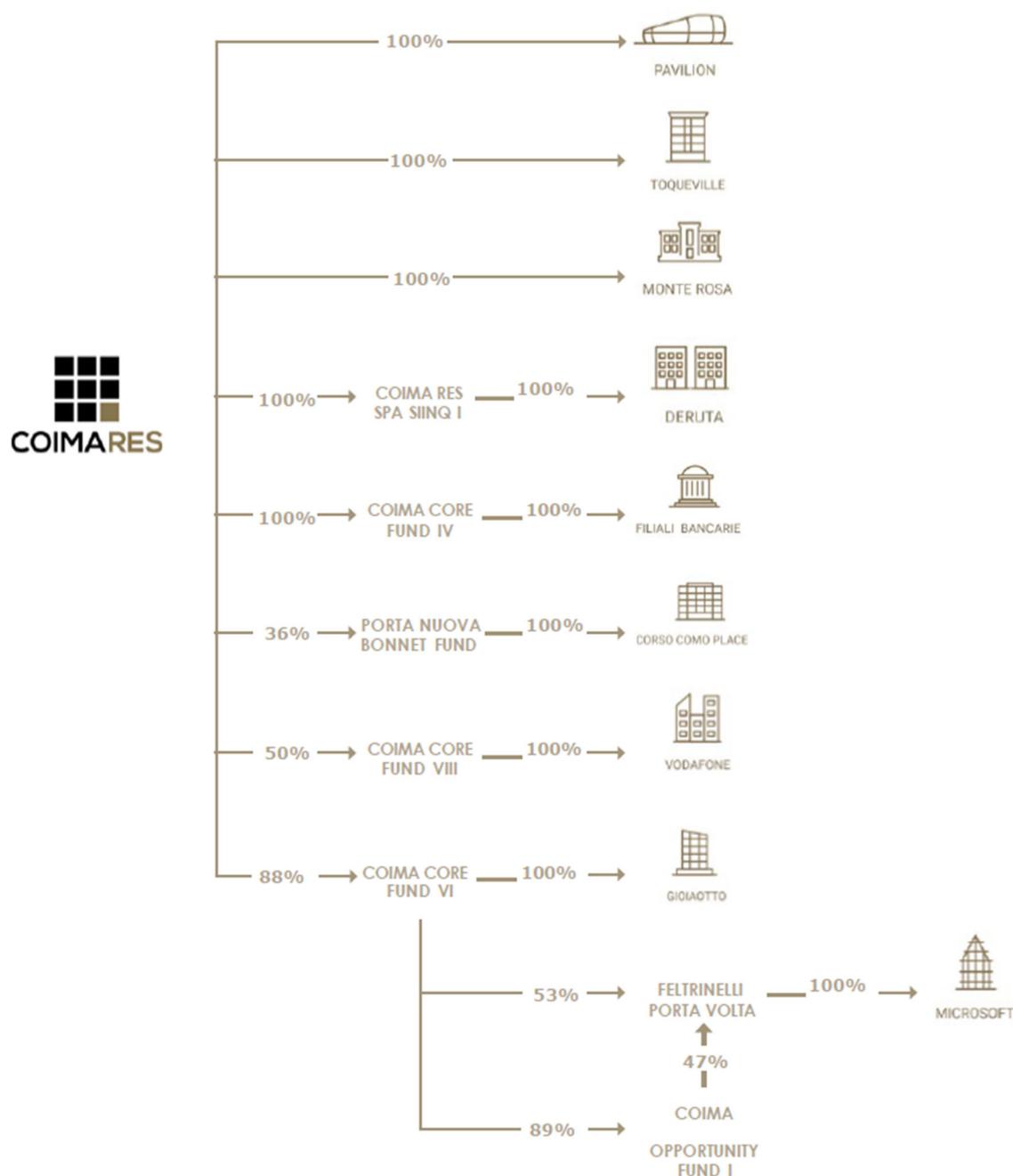
B.2.5 Attività dell'Emittente

L'Emittente svolge attività di gestione di patrimoni immobiliari prevalentemente costituiti da immobili a destinazione commerciale e terziaria, finalizzata alla generazione di redditi da locazione sulla base del regime fiscale agevolato previsto per le SIIQ.

COIMA RES possiede attualmente un portafoglio immobiliare di qualità prevalentemente concentrato nel segmento uffici a Milano.

COIMA RES si avvale del supporto di COIMA SGR per le attività di *investment management* e *asset management*, e del supporto di COIMA S.r.l. per le attività di *property, facility* e *development management*.

Il grafico di seguito illustra la struttura del Gruppo COIMA RES e delle partecipazioni di controllo detenute dall'Emittente alla Data del Documento di Offerta.



B.2.6 Andamento recente e prospettive

Le informazioni di seguito riportate sono tratte dall'informativa sul Gruppo COIMA RES disponibile al pubblico alla Data del Documento di Offerta e contenute (i) nella relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 24 febbraio 2022 (la "**Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021**"), raffrontate con i dati relativi all'esercizio precedente e (ii) nella relazione finanziaria trimestrale al 31 marzo 2022, approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 12 maggio 2022 (il "**Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022**"), raffrontati con i dati relativi al 31 marzo 2021. Al riguardo, si segnala che l'Offerente non ha effettuato alcuna

autonoma verifica dei dati e delle informazioni relative al Gruppo COIMA RES esposti nel Documento di Offerta.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 dell'Emittente è stato approvato dall'assemblea ordinaria degli azionisti di COIMA RES in data 21 aprile 2022 che ha altresì deliberato di riconoscere un dividendo a saldo pari a Euro 0,20 per Azione (escluse eventuali azioni proprie) per un importo complessivo pari a Euro 7.221.311,60, con data di stacco il 25 aprile 2022, *record date* il 26 aprile 2022 e data di pagamento il 27 aprile 2022.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 e al Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 disponibili sul sito internet dell'Emittente all'indirizzo <https://www.coimares.com>.

Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021

Le seguenti tabelle riportano la situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, il conto economico consolidato, il rendiconto finanziario consolidato, il prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato e la posizione finanziaria netta del Gruppo COIMA RES al 31 dicembre 2021 (raffrontati con i dati relativi all'esercizio precedente).

Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata del Gruppo COIMA RES

(Euro migliaia)	Note	31 dicembre 2021	<i>Di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2020	<i>Di cui parti correlate</i>
Attivo					
Investimenti immobiliari	14	684.935	-	755.382	-
Altre immobilizzazioni materiali	15	921	622	1.381	690
Immobilizzazioni immateriali	15	297	-	257	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	16	56.335	-	47.131	-
Crediti per imposte anticipate	17	13	-	20	-
Strumenti finanziari derivati	18	222	-	40	-
Crediti finanziari non correnti	19	1.437	-	-	-
Totale attività non correnti		744.160	622	804.211	690
Rimanenze	20	2.185	-	2.707	-
Crediti finanziari correnti	19	980	-	1.620	1.620
Crediti commerciali e altri crediti correnti	21	13.893	3.713	13.710	279
Disponibilità liquide	22	90.604	-	48.653	-
Totale attività correnti		107.662	3.713	66.690	1.899

(Euro migliaia)	Note	31 dicembre 2021	<i>Di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2020	<i>Di cui parti correlate</i>
Attività non correnti destinate alla vendita	14	-	-	4.300	-
Totale attività		851.822	4.335	875.201	2.589
Passivo					
Capitale sociale		14.482	-	14.482	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.273	-	336.273	-
Riserva da valutazione		(736)	-	(1.428)	-
Acconto dividendi		(3.611)	-	(3.611)	-
Altre riserve		89.265	-	84.111	-
Utile del periodo		23.057	-	15.627	-
Patrimonio netto di Gruppo	23	458.730	-	445.454	-
Patrimonio netto di terzi	23	73.777	-	70.968	-
Patrimonio netto	23	532.507	-	516.422	-
Debiti verso banche non correnti	24	247.283	-	316.973	-
Debiti finanziari non correnti	25	714	643	1.140	704
Debiti per trattamento fine rapporto	26	64	-	100	-
Fondi rischi e oneri	27	2.938	465	391	391
Strumenti finanziari derivati	28	818	-	1.663	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	29	1.617	887	1.707	876
Totale passività non correnti		253.434	1.995	321.974	1.971
Debiti verso banche correnti	24	53.160	-	22.017	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	30	12.696	5.547	14.757	2.386
Debiti per imposte correnti	31	25	-	31	-
Totale passività correnti		65.881	5.547	36.805	2.386
Totale passività		319.315	7.542	358.779	4.357
Totale passività e patrimonio netto		851.822	7.542	875.201	4.357

Per maggiori informazioni sulle singole voci e sulla loro composizione si rinvia alla sezione “Note esplicative al Bilancio consolidato” (pag. 149 – 194) della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021.

Prospetto consolidato dell'utile/perdita di esercizio del Gruppo COIMA RES

(Euro migliaia)	Note	31 dicembre 2021	<i>Di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2020	<i>Di cui parti correlate</i>
Conto economico					
Ricavi da locazione	3	41.248	-	44.418	-
Costi operativi immobiliari netti	4	(4.556)	(743)	(4.074)	(896)
Ricavi netti da locazione		36.692	(743)	40.344	(896)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	5	16.677	(413)	(100)	-
Costo del venduto		-	-	-	-
Ricavi netti da cessione		16.677	(413)	(100)	-
Costi di struttura	6	(8.801)	(5.656)	(8.549)	(5.254)
Altri costi operativi	7	(310)	(11)	(165)	122
Risultato operativo lordo		44.258	(6.823)	31.530	(6.028)
Rettifiche di valore nette	8	(1.204)	(84)	(1.785)	(81)
Adeguamento al fair value	9	(11.304)	-	(11.001)	-
Risultato operativo netto		31.750	(6.907)	18.744	(6.109)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	10	6.470	-	8.284	-
Proventi / (oneri)		-	-	-	-
<i>Di cui non ricorrenti</i>		-	-	-	-
Proventi finanziari	11	3	-	1.237	-
Oneri finanziari	11	(8.393)	(8)	(8.304)	(8)
Risultato ante imposte		29.830	(6.915)	19.961	(6.117)
Imposte	12	-	-	-	-
Risultato dopo le imposte		29.830	(6.915)	19.961	(6.117)
Risultato di terzi		(6.773)		(4.334)	-
Risultato di Gruppo		23.057	(6.915)	15.627	(6.117)

Utile per Azione

(Euro)	Note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Utile per azione			
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	13	0,64	0,43
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	13	0,64	0,43

Prospetto consolidato delle altre componenti di conto economico complessivo

(Euro migliaia)	Note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Utile d'esercizio		29.830	19.961
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	23	1.173	575
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio		-	-
Utile complessivo		31.003	20.536
Attribuibile a:			
Azionisti di Gruppo		24.067	16.176
Azionisti di minoranza		6.936	4.360

Per maggiori informazioni sulle singole voci e sulla loro composizione si rinvia alla sezione "Note esplicative al Bilancio consolidato" (pag. 149 – 194) della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021.

Rendiconto finanziario consolidato del Gruppo COIMA RES

(Euro migliaia)	Note	2021	2020
Utile d'esercizio ante imposte		29.830	19.961
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:			
Rettifiche di valore nette	8	1.145	1.613
Accantonamento benefici ai dipendenti	6	123	64
Adeguamento fair value immobili	9	11.304	11.001
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	10	(6.470)	(8.284)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	5	(16.677)	-
Avviamento negativo (badwill)		-	-
Proventi finanziari	11	-	-
Oneri finanziari	11	2.067	1.430
Variazione fair value strumenti finanziari	7	11	(122)
Variazioni di capitale circolante:			
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	21	(390)	(3.828)
(Aumento) / diminuzione dei debiti commerciali e altri debiti correnti	30	(2.216)	(2.194)
(Aumento) / diminuzione dei debiti tributari correnti	31	-	-
(Aumento) / diminuzione dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	29	(162)	(4)
Altre variazioni del capitale circolante		-	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative		18.565	24.025
Attività di investimento			
(Acquisto) / dimissione di investimenti immobiliari	14	80.120	17.741
(Acquisto) / dimissione di immobilizzazioni	15	(119)	(121)

(Euro migliaia)	Note	2021	2020
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	21	1.620	3.284
Acquisizione di società controllate al netto della liquidità acquisita		-	-
Acquisizione di società collegate	16	(2.696)	(5.214)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento		78.925	15.690
Attività di finanziamento			
Versamento soci / (pagamento dividendi)	23	(10.670)	(10.812)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	23	(4.127)	(4.567)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	28	(193)	(252)
Variazione interessenze in entità controllate		-	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	24	5.000	-
Rimborso di finanziamenti	24	(45.549)	(18.124)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento		(55.539)	(33.755)
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine		41.951	5.960
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo		48.653	42.693
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo		90.604	48.653

Per maggiori informazioni sulle singole voci e sulla loro composizione si rinvia alla sezione "Note esplicative al Bilancio consolidato" (pag. 149 – 194) della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021.

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto del Gruppo COIMA RES

(Euro migliaia)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da valutazione	Altre riserve/ (acconto dividendi)	Utili / (perdite) portati a nuovo	Utile / (Perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio di terzi	Patrimonio netto
Saldo al 1° gennaio 2020	14.482	336.273	(1.677)	55.801	3.258	31.973	440.110	71.175	511.285
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	19.917	4.835	(24.752)	-	-	-
Distribuzione dividendi 2019 ⁹	-	-	-	-	-	(7.221)	(7.221)	(2.817)	(10.038)
Acconto dividendi 2020	-	-	-	(3.611)	-	-	(3.611)	-	(3.611)
Valutazione derivati	-	-	249	283	-	-	532	26	558
Rimborso parziale di quote	-	-	-	-	-	-	-	(1.750)	(1.750)
Riserva utili attuariali IAS 19	-	-	-	17	-	-	17	-	17
Utile del periodo	-	-	-	-	-	15.627	15.627	4.334	19.961
Saldo al 31 dicembre 2020	14.482	336.273	(1.428)	72.407	8.093	15.627	445.454	70.968	516.422
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	4.814	3.592	(8.406)	-	-	-
Distribuzione dividendi 2020 ¹⁰	-	-	-	-	-	(7.221)	(7.221)	(3.626)	(10.847)
Acconto dividendi 2021	-	-	-	(3.611)	-	-	(3.611)	-	(3.611)
Valutazione derivati	-	-	692	334	-	-	1.026	162	1.188
Rimborso parziale di quote	-	-	-	-	-	-	-	(500)	(500)
Riserva utili attuariali IAS 19	-	-	-	25	-	-	25	-	25
Utile del periodo	-	-	-	-	-	23.057	23.057	6.773	29.830
Saldo al 31 dicembre 2021	14.482	336.273	(736)	73.969	11.685	23.057	458.730	73.777	532.507

⁹ Non include l'acconto dividendo sul risultato 2019 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2019.

¹⁰ Non include l'acconto dividendo sul risultato 2020 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2020

Per maggiori informazioni sulle singole voci e sulla loro composizione si rinvia alla sezione “Note esplicative al Bilancio consolidato” (pag. 149 – 194) della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021.

Posizione finanziaria netta

(Euro milioni)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
(A) Disponibilità liquide	90,6	48,7
(B) Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
(C) Altre attività finanziarie correnti		
(D) Liquidità (A)+(B)+(C)	90,6	48,7
(E) Debito finanziario corrente	(53,2)	(22,0)
(F) Parte corrente del debito finanziario non corrente		
(G) Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	(53,2)	(22,0)
(H) Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	37,4	26,7
(I) Debito finanziario non corrente	(248,6)	(319,6)
(J) Strumenti di debito		
(K) Debiti commerciali e altri debiti non correnti	(1,6)	(1,7)
(L) Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(k)	(250,2)	(321,3)
(M) Totale indebitamento finanziario (H + L)	(212,8)	(294,7)

Per maggiori dettagli si rinvia alla “Relazione degli Amministratori sull’andamento della Gestione” (pag. 138 -139) della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 e per maggiori dettagli sulle singole voci e sulla loro composizione si rinvia alla sezione “Note esplicative al Bilancio consolidato” (pag. 149 – 194) della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021.

Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022

Le seguenti tabelle riportano lo stato patrimoniale consolidato, il conto economico consolidato e il rendiconto finanziario consolidato del Gruppo COIMA RES al 31 marzo 2022 (raffrontati con i dati relativi al 31 marzo 2021).

Stato patrimoniale consolidato del Gruppo COIMA RES

(Euro migliaia)	Note	31 marzo 2022	<i>Di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2021	<i>Di cui parti correlate</i>
Attivo					
Investimenti immobiliari	6	745.546	-	684.935	-
Altre immobilizzazioni materiali	7	890	601	921	622
Immobilizzazioni immateriali	7	313	-	297	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	8	56.905	-	56.335	-
Crediti per imposte anticipate		17	-	13	-
Strumenti finanziari derivati	9	1.052	-	222	-
Crediti finanziari non correnti		1.439	-	1.437	-
Totale attività non correnti		806.162	601	744.160	622
Rimanenze	10	2.185	-	2.185	-
Crediti finanziari correnti		981	-	980	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	11	13.648	3.455	13.893	3.713
Disponibilità liquide	12	50.858	-	90.604	-
Totale attività correnti		67.672	3.455	107.662	3.713
Attività non correnti destinate alla vendita		-	-	-	-
Totale attività		873.834	4.056	851.822	4.335
Passivo					
Capitale sociale		14.482	-	14.482	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.273	-	336.273	-
Riserva da valutazione		(260)	-	(736)	-
Acconto dividendi		(3.611)	-	(3.611)	-

(Euro migliaia)	Note	31 marzo 2022	Di cui parti correlate	31 dicembre 2021	Di cui parti correlate
Altre riserve		112.541	-	89.265	-
Utile del periodo		3.787	-	23.057	-
Patrimonio netto di Gruppo	13	463.212	-	458.730	-
Patrimonio netto di terzi		73.343	-	73.777	-
Patrimonio netto		536.555	-	532.507	-
Debiti verso banche non correnti	14	266.878	-	247.283	643
Debiti finanziari non correnti	15	691	623	714	-
Debiti per trattamento fine rapporto		70	-	64	-
Fondi rischi e oneri	16	2.922	449	2.938	465
Strumenti finanziari derivati	17	-	-	818	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	18	1.755	1.025	1.617	887
Totale passività non correnti		272.316	2.097	253.434	1.995
Debiti verso banche correnti	14	48.709	-	53.160	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	18	16.222	6.092	12.696	5.547
Debiti per imposte correnti		32	-	25	-
Totale passività correnti		64.963	6.092	65.881	5.547
Totale passività		337.279	8.189	319.315	7.542
Totale passività e patrimonio netto		873.834	8.189	815.822	7.542

Per maggiori informazioni sulle singole voci e sulla loro composizione si rinvia alla sezione "Note esplicative allo stato patrimoniale consolidato" (pag. 21 – 24) del Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022.

Prospetto consolidato dell'utile/perdita del periodo del Gruppo COIMA RES

(Euro migliaia)	Note	31 marzo 2022	Di cui parti correlate	31 marzo 2021	Di cui parti correlate
Conto economico					
Ricavi da locazione	1	9.823	-	10.745	-
Costi operativi immobiliari netti	2	(580)	(199)	(1.093)	(209)

(Euro migliaia)	Note	31 marzo 2022	<i>Di cui parti correlate</i>	31 marzo 2021	<i>Di cui parti correlate</i>
Ricavi netti da locazione		9.243	(199)	9.652	(209)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari		(284)	-	-	-
Costo del venduto		-	-	-	-
Ricavi netti da cessione		(284)	-	-	-
Costi di struttura	3	(2.167)	(1.393)	(2.158)	(1.358)
Altri costi operativi	4	(202)	(138)	(152)	(61)
Risultato operativo lordo		6.590	(1.731)	7.342	(1.628)
Rettifiche di valore nette		(50)	(21)	19	(20)
Adeguamento al fair value		-	-	-	-
Risultato operativo netto		6.540	(1.752)	7.361	(1.648)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	8	547	-	(43)	-
Proventi finanziari		-	-	1	-
Oneri finanziari	5	(2.082)	(2)	(1.938)	(2)
Risultato ante imposte		5.005	(1.754)	5.381	(1.650)
Imposte		-	-	-	-
Risultato dopo le imposte		5.005	(1.754)	5.381	(1.650)
Risultato di terzi		(1.218)	-	(1.418)	-
Risultato di Gruppo		3.787	(1.754)	3.963	(1.650)

Per maggiori informazioni sulle singole voci e sulla loro composizione si rinvia alla sezione "Note esplicative al conto economico consolidato" (pag. 16 – 19) del Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022.

Rendiconto finanziario consolidato del Gruppo COIMA RES

(Euro migliaia)	31 marzo 2022	31 marzo 2021
Utile del periodo ante imposte	5.005	5.381
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		

(Euro migliaia)	31 marzo 2022	31 marzo 2021
Rettifiche di valore nette	32	23
Accantonamento benefici ai dipendenti	26	24
Adeguamento fair value immobili	-	-
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(547)	43
Proventi finanziari	-	-
Oneri finanziari	458	585
Variazione fair value strumenti finanziari	138	61
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	928	677
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	(4)	-
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	3.524	(149)
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	-	5
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	-	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	9.560	6.650
Attività di investimento		
(Acquisto) / dimissione di investimenti immobiliari	(60.611)	3.605
(Acquisto) / dimissione di immobilizzazioni	(40)	(32)
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	-	1.620
Acquisizione di società collegate	-	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	(60.651)	5.193
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	-	-
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(2.110)	(1.431)

(Euro migliaia)	31 marzo 2022	31 marzo 2021
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(244)	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	117.494	(550)
Rimborso di finanziamenti	(103.795)	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	11.345	(1.981)
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	(39.746)	9.862
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	90.604	48.653
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	50.858	58.515

Per maggiori dettagli si rinvia al “Resoconto Intermedio al 31 Marzo 2022”.

Al 31 marzo 2022, (i) l'ammontare dei debiti verso banche del Gruppo COIMA RES era pari a complessivi Euro 315.587 mila, di cui Euro 266.878 mila per la parte non corrente ed Euro 48.709 mila per la parte corrente, e (ii) l'indebitamento finanziario netto del Gruppo COIMA RES era pari a 266,1 milioni (fonte: Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES).

B.3 Intermediari

L'intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni, tramite sottoscrizione e consegna della apposita Scheda di Adesione, è Intesa Sanpaolo S.p.A., il quale è stato nominato quale intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni all'Offerta (l'“**Intermediario Incaricato del Coordinamento**” o “Intesa Sanpaolo S.p.A.”).

Gli intermediari finanziari incaricati di raccogliere le adesioni all'Offerta, tenere in deposito le Azioni apportate all'Offerta, verificare la regolarità e la conformità della Scheda di Adesione e delle Azioni rispetto a quanto previsto nel Documento di Offerta (gli “**Intermediari Incaricati**”), sono i seguenti:

Intesa Sanpaolo S.p.A.

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

BNP Paribas Securities Services – Succursale di Milano

EQUITA SIM S.p.A.

Le schede di adesione all'Offerta (le “**Schede di Adesione**”) potranno pervenire agli Intermediari Incaricati anche per il tramite di tutti gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. quali, a titolo esemplificativo, banche, SIM, società di investimento ed agenti di cambio (gli “**Intermediari Depositari**”), come specificato

alla Sezione F, Paragrafo F.1.2 del Documento di Offerta. Gli Intermediari Incaricati raccoglieranno le Schede di Adesione, terranno in deposito le Azioni portate in adesione all'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) e provvederanno al pagamento del Corrispettivo dovuto agli Aderenti (secondo le modalità e i tempi indicati nella Sezione F del Documento di Offerta).

Gli Intermediari Incaricati e gli Intermediari Depositari raccoglieranno le adesioni all'Offerta e terranno in deposito le Azioni portate in adesione.

Gli Intermediari Incaricati e gli Intermediari Depositari verificheranno altresì la regolarità e la conformità delle Schede di Adesione e delle Azioni alle condizioni dell'Offerta e provvederanno al pagamento del Corrispettivo secondo le modalità ed i tempi indicati nella sezione F. del Documento di Offerta.

Alla Data di Pagamento del Corrispettivo (ovvero all'eventuale data di pagamento ad esito della Riapertura dei Termini, cioè il 12 agosto 2022 – corrispondente al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura della Riapertura dei Termini, la **“Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini”**), gli Intermediari Incaricati trasferiranno le Azioni portate in adesione all'Offerta (ovvero nel corso dell'eventuale Riapertura dei Termini), per il tramite dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento, su di un deposito titoli intestato all'Offerente.

Presso la sede legale dell'Offerente e gli uffici dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento sono disponibili il Documento di Offerta, nonché, per la consultazione, i documenti indicati nella Sezione M del Documento di Offerta. Il Documento di Offerta è, altresì, messo a disposizione degli interessati presso gli Intermediari Incaricati. Il Documento di Offerta, il Comunicato dell'Emittente e le Schede di Adesione sono inoltre disponibili sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com).

B.4 Global Information Agent

Al fine di fornire informazioni relative all'Offerta, Morrow Sodali S.p.A., con sede legale in Roma, via XXIV Maggio 43, è stato nominato dall'Offerente quale Global Information Agent (il **“Global Information Agent”**). A tale scopo, sono stati predisposti dal Global Information Agent i seguenti canali informativi: l'account di posta elettronica dedicato (opas.coimares@investor.morrowsodali.com), il numero verde 800 137 257 (per chi chiama dall'Italia), la linea diretta +39 0697632419 (anche per coloro che chiamano dall'estero) e il numero WhatsApp +39 3404029760. Tali canali saranno attivi per tutta la durata del Periodo di Adesione (nonché, ove applicabile, per tutta la durata dell'eventuale Riapertura dei Termini) nei giorni feriali dalle ore 9:00 alle ore 18:00 (*Central European Time*). Il sito internet di riferimento del Global Information Agent è www.morrowsodali-transactions.com.

C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

C.1 Strumenti finanziari oggetto dell'Offerta e relative quantità

L'Offerta ha ad oggetto complessivamente n. 36.106.557 Azioni COIMA RES, prive di valore nominale, ivi incluse le Azioni Proprie tempo per tempo detenute dall'Emittente nonché le complessive n. 14.956.869 Azioni COIMA RES, pari al 41,4% del capitale sociale di COIMA RES, detenute da QH, COIMA REM, COIMA SGR e MC che risultano oggetto degli Impegni ad Aderire. Le Azioni COIMA RES oggetto dell'Offerta sono pari al 100% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, ossia la totalità delle Azioni, e dedotta la n. 1 Azione COIMA RES detenuta direttamente da Evergreen.

Si precisa che, alla Data del Documento di Offerta, sulla base delle informazioni pubblicate dall'Emittente, l'Emittente stesso non detiene Azioni Proprie.

Si segnala che, ai sensi dell'Accordo Quadro, (i) QH, CH, MC, COIMA REM, e COIMA SGR si sono impegnati a non effettuare (o pattuire) alcun acquisto di Azioni COIMA RES (o di strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né ad assumere alcuna posizione lunga con riferimento alle medesime Azioni nel periodo compreso tra la data di sottoscrizione dell'Accordo Quadro e i 6 mesi successivi alla data di chiusura dell'Offerta e (ii) Evergreen si è impegnata a non effettuare alcun acquisto di Azioni COIMA RES (o strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né ad assumere alcuna posizione lunga con riferimento alle medesime Azioni a prezzi superiori al Corrispettivo dell'Offerta nel periodo compreso tra la data di sottoscrizione dell'Accordo Quadro e i 6 mesi successivi alla data di chiusura dell'Offerta, salvo diverso accordo tra le parti.

Per ulteriori informazioni si veda la Sezione M, Paragrafo M.4, del Documento di Offerta.

Le Azioni portate in adesione all'Offerta dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente e libere da vincoli di ogni genere e natura, reali, obbligatori e personali.

L'Offerta è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti gli Azionisti dell'Emittente.

C.2 Strumenti Finanziari Convertibili

L'Offerta non ha ad oggetto strumenti finanziari convertibili.

C.3 Autorizzazioni

L'Offerta non è soggetta ad autorizzazione da parte di autorità competenti.

D. STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE O AVENTI COME SOTTOSTANTE DETTI STRUMENTI POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA

D.1 Numero e categorie di strumenti finanziari emessi dall'Emittente posseduti dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto, con la specificazione del titolo di possesso e del diritto di voto

Alla Data del Documento di Offerta, l'Offerente detiene n. 1 Azione COIMA RES.

Le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente detengono complessivamente n. 14.956.869 Azioni COIMA RES, pari al 41,4% del capitale sociale dell'Emittente; più in particolare:

(i) QH detiene n. 14.450.000 Azioni COIMA RES, pari al 40,02% del capitale sociale dell'Emittente;

(ii) MC detiene n. 131.210 Azioni COIMA RES, pari allo 0,36% del capitale sociale dell'Emittente;

(iii) COIMA REM detiene n. 80.000 Azioni COIMA RES, pari allo 0,22% del capitale sociale dell'Emittente;

(iv) COIMA SGR detiene n. 295.659 Azioni COIMA RES, pari allo 0,82% del capitale sociale dell'Emittente.

Inoltre, alla data del Documento di Offerta, i fondi comuni di investimento ovvero altri organismi di investimento collettivo che sono gestiti da COIMA SGR detengono complessivamente n. 1.000.000 Azioni COIMA RES, pari al 2,8% del capitale sociale dell'Emittente.

Né l'Offerente né le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente detengono strumenti finanziari derivati che conferiscono una posizione lunga nell'Emittente.

D.2 Contratti di riporto, prestito titoli, usufrutto o costituzione di pegno, ovvero ulteriori impegni sui medesimi strumenti

Alla Data del Documento di Offerta, né l'Offerente né le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente in relazione all'Offerta hanno stipulato contratti di pegno o di riporto, costituito diritti di usufrutto o assunto ulteriori impegni relativi agli strumenti finanziari dell'Emittente, direttamente o a mezzo di società fiduciarie o per interposta persona o tramite società controllate.

E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE

E.1 Indicazione del Corrispettivo

L'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente all'Offerta:

- (a) un corrispettivo di Euro 10 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta (il **"Corrispettivo in Denaro"**); ovvero, in alternativa, a scelta degli Aderenti all'Offerta
- (b) un corrispettivo costituito da n. 1 Azione Evergreen non quotata per 1 Azione portata in adesione all'Offerta (i.e., rapporto 1:1), fatta salva la procedura di Riparto (il **"Corrispettivo Alternativo"**, congiuntamente al Corrispettivo in Denaro, il **"Corrispettivo dell'Offerta"**).

Qualora il numero di Azioni COIMA RES portate in adesione all'offerta di scambio sia superiore a n. 9.026.639, corrispondenti al 25% del totale delle Azioni dell'Emittente in circolazione alla Data del Documento di Offerta, vale a dire il Quantitativo Massimo in Scambio, alle suddette adesioni sarà applicato il metodo del Riparto, in virtù del quale l'Offerente acquisterà da tutti gli Azionisti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo la stessa proporzione di Azioni portate in adesione in scambio all'Offerta. Ciascuna Azione COIMA RES risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto sarà acquistata dall'Offerente a fronte della corresponsione del Corrispettivo in Denaro. Qualora invece il numero di Azioni COIMA RES portate in adesione all'offerta di scambio risulti inferiore al Quantitativo Massimo in Scambio, l'Offerente non effettuerà la procedura di Riparto precedentemente descritta. Per maggiori dettagli sulle modalità del Riparto, si rinvia alla Sezione L, del Documento di Offerta.

Gli aderenti all'Offerta potranno esercitare l'opzione di ricevere il pagamento del Corrispettivo Alternativo in luogo del Corrispettivo in Denaro esclusivamente al momento dell'adesione all'Offerta e, in caso di esercizio, solo con riferimento a tutte le (e, dunque, non solo a una parte delle) Azioni portate in adesione. Resta fermo che gli Aderenti all'Offerta dovranno optare per la corresponsione del Corrispettivo in Denaro ovvero del Corrispettivo Alternativo e che, in caso di mancata espressa scelta operata dagli Aderenti all'Offerta, verrà corrisposto il Corrispettivo in Denaro. Il Corrispettivo dell'Offerta sarà corrisposto secondo i tempi e le modalità indicati nella Sezione F, Paragrafi F.5 e F.6, del Documento di Offerta.

Agli Aderenti all'Offerta che scelgano il pagamento del Corrispettivo Alternativo – che potrà avvenire solo con riferimento a tutte le (e, dunque, non solo a una parte delle) Azioni portate in adesione – e apportino all'Offerta un numero complessivo di Azioni che non sia superiore al Quantitativo Massimo in Scambio, sarà riconosciuto, un corrispettivo costituito da n. 1 Azione Evergreen non quotata per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta. Qualora il numero complessivo di Azioni portate in adesione all'offerta di scambio sia superiore al Quantitativo Massimo in Scambio, troverà invece applicazione la procedura di Riparto e ciascuna Azione COIMA RES risultante in eccedenza a seguito di tale procedura verrà acquistata dall'Offerente mediante la corresponsione del Corrispettivo in Denaro.

Le Azioni Evergreen che saranno offerte in scambio agli Azionisti di COIMA RES che eserciteranno l'opzione di ricevere il pagamento del Corrispettivo Alternativo avranno godimento regolare e le stesse caratteristiche delle Azioni Evergreen già in circolazione. Esse non saranno quotate su Euronext Milan o su altro mercato regolamentato o sede di negoziazione italiana o dell'Unione Europea.

Il Corrispettivo dell'Offerta verrà corrisposto alla Data di Pagamento, ossia il 29 luglio 2022 (ovvero alla Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini, ossia il 12 agosto 2022).

Il Corrispettivo in Denaro si intende al netto delle eventuali imposte di bollo e di registro, ove dovute, e dei compensi, provvigioni e spese che rimarranno a carico dell'Offerente. Al contrario, qualsiasi imposta sul reddito (ivi inclusa per completezza l'IRAP) o imposta sostitutiva, ove dovuta, sulla plusvalenza eventualmente realizzata, rimarrà a carico degli aderenti all'Offerta.

Il Corrispettivo in Denaro è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione dell'Offerente sulla base delle proprie analisi e considerazioni sul valore del capitale sociale di COIMA RES, svolte con la consulenza e il supporto del Consulente Finanziario (Citi) sulla base dei parametri di valutazione generalmente applicati per società operanti nello stesso settore di COIMA RES ed Evergreen.

In particolare, il Corrispettivo in Denaro è stato determinato dall'Offerente tenendo conto, tra l'altro, dei seguenti parametri: (i) le quotazioni di mercato storiche delle Azioni COIMA RES; (ii) i premi pagati in Italia nel contesto di offerte pubbliche volontarie comparabili negli ultimi 5 anni e i premi pagati in Europa nel contesto di offerte pubbliche volontarie nel settore degli uffici negli ultimi 5 anni; e (iii) i prezzi target evidenziati dagli analisti di ricerca.

Si precisa che, nella determinazione del Corrispettivo in Denaro, non sono state ottenute e/o utilizzate perizie elaborate da soggetti indipendenti o finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso.

Si precisa peraltro che nella determinazione del Corrispettivo in Denaro non si è ritenuto di dare maggiore prevalenza alle risultanze di un parametro di valutazione rispetto agli altri.

Le analisi valutative sottostanti alla determinazione del Corrispettivo in Denaro sono state effettuate dall'Offerente allo scopo di esprimere una stima della valutazione del capitale economico di COIMA RES.

L'Offerente ha determinato il Corrispettivo in Denaro tenendo anche conto dei sottostanti rischi e opportunità create dal contesto di *business* in cui attualmente opera l'Emittente. Ciò include, tra l'altro, il previsto impatto dell'attuale pandemia e del conflitto tra Federazione Russa e Ucraina sul comportamento futuro dei conduttori corporate, il previsto aumento dei requisiti normativi e aziendali legati a considerazioni ambientali e di sostenibilità (ad esempio, decarbonizzazione, carbonio incorporato, performance energetica), e considerazioni macroeconomiche (ad esempio, politica della banca centrale, aspettativa di inflazione, variazione dei rendimenti immobiliari).

Per quanto riguarda invece il Corrispettivo Alternativo (o Rapporto di Cambio) si segnala che Evergreen non detiene alcun asset al di fuori della liquidità richiesta per adempiere al Corrispettivo in Denaro e della n. 1 Azione COIMA RES. Il rapporto di cambio 1:1 incluso nel Corrispettivo Alternativo persegue la finalità di consentire agli Azionisti di COIMA RES di richiedere un numero di Azioni Evergreen pari al numero di Azioni COIMA RES detenute e, pertanto, di detenere in Evergreen una percentuale di capitale sociale sostanzialmente in linea con la percentuale che attualmente detengono in COIMA RES, fatto salvo (i) i limiti derivanti dal Quantitativo Massimo in Scambio e la conseguente eventuale applicazione del criterio di Riparto e (ii) la diluizione che potrebbe conseguire agli aumenti di capitale di Evergreen connessi a (x) l'Aumento di Capitale Riservato a MC e (y) la dotazione di Evergreen delle risorse finanziarie per far fronte ai costi sostenuti per l'esecuzione dell'Offerta. Qualora gli Azionisti che optino per il Corrispettivo Alternativo eccedano il Quantitativo Massimo in Scambio e si applichi la procedura di Riparto, una porzione del Corrispettivo Alternativo sarà corrisposta in contanti e sarà pari al Corrispettivo in Denaro. Per maggiori informazioni sulla procedura di Riparto si veda la Sezione L del Documento di Offerta.

Il Corrispettivo dell'Offerta si intende *cum dividendo* e pertanto sarà diminuito dell'importo per azione di qualsiasi dividendo ordinario e/o straordinario prelevato da utili o riserve o di qualsiasi altra distribuzione approvata dai competenti organi sociali dell'Emittente successivamente alla data del Comunicato 102 e prima della Data di Pagamento.

Le analisi valutative svolte dall'Offerente alla data del 27 aprile 2022 (corrispondente al Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Annuncio) ai fini della determinazione del Corrispettivo hanno presentato le seguenti principali limitazioni e difficoltà:

- (i) l'Offerente ha utilizzato ai fini delle sue analisi esclusivamente dati e informazioni di natura pubblica, principalmente estratte dai bilanci consolidati di COIMA RES;
- (ii) l'Offerente non ha effettuato sull'Emittente alcuna attività di due diligence finanziaria, legale, commerciale, fiscale, industriale o di qualsivoglia natura.
- (iii) l'assenza per COIMA RES di un piano di crescita di medio-lungo termine disponibile pubblicamente.

Da ultimo, si segnala che, ad eccezione di quanto descritto nel presente Documento di Offerta, non è stato stipulato alcun accordo, e non è stato pattuito alcun corrispettivo addizionale che possa essere rilevante ai fini della determinazione del Corrispettivo.

Si riporta di seguito una sintetica descrizione dei parametri di valutazione applicati ai fini della determinazione del Corrispettivo in Denaro.

E.1.1 Analisi delle quotazioni di mercato

Il parametro delle quotazioni di mercato stima il valore della società oggetto di valutazione sulla base della capitalizzazione espressa in base ai prezzi dei titoli, negoziati su mercati azionari regolamentati, rappresentativi della società in oggetto. Tale criterio ipotizza l'efficienza del mercato in cui la società è quotata e si traduce nella possibilità di identificare il valore del capitale economico della stessa con il valore espresso dai corsi borsistici.

Il parametro delle quotazioni di mercato è considerato particolarmente rilevante per società quotate nel caso in cui i livelli di capitalizzazione siano elevati ed i volumi medi scambiati siano significativi. La rilevanza del seguente criterio aumenta anche nel caso vi sia una copertura significativa del titolo da parte della ricerca finanziaria nonché dalla presenza di un diffuso azionariato tra gli investitori istituzionali internazionali. Inoltre, tale parametro di valutazione assume una maggiore rilevanza ai fini valutativi qualora i prezzi assunti a riferimento non siano influenzati da pressioni speculative e/o da annunci di operazioni straordinarie.

Ai fini dell'applicazione del parametro di valutazione e per mitigare effetti distorsivi dovuti alla volatilità di breve periodo, è stato analizzato l'andamento del corso azionario di COIMA RES a diversi orizzonti temporali nei 12 mesi precedenti la Data di Annuncio, al fine di individuare i riferimenti minimi e massimi che esprimano ragionevolmente l'apprezzamento del mercato delle azioni in oggetto, come di seguito indicato:

Periodo di riferimento	Prezzo medio ponderato per Azioni in Euro	Premio
27 aprile 2022 (corrispondente al Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Annuncio)	Euro 8,10	23,5%

1 mese	Euro 8,15	22,7%
3 mesi	Euro 7,90	26,6%
6 mesi	Euro 7,61	31,4%
12 mesi	Euro 7,22	38,5%

(Fonte: FactSet)

Sono inoltre stati analizzati i prezzi ufficiali delle Azioni COIMA RES di seguito indicati:

Data di riferimento	Prezzo per Azione	Premio
Prezzo massimo dall'IPO (dal 13 maggio 2016 (data dell'IPO) al 27 aprile 2022 incluso) registrato in data 17 febbraio 2020	Euro 9,44	5,9%
Prezzo minimo dall'IPO (dal 13 maggio 2016 (data dell'IPO) al 27 aprile 2022 incluso) registrato in data 30 ottobre 2020	Euro 4,49	122,7%

(Fonte: FactSet)

E.1.2 Analisi delle offerte pubbliche volontarie comparabili

Tale criterio si basa sull'applicazione del premio mediamente riconosciuto nel contesto di offerte pubbliche volontarie comparabili sul capitale di minoranza e di maggioranza di società controllate o partecipate significativamente da parte dell'offerente. Il premio viene calcolato mediante l'osservazione, su diversi intervalli temporali significativi, dei prezzi di borsa ponderati per i volumi scambiati antecedenti l'annuncio delle offerte stesse (un giorno, un mese, tre mesi, sei mesi, dodici mesi, ecc.).

Nel caso specifico, il premio è stato stimato sulla base di (i) un campione di 23 transazioni effettuate tramite offerte pubbliche sul capitale di maggioranza di società italiane operanti in qualsiasi settore industriale ("**OPA Italiane**") concluse nel periodo gennaio 2018 – aprile 2022, e (ii) un campione di 14 transazioni effettuate tramite offerte pubbliche sul capitale di maggioranza di società europee operanti nel settore immobiliare ("**OPA Uffici Europee**") concluse nel periodo aprile 2017 – aprile 2022.

Tali premi, riportati nelle tabelle sottostanti, sono stati in seguito moltiplicati per la media dei prezzi di borsa di COIMA RES ponderati per i volumi e registrati a diversi intervalli temporali significativi antecedenti all'annuncio dell'Offerta.

Premi OPA Italiane

Società Target	Offerente	Anno	Capitale sociale oggetto di offerta (%)	Prezzo ufficiale (in Euro)	Premio (%)				
					1 giorno	1 mese	3 mesi	6 mesi	12 mesi
Società Cattolica di Assicurazione	Assicurazioni Generali	2021	76,3%	6,75	15,3%	28,3%	32,2%	40,5%	45,2%

Retelit	Asterion	2021	71,3%	3,10	20,4%	23,1%	30,2%	32,5%	41,7%
Sicit	NB Renaissance Partners, Intesa Holding	2021	100,0%	16,80	8,5%	13,5%	22,1%	28,2%	36,8%
Cerved	ION, FSI, GIC	2021	100,0%	10,20	44,9%	42,7%	40,7%	48,3%	53,6%
ASTM	Nuova Argo Finanziaria	2021	48,9%	25,60	28,8%	30,3%	27,6%	36,3%	41,8%
CFT	ATS	2020	100,0%	4,60	86,4%	124,8%	120,2%	102,2%	68,7%
Credito Valtellinese	Credit Agricole	2020	90,2%	12,50	44,5%	75,1%	69,1%	83,2%	0,0%
Techedge	One Equity Partners	2020	81,2%	5,70	13,4%	13,0%	21,7%	21,7%	18,9%
MolMed	AGC Biologics Italy	2020	100,0%	0,52	110,3%	49,2%	43,9%	45,1%	37,8%
UBI	Intesa Sanpaolo	2020	100,0%	4,82	44,7%	54,9%	55,4%	59,4%	62,0%
GEDI	Exor	2019	39,4%	0,46	60,9%	64,9%	58,1%	58,3%	42,6%
Gamenet	Apollo Global Management	2019	30,1%	13,00	(5,7%)	7,9%	18,9%	28,9%	35,8%
SIAS	ASTM	2019	5,0%	17,50	2,7%	12,7%	15,6%	25,3%	31,5%
Bomi	ArchiMed	2019	100,0%	4,00	30,7%	39,7%	50,0%	50,4%	32,9%
S.M.R.E.	SolarEdge Technologies	2019	44,4%	6,00	(4,7%)	(3,3%)	(5,0%)	(5,6%)	(0,3%)
Ansaldo STS	Hitachi	2018	8,8%	12,70	8,8%	5,0%	2,2%	2,6%	3,3%
Mittel	Progetto Co-Val	2018	58,6%	1,75	4,8%	5,7%	0,3%	2,4%	4,8%
EI Towers	2i Towers, Mediaset	2018	100,0%	57,00	15,6%	18,5%	18,2%	19,4%	15,4%
Recordati	CVC, PSP, StepStone	2018	100,0%	28,00	(16,3%)	(14,9%)	(11,4%)	(10,8%)	(16,1%)
ACSM AGAM	a2a, Gruppo Lario Reti	2018	13,3%	2,47	0,7%	3,1%	4,2%	4,8%	11,7%
Vittoria Assicurazioni	Vittoria Capital	2018	40,8%	14,00	19,5%	19,5%	14,9%	13,9%	15,7%
Snaitech	Playtech	2018	19,1%	2,19	17,0%	16,3%	27,0%	30,6%	35,4%
Yoox Net A-Porter	Richemont	2018	74,8%	38,00	25,6%	27,8%	27,0%	27,5%	43,2%

COIMA RES S.P.A. SIIQ	Evergreen S.p.A.	2022	100%	8,10	23,5%	22,7%	26,6%	31,4%	38,5%
Premio medio vs Prezzo medio ponderato					25,1%	28,6%	29,7%	32,4%	28,8%

(Fonte: CONSOB e documenti di offerta pubblicati sul sito Consob (www.consob.it))

Premi OPA Uffici Europee

Società Target	Offerente	Anno	Capitale sociale oggetto di offerta (%)	Prezzo ufficiale (in Euro)	Premio (%)				
					1 giorno	1 mese	3 mesi	6 mesi	12 mesi
alstria office REIT	Brookfield	2021	100%	19,50	24,4%	26,4%	31,6%	34,8%	43,2%
Kungsleden	Castellum	2021	100%	124,90	7,5%	12,5%	19,8%	25,0%	36,8%
Societe Fonciere Lyonnaise SA	Inmobiliaria Colonial, S.A.	2021	100%	90,90	43,8%	46,5%	45,6%	43,5%	43,1%
Globalworth	Aroundtown / CPI	2021	49%	7,00	19,5%	18,6%	6,5%	8,8%	14,7%
Godewind	Covivio	2020	86%	6,40	14,1%	21,4%	32,9%	42,5%	54,8%
Dream Global REIT	Blackstone	2019	100%	16,79	18,5%	16,9%	18,7%	19,8%	22,7%
Northstar Realty Europe	Axa Investment	2019	100%	17,01	16,3%	26,9%	26,2%	23,5%	27,5%
Green REIT	Henderson Park	2019	100%	1,91	24,7%	26,4%	29,9%	32,3%	28,7%
Terreis	Swiss Life	2019	100%	60,00	48,9%	56,2%	60,7%	52,5%	46,8%
Technopolis	Kildare Partners	2018	100%	4,65	13,7%	18,1%	19,5%	21,3%	18,6%
Axiare Patrimonio	Inmobiliaria Colonial SA	2017	71%	18,50	13,1%	14,0%	12,9%	16,4%	24,9%
Griffin Premium RE BV	Globalworth	2017	68%	1,28	25,6%	18,3%	15,2%	8,6%	8,6%
Eurosic SA	Gecina SA	2017	85%	48,80	19,2%	12,9%	19,4%	25,2%	23,9%
Sponda Oyj	Blackstone	2017	97%	5,19	20,7%	25,2%	28,3%	26,7%	24,8%
COIMA RES S.P.A. SIIQ	Evergreen S.p.A.	2022	100%	8,10	23,5%	22,7%	26,6%	31,4%	38,5%
Premio medio vs Prezzo medio ponderato					22,1%	24,3%	26,2%	27,2%	29,9%

(Fonte: Comunicati ufficiali degli offerenti e delle società target)

E.1.3 *Analisi del consenso degli analisti finanziari sui target price*

Con il seguente criterio si mettono a confronto le valorizzazioni di COIMA RES derivanti dagli studi effettuati dagli analisti di ricerca di primarie banche di investimento nazionali ed internazionali al fine di confrontarne i relativi prezzi ufficiali target e determinare quindi il valore di capitale economico teorico della Società derivante dalla media di tali target. Per COIMA RES si è tenuto conto solo delle ricerche pubblicate dal 24 febbraio 2022 (incluso), data della pubblicazione dei risultati finanziari di COIMA RES al 31 dicembre 2021, alla Data di Annuncio, come di seguito indicato:

Broker	Data	Raccomandazione	Prezzo Target (in Euro)
Mediobanca	24 febbraio 2022	Buy	8,50
Citi	25 febbraio 2022	Sell	4,60
Kempen & Co	25 febbraio 2022	Buy	9,00
Equita SIM	01 marzo 2022	Buy	8,50
Intesa Sanpaolo	24 marzo 2022	Add	9,10

Fonte: Bloomberg.

E.2 **Controvalore complessivo dell'Offerta**

L'Offerta ha ad oggetto complessivamente n. 36.106.557 Azioni, prive di valore nominale, ivi incluse le Azioni Proprie tempo per tempo detenute dall'Emittente nonché le complessive n. 14.956.869 Azioni COIMA RES, pari al 41,4% del capitale sociale di COIMA RES, detenute da QH, COIMA REM, COIMA SGR e MC che risultano oggetto degli Impegni ad Aderire e dedotta la n. 1 Azione COIMA RES detenuta direttamente da Evergreen. Le Azioni COIMA RES oggetto dell'Offerta sono rappresentative di circa il 100% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, ossia la totalità delle Azioni COIMA RES e dedotta la n. 1 Azione COIMA RES detenuta direttamente da Evergreen.

Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, nel caso in cui fossero portate in adesione tutte le 36.106.557 Azioni COIMA RES oggetto dell'Offerta, e assumendo che, tutti gli aderenti esercitino l'opzione di ricevere il Corrispettivo in Denaro, sarebbe pari a Euro 361.065.570 (l'“**Esborso Massimo**”).

Nel caso di adesione totalitaria all'Offerta da parte di tutti i destinatari della stessa e assumendo che, ad eccezione di QH, COIMA REM, COIMA SGR e MC che si sono impegnati ad aderire all'offerta in denaro ai sensi dell'Impegno ad Aderire, tutti gli aderenti esercitino l'opzione di ricevere il Corrispettivo Alternativo, verranno assegnate agli Aderenti all'Offerta complessive n. 9.026.639 Azioni Evergreen, pari al Quantitativo Massimo in Scambio, rinvenienti dall'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta in Scambio, ferme restando le limitazioni previste dalla procedura di Riparto. Per maggiori informazioni si veda la Sezione L del Documento di Offerta.

In particolare, agli Aderenti all'Offerta che scelgano il pagamento del Corrispettivo Alternativo – che potrà avvenire solo con riferimento a tutte le (e, dunque, non solo a una parte delle) Azioni portate in adesione – e apportino all'Offerta un numero complessivo di Azioni che non sia superiore al Quantitativo Massimo in Scambio, sarà riconosciuto, un corrispettivo costituito da n. 1 Azione Evergreen non quotata per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta. Qualora il numero complessivo di Azioni portate in adesione all'offerta di scambio sia superiore al Quantitativo Massimo in Scambio, troverà invece applicazione la procedura

di Riparto e ciascuna Azione COIMA RES risultante in eccedenza a seguito di tale procedura verrà acquistata dall'Offerente mediante la corresponsione del Corrispettivo in Denaro.

E.3 Confronto del Corrispettivo con alcuni indicatori rilevanti dell'Emittente

Nella tabella che segue sono riportati i principali indicatori relativi all'Emittente, con riferimento agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e 31 dicembre 2020. Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021, al comunicato stampa relativo all'approvazione della stessa e alla presentazione dei risultati al 31 dicembre 2021 di COIMA RES.

Dati in milioni di Euro, fatta eccezione per i dati per azione riportati in Euro e per il numero di azioni	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
<i>Gross asset value (consolidato)</i>	758,1	687,1
<i>Gross asset value (pro-quota)</i>	688,3	641,8
Ricavi da locazione	44,4	41,2
<i>Ricavi netti da locazione ("NOI")¹¹</i>	40,3	36,7
EBITDA	31,5	44,3
EBIT	18,7	31,7
Risultato netto di pertinenza di Gruppo	15,6	23,1
<i>Risultato netto di pertinenza di Gruppo per azione</i>	0,43	0,64
<i>Recurring Funds From Operations ("Recurring FFO")¹²</i>	24,2	20,1
<i>Recurring FFO per azione</i>	0,67	0,56
Dividendi di competenza	10,8	10,8
<i>Dividendi di competenza per azione</i>	0,30	0,30
Patrimonio netto di gruppo	445,5	458,7
<i>Patrimonio netto di gruppo per azione</i>	12,34	12,70
EPRA Net Tangible Assets ("EPRA NTA" ¹³)	448,3	460,5

¹¹ Calcolato come ricavi da locazione – costi operativi immobiliari netti.

¹² Rappresentativo del flusso di cassa operativo della società. Calcolato come EBITDA + interessi attivi – interessi passivi + spese generali non ricorrenti – ricavi non ricorrenti.

¹³ *EPRA Net Tangible Assets ("EPRA NTA")* è una misura di consolidamento proporzionale che rappresenta l'attivo netto della società su base contabile IFRS, escludendo (i) il valore *mark-to-market* di contratti derivati e le relative rettifiche di debito, (ii) il valore *mark-to-market* di obbligazioni convertibili, (iii) il valore delle immobilizzazioni immateriali e (iv) delle imposte differite su valutazioni di immobili e

<i>EPRA NTA per azione</i>	12,42	12,75
Numero di azioni in circolazione a fine esercizio	36.106.558	36.106.558

Fonte: documenti societari, bilanci consolidati.

Con riferimento al Corrispettivo in Denaro, la tabella che segue riporta una selezione di moltiplicatori riferiti all'Emittente con riferimento agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e 31 dicembre 2020:

- *Net Cap Rate*: rappresenta il rapporto tra (i) NOI e l'Enterprise Value¹⁴ (ovvero il valore dell'impresa "EV" calcolato come somma algebrica tra la capitalizzazione in base al Corrispettivo in Denaro, l'indebitamento finanziario netto, il patrimonio netto di pertinenza di terzi, il fondo a beneficio dei dipendenti e sottraendo le partecipazioni in società collegate secondo il metodo del patrimonio netto);
- EV / EBITDA: rappresenta il rapporto tra (i) l'Enterprise Value e (ii) l'EBITDA;
- P / Recurring FFO: rappresenta il rapporto tra (i) la capitalizzazione in base al Corrispettivo in Denaro e (ii) il Recurring FFO;
- *Dividend Yield*: rappresenta il rapporto tra (i) i dividendi pagati dalla società ai propri azionisti e (ii) la capitalizzazione in base al Corrispettivo in Denaro;
- Premio / Sconto rispetto ad EPRA NTA: rappresenta il premio / lo sconto della capitalizzazione in base al Corrispettivo in Denaro rispetto all'EPRA NTA.

Dati in milioni di Euro, fatta eccezione per i moltiplicatori e i numeri per azione	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021
<i>NOI</i>	40,3	36,7
Net Cap Rate	7,0%	5,6%
EBITDA	31,5	44,3
EV / EBITDA	20,6x	14,7x
Recurring FFO	24,2	20,1
P / Recurring FFO	14,9x	18,0x
Risultato netto di pertinenza del gruppo	15,6	23,1
P / Risultato netto di pertinenza del gruppo ("P / E")	23,1x	15,6x

contratti derivati. Include plusvalenze su valutazioni di immobili commerciali e rettifiche per l'impatto diluitivo delle opzioni.

¹⁴ L'Enterprise Value è calcolato sulla base degli ultimi bilanci pubblicati disponibili prima della Data del Documento di Offerta.

Valore Contabile del Patrimonio Netto ("BV")	445,5	458,7
P / BV	0,8x	0,8x
Dividendi di competenza per azione	0,30	0,30
Dividend Yield	3,0%	3,0%
EPRA NTA per azione	12,42	12,75
Premio / Sconto rispetto ad EPRA NTA	(19,5%)	(21,6%)

Fonte: documenti societari, bilanci consolidati.

Il Corrispettivo in Denaro è stato inoltre confrontato con i multipli di mercato di società quotate internazionali aventi delle caratteristiche simili all'Emittente come il settore di riferimento e le caratteristiche operative.

Le società confrontabili sono state selezionate tra società immobiliari italiane ed estere, in base alla loro confrontabilità sostanziale con COIMA RES per tipologia di *asset class* e strategia.

Si precisa, tuttavia, che l'Offerente ritiene limitata la comparabilità tra COIMA RES e le società indicate di seguito alla luce delle diverse dimensioni di tali società, il mercato di riferimento e l'esposizione geografica. Si precisa, inoltre, che alcuni operatori potenzialmente da includere in suddetto elenco, ovvero Hibernia REIT plc, Befimmo SA e alstria office REIT AG sono state escluse in quanto oggetto di offerte pubbliche di acquisto con conseguente impatto sul rispettivo prezzo di mercato.

In particolare, il campione di riferimento utilizzato per la valutazione di COIMA RES è composto dalle seguenti società:

- Covivio: società quotata in Francia e in Italia, possiede un portafoglio immobiliare dal valore di Euro 27 miliardi con focus sul settore uffici e residenziale e con presenza geografica preponderante in Germania, Francia e Italia;
- Gecina: società quotata in Francia, possiede e gestisce partecipazioni immobiliari dal valore di Euro 20 miliardi con focus sul settore uffici e residenziale, di cui circa il 97% si concentra nella regione di Parigi;
- Colonial: società immobiliare quotata in Spagna, possiede un portafoglio immobiliare dal valore di Euro 12,4 miliardi rappresentato per il 94% da immobili ad uso uffici e con una significativa presenza a Barcellona, Madrid e Parigi;
- PSP Swiss Property: società immobiliare quotata in Svizzera, possiede un portafoglio immobiliare dal valore di CHF 9,1 miliardi, principalmente ad uso uffici e commerciale in Svizzera;
- DIC: società quotata in Germania, possiede un portafoglio immobiliare dal valore di Euro 13 miliardi con focus sul settore uffici e logistica in Germania;

- NSI: società quotata in Olanda, possiede un portafoglio immobiliare dal valore di Euro 1,3 miliardi, rappresentati principalmente da uffici nella regione del Benelux.

La seguente tabella indica i moltiplicatori *Net Cap Rate*, *EV / EBITDA*, *P / Recurring FFO*, *Dividend Yield* e *Premio / Sconto* rispetto ad EPRA NTA storici relativi all'Emittente sulla base del valore del capitale economico dell'Emittente (a Prezzo di chiusura del 27 aprile 2022 e a Corrispettivo in Denaro) confrontati con gli stessi per le società comparabili (a Prezzo di chiusura del 27 aprile 2022).

Società	Net Cap Rate		EV / EBITDA	
	2020	2021	2020	2021
Covivio	3,9%	3,9%	30,7x	29,6x
Gecina	4,5%	4,3%	29,6x	31,4x
Colonial	3,4%	3,5%	37,6x	41,2x
PSP Swiss Property	3,5%	3,5%	35,7x	34,3x
DIC	2,9%	3,2%	38,4x	21,1x
NSI	5,4%	6,0%	21,1x	20,0x
Media delle società campione	3,9%	4,1%	32,2x	29,6x
COIMA RES a prezzo ufficiale del 27 aprile 2022	8,0%	6,3%	18,4x	13,1x
COIMA RES sulla base del Corrispettivo in Denaro	7,0%	5,6%	20,6x	14,7x

Fonte: documenti societari, bilanci consolidati, FactSet.

Società	<i>P / Recurring FFO</i>		<i>Dividend Yield</i>		<i>Premio / Sconto rispetto ad EPRA NTA</i>	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Covivio	13,9x	13,5x	5,2%	5,4%	(30,8%)	(34,9%)
Gecina	19,3x	20,8x	4,8%	4,8%	(35,5%)	(37,7%)
Colonial	31,6x	34,1x	2,4%	2,7%	(27,3%)	(31,6%)
PSP Swiss Property	24,1x	22,5x	3,0%	3,0%	2,1%	(7,2%)
DIC	11,6x	10,4x	5,2%	5,6%	(10,5%)	(10,8%)
NSI	16,4x	12,6x	5,8%	5,8%	(16,6%)	(23,1%)
Media delle società campione	19,5x	19,0x	4,4%	4,6%	(19,7%)	(24,2%)
COIMA RES a prezzo ufficiale del 27 aprile 2022	12,1x	14,6x	3,7%	3,7%	(34,8%)	(36,4%)
COIMA RES sulla base del Corrispettivo in Denaro	14,9x	18,0x	3,0%	3,0%	(19,5%)	(21,6%)

Fonte: documenti societari, bilanci consolidati, FactSet.

Società	<u>P / E</u>		P / BV	
	2020	2021	2020	2021
Covivio	18,2x	7,1x	0,8x	0,7x

Gecina	52,2x	9,5x	0,6x	0,6x
Colonial	n.s. ¹⁵	9,2x	0,8x	0,7x
PSP Swiss Property	19,4x	9,5x	1,2x	1,1x
DIC	15,9x	19,3x	1,0x	1,0x
NSI	n.s. ¹⁶	6,0x	0,9x	0,8x
Media delle società campione	26,4x	10,1x	0,9x	0,8x
COIMA RES a prezzo ufficiale del 27 aprile 2022	18,8x	12,7x	0,7x	0,6x
COIMA RES sulla base del Corrispettivo in Denaro	23,1x	15,6x	0,8x	0,8x

Fonte: documenti societari, bilanci consolidati, FactSet.

E.4 Media aritmetica ponderata mensile dei prezzi ufficiali registrati dalle Azioni nei dodici mesi precedenti il lancio dell'Offerta

La tabella che segue indica i volumi scambiati di Azioni COIMA RES, il controvalore degli scambi effettuati, la media ponderata e il premio del Corrispettivo in Denaro per Azione rispetto alla media aritmetica ponderata, in ciascuno dei dodici mesi precedenti l'annuncio dell'Offerta.

¹⁵ Moltiplicatore P / E 2020 per Colonial pari a 1.828,1x a causa di un Utile Netto pari a Euro 2,4 milioni (rispetto a Euro 473,8 milioni per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021).

¹⁶ Moltiplicatore P / E 2020 per NSI negativo a causa di un Utile Netto pari a Euro -20,4 milioni (rispetto a Euro 121,0 milioni per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021).

Periodo di riferimento (antecedente alla data di annuncio dell'Offerta)	Volumi scambiati (n. milioni di azioni)	Controvalore (in Euro milioni)	Media aritmetica ponderata (in Euro)	Premio del corrispettivo rispetto alla media ponderata (in %)
1 – 27 aprile 2022	0,7	5,8	8,22	21,7%
Marzo 2022	0,6	4,7	7,72	29,5%
Febbraio 2022	0,8	6,3	7,78	28,6%
Gennaio 2022	0,3	2,4	7,27	37,6%
Dicembre 2021	0,4	2,9	7,30	37,1%
Novembre 2021	1,0	6,9	7,23	38,4%
Ottobre 2021	0,3	2,0	6,93	44,3%
Settembre 2021	1,0	6,9	6,99	43,0%
Agosto 2021	0,5	3,3	6,81	46,8%
Luglio 2021	0,5	3,1	6,59	51,8%
Giugno 2021	1,7	11,8	6,95	43,9%
Maggio 2021	0,7	5,0	6,89	45,2%
28 – 30 aprile 2021	0,1	0,6	7,00	42,8%

(Fonte: FactSet)

Il prezzo ufficiale delle Azioni COIMA RES registrato il Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Annuncio (i.e., il 27 aprile 2022) è stato pari ad Euro 8,10.

Inoltre, il Corrispettivo in Denaro incorpora i seguenti premi in relazione ai prezzi ufficiali delle Azioni COIMA RES di seguito indicati:

Data di riferimento	Prezzo per azione	Premio
Prezzo massimo dall'IPO (dal 13 maggio 2016 (data dell'IPO) al 27 aprile 2022 incluso) registrato in data 17 febbraio 2020	Euro 9,44	5,9%
Prezzo minimo dall'IPO (dal 13 maggio 2016 (data dell'IPO) al 27 aprile 2022 incluso) registrato in data 30 ottobre 2020	Euro 4,49	122,7%

(Fonte: FactSet)

Il grafico seguente illustra l'andamento del prezzo ufficiale delle Azioni COIMA RES relativo al periodo dal 28 aprile 2021 (ovverosia 12 mesi precedenti la Data di Annuncio) al 7 giugno 2022:



La tabella seguente illustra la variazione del prezzo ufficiale delle Azioni COIMA RES relativo al periodo di 12 mesi dal 28 aprile 2021 al 27 aprile 2022:

Periodo di riferimento (calcolato al 27 aprile 2022)	Prezzo ufficiale (in Euro)	Variazione nel periodo (in %)
1 settimana	8,18	22,2%
1 mese	8,15	22,7%
3 mesi	7,90	26,6%
6 mesi	7,61	31,4%
12 mesi	7,22	38,5%

Fonte: FactSet.

Il prezzo ufficiale delle Azioni COIMA RES rilevato all'ultimo Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data del Documento di Offerta, cioè al 22 giugno 2022, risulta essere pari ad Euro 9,89.

E.5 Indicazione dei valori attribuiti alle Azioni in occasione di precedenti operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio o nell'esercizio in corso

Per quanto a conoscenza dell'Offerente, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e dell'esercizio in corso, non sono state realizzate operazioni finanziarie – quali fusioni e scissioni, aumenti di capitale, offerte pubbliche, emissioni di *warrant* e trasferimenti di pacchetti significativi – che abbiano comportato una valutazione delle Azioni COIMA RES.

E.6 Valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi dodici mesi da parte dell'Offerente e delle Persone che Agiscono di Concerto, anche a mezzo di società fiduciarie e per interposta persona, operazioni di acquisto o di vendita di Azioni

Negli ultimi dodici mesi, per tali intendendosi i dodici mesi anteriori alla Data del Documento di Offerta, l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto non hanno posto in essere operazioni di acquisto e/o vendita di Azioni dell'Emittente, ad eccezione dell'acquisto di n. 1 Azione COIMA RES da parte di Evergreen perfezionato in data 29 aprile 2022, per un corrispettivo non superiore al Corrispettivo in Denaro.

F. MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATE E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DELLE AZIONI

F.1 Modalità e termini per l'adesione all'Offerta e per il deposito delle Azioni

F.1.1 Periodo di Adesione

Il Periodo di Adesione, concordato con Borsa Italiana ai sensi dell'articolo 40, comma 2, del Regolamento Emittenti, avrà inizio alle ore 8:30 del 27 giugno 2022 e terminerà alle ore 22 luglio 2022 (estremi inclusi).

Il 22 luglio 2022 rappresenta, pertanto, la data di chiusura del Periodo di Adesione, salvo la Riapertura dei Termini o proroghe che dovessero intervenire in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari.

L'Offerente comunicherà eventuali modifiche all'Offerta, ai sensi delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

L'adesione all'Offerta potrà avvenire in ciascun Giorno di Borsa Aperta compreso nel Periodo di Adesione tra le ore 8:30 e le ore 17:30. Inoltre, ai sensi dell'art. 40-*bis* del Regolamento Emittenti, entro il Giorno di Borsa Aperta successivo alla Data di Pagamento, il Periodo di Adesione dovrà essere riaperto per 5 Giorni di Borsa Aperta e precisamente per le sedute del 1, 2, 3, 4 e 5 agosto 2022, salvo proroga del Periodo di Adesione, qualora l'Offerente, in occasione della pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (si veda la Sezione F, Paragrafo F.3 del Documento di Offerta), comunichi l'avveramento o la rinuncia alla Condizione sulla Soglia, ai fini dell'applicabilità della disciplina relativa alla Riapertura dei Termini.

In tale ipotesi, il 5 agosto 2022 rappresenterà, pertanto, la data di chiusura dell'Offerta. Tuttavia, la Riapertura dei Termini non si verificherà:

- (i) qualora l'Offerente renda noto al mercato almeno cinque Giorni di Borsa Aperta prima della fine del Periodo di Adesione, l'avveramento o la rinuncia alla Condizione sulla Soglia mediante apposito comunicato che sarà pubblicato ai sensi dell'articolo 40-*bis*, comma 3, del Regolamento Emittenti; o
- (ii) qualora, al termine del Periodo di Adesione, l'Offerente (congiuntamente alle Persone che Agiscono di Concerto) venisse complessivamente a detenere la partecipazione di cui all'art. 108, primo comma, del TUF (95%), ovvero quella di cui all'art. 108, secondo comma, del TUF (90%) previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia, avendo l'Offerente, con riferimento a tale ultima ipotesi, già dichiarato l'intenzione di non ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

Per un esame degli effetti che le procedure per l'adempimento dell'eventuale Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o per l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF e per l'adempimento del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF determinerebbero sulla determinazione del Corrispettivo dell'Offerta, si rinvia alla Sezione L del Documento di Offerta.

F.1.2 Procedura di adesione e deposito delle Azioni

Le adesioni all'Offerta da parte dei titolari delle Azioni (o dei relativi rappresentati che ne abbiano i poteri) sono irrevocabili, salvo quanto previsto dall'articolo 44, comma 7, del Regolamento Emittenti, che prevede espressamente la revocabilità delle adesioni dopo la pubblicazione di un'offerta concorrente o di un rilancio.

Ai sensi dell'articolo 44, comma 2, del Regolamento Emittenti, eventuali rilanci e le altre modifiche delle offerte dovranno essere resi noti entro cinque Giorni di Borsa Aperta dalla pubblicazione dell'offerta concorrente, mediante un comunicato diffuso ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti, contenente la natura e l'entità del rilancio o della modifica e l'avvenuto rilascio delle garanzie integrative.

Ai sensi dell'articolo 44, comma 4, del Regolamento Emittenti, nessun rilancio potrà essere effettuato oltre il quinto Giorno di Borsa Aperta anteriore alla chiusura del Periodo di Adesione dell'ultima offerta. Previa comunicazione alla CONSOB, in tale giorno tutti gli offerenti, ad eccezione di quelli per i quali sia già scaduto il suddetto termine di cinque Giorni di Borsa Aperta dalla data di pubblicazione dell'ultima offerta o rilancio, potranno effettuare un ulteriore rilancio; non sono, invece, ammesse altre modifiche all'offerta. Nei cinque Giorni di Borsa Aperta successivi alla pubblicazione dei risultati dell'offerta che ha prevalso, potranno essere portate in adesione a quest'ultima, previa revoca dell'accettazione, le Azioni apportate alle altre offerte.

L'adesione all'Offerta dovrà avvenire tramite la sottoscrizione delle apposite Schede di Adesione debitamente compilate, con contestuale deposito delle Azioni presso gli Intermediari Incaricati di cui alla Sezione B, Paragrafo B.3 del Documento di Offerta.

Gli Azionisti dell'Emittente che intendano aderire all'Offerta potranno anche consegnare la Scheda di Adesione e depositare le Azioni ivi indicate presso gli Intermediari Depositari, a condizione che la consegna e il deposito siano effettuati in tempo utile per consentire agli Intermediari Depositari di provvedere al deposito delle Azioni presso gli Intermediari Incaricati entro e non oltre l'ultimo giorno del Periodo di Adesione (o dell'eventuale Riapertura dei Termini).

Le azioni sono assoggettate al regime di dematerializzazione dei titoli previsto dagli articoli 83-*bis* e seguenti del TUF, nonché dal Provvedimento Consob-Banca d'Italia del 13 agosto 2018, come successivamente modificato e integrato.

Potranno essere portate in adesione all'Offerta solo Azioni che risultino, al momento dell'adesione, regolarmente iscritte e disponibili su un conto titoli dell'Aderente acceso presso un intermediario aderente al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A.

In particolare, le Azioni rivenienti da operazioni di acquisto effettuate sul mercato potranno essere portate in adesione all'Offerta solo a seguito dell'intervenuto regolamento delle operazioni medesime nell'ambito del sistema di liquidazione.

Coloro che intendono portare le proprie Azioni in adesione all'Offerta devono essere titolari di Azioni dematerializzate, regolarmente iscritte in un conto titoli presso uno degli Intermediari Depositari e devono rivolgersi ai rispettivi intermediari per il conferimento di adeguate istruzioni al fine di aderire all'Offerta.

La sottoscrizione della Scheda di Adesione, pertanto, in considerazione del predetto regime di dematerializzazione dei titoli, varrà anche quale istruzione irrevocabile conferita dal singolo titolare di Azioni all'Intermediario Incaricato o al relativo Intermediario Depositario, presso il quale siano depositate le Azioni in conto titoli, a trasferire le predette Azioni presso tale Intermediario Incaricato o Intermediario Depositario, a favore dell'Offerente per il tramite dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni.

Gli Intermediari Depositari, in qualità di mandatari, dovranno controfirmare le Schede di Adesione. Resta a esclusivo carico degli Azionisti il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino le Schede di Adesione e, se del caso, non depositino le Azioni presso un Intermediario Incaricato entro l'ultimo giorno valido del Periodo di Adesione.

All'atto dell'adesione all'Offerta e del deposito delle Azioni mediante la sottoscrizione della Scheda di Adesione, sarà conferito mandato all'Intermediario Incaricato e all'eventuale Intermediario Depositario per eseguire tutte le formalità necessarie e propedeutiche al trasferimento delle Azioni all'Offerente, a carico del quale sarà il relativo costo.

Le Azioni conferite dovranno essere libere da vincoli e gravami di ogni genere e natura, siano essi reali, obbligatori o personali e dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente.

Le adesioni all'Offerta nel corso del Periodo di Adesione da parte di soggetti minori o di persone affidate a tutori o curatori, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge, sottoscritte da chi esercita la potestà, la tutela o la curatela, se non corredate dall'autorizzazione del giudice tutelare, saranno accolte con riserva e non conteggiate ai fini della determinazione della percentuale di adesione all'Offerta e il loro pagamento avverrà in ogni caso solo ad autorizzazione ottenuta.

F.2 Titolarità ed esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti le Azioni portate in adesione in pendenza dell'Offerta

Le Azioni portate in adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione saranno trasferite all'Offerente alla Data di Pagamento. Le Azioni portate in adesione durante l'eventuale Riapertura dei Termini, saranno trasferite all'Offerente alla Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini.

Per tutto il periodo in cui le Azioni risulteranno vincolate all'Offerta e, quindi, sino alla Data di Pagamento, ovvero, in caso di eventuale Riapertura dei Termini, alla Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini, gli Aderenti conserveranno e potranno esercitare i diritti patrimoniali e amministrativi derivanti dalla proprietà delle Azioni; tuttavia, gli Aderenti non potranno trasferire le loro Azioni oggetto di adesione, all'infuori dell'adesione a eventuali offerte concorrenti o rilanci ai sensi dell'articolo 44 del Regolamento Emittenti.

Alla Data di Pagamento ed eventualmente alla Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento trasferirà le Azioni complessivamente apportate all'Offerta (anche nel corso dell'eventuale Riapertura dei Termini) su di un conto deposito titoli intestato all'Offerente.

Non è previsto il pagamento di interessi sul Corrispettivo tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento ovvero la Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini.

F.3 Comunicazioni relative all'andamento e al risultato dell'Offerta

Durante il Periodo di Adesione, e anche durante l'eventuale Riapertura dei Termini, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento comunicherà su base giornaliera a Borsa Italiana, ai sensi dell'articolo 41, comma 2, lettera d) del Regolamento Emittenti, i dati relativi alle adesioni pervenute in ciascuna giornata e i dati relativi alle Azioni complessivamente portate in adesione all'Offerta, nonché la percentuale che tali quantitativi rappresentano rispetto alle Azioni Oggetto dell'Offerta.

Borsa Italiana provvederà, entro il giorno successivo a tale comunicazione, alla pubblicazione dei dati stessi mediante apposito avviso.

L'Offerente darà notizia del verificarsi o del mancato verificarsi delle Condizioni dell'Offerta di cui alla Sezione A, Paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta nonché, in caso di mancato avveramento, dell'eventuale rinuncia alle stesse, entro i termini indicati nell'apposita avvertenza nella Sezione A, Paragrafo A.1.2 del presente Documento di Offerta.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno resi noti dall'Offerente, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, entro le ore 7:59 del Giorno di Borsa Aperta

antecedente la Data di Pagamento, fatte salve le eventuali proroghe che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

I risultati provvisori dell'Offerta verranno inoltre anticipatamente resi noti al mercato appena disponibili a mezzo di un comunicato stampa rilasciato ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione, ovvero entro le 7:59 del primo Giorno di Borsa Aperta successivo al termine del Periodo di Adesione.

Inoltre, in occasione della diffusione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta, l'Offerente renderà noto il verificarsi delle condizioni previste dalla legge per il sorgere dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, ovvero dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF e del Diritto di Acquisto ai sensi dell'art. 111 del TUF, nonché le informazioni relative al Delisting.

Nel caso in cui trovasse applicazione la Riapertura dei Termini:

- (i) i risultati provvisori dell'Offerta ad esito dell'eventuale Riapertura dei Termini saranno comunicati al mercato entro la sera dell'ultimo giorno della Riapertura dei Termini (5 agosto 2022, salvo proroghe) e, comunque, entro le 7.59 del primo Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura della Riapertura dei Termini(8 agosto 2022, salvo proroghe);
- (ii) i risultati complessivi dell'Offerta saranno resi noti dall'Offerente, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, entro le 7:59 del giorno antecedente la Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini (11 agosto 2022, salvo proroghe). In tale occasione, l'Offerente renderà noto il verificarsi delle condizioni previste dalla legge per il sorgere dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, ovvero dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF e del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF, nonché le informazioni relative alle modalità ed alla tempistica del Delisting.

F.4 Mercati sui quali è promossa l'Offerta

L'Offerta è rivolta indistintamente e a parità di condizioni a tutti gli Azionisti dell'Emittente.

Fermo quanto precede, l'Offerta è promossa esclusivamente in Italia ed estesa agli Stati Uniti d'America, secondo quanto descritto nel seguito.

F.4.1 Italia

L'Offerta è promossa in Italia ai sensi degli artt. 102, comma 1, e 106, comma 4, del TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti, in quanto le Azioni sono quotate su Euronext Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana.

F.4.2 Stati Uniti

L'Offerente ha esteso l'Offerta negli Stati Uniti d'America in forza dell'Esenzione Tier I e dell'Esenzione 802.

Ai sensi delle suddette disposizioni: (i) i detentori delle Azioni residenti negli Stati Uniti d'America partecipano all'Offerta agli stessi termini offerti ai detentori delle Azioni residenti fuori dagli Stati Uniti d'America; e (ii) ai detentori delle Azioni residenti negli Stati Uniti d'America è: (a) fornito un documento di offerta in inglese avente gli stessi contenuti del Documento d'Offerta in italiano e messo a disposizione con modalità analoghe; e (b) garantito l'accesso alle restanti informazioni pubbliche relative all'Offerta, con modalità analoghe a quelle previste per i detentori di Azioni residenti al di fuori degli Stati Uniti d'America.

Il Documento d'Offerta non è stato presentato a, né rivisto da, alcuna commissione o autorità regolamentare competente a livello federale o in qualsiasi stato degli Stati Uniti d'America in materia di mercati finanziari, inclusa la SEC. Nessuna commissione o autorità regolamentare competente a livello federale o in qualsiasi stato degli Stati Uniti d'America in materia di mercati finanziari, inclusa la SEC, ha: (i) approvato l'Offerta o negato l'approvazione alla stessa; (ii) espresso alcun giudizio sul merito o sulla correttezza dell'Offerta; ovvero (iii) espresso alcun giudizio sull'adeguatezza o sull'accuratezza delle informazioni contenute nel Documento d'Offerta. Qualsiasi dichiarazione contraria è un reato negli Stati Uniti d'America.

Per l'avvertenza diretta ai detentori delle Azioni residenti negli Stati Uniti d'America, si veda la Sezione A, Paragrafo A.21, del Documento d'Offerta.

F.4.3 Altri Paesi

L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa in Canada, Giappone e Australia, o in qualsiasi altro paese in cui l'Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (collettivamente, gli "**Altri Paesi**"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio nazionale o internazionale degli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono e internet), né attraverso qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo.

Copia parziale o integrale del Documento d'Offerta, o di qualsiasi altro documento che l'Offerente abbia pubblicato o pubblicherà in relazione all'Offerta, non è e non dovrà essere inviata, né in qualsiasi modo trasmessa, o comunque distribuita, direttamente o indirettamente, negli Altri Paesi. Chiunque riceva i suddetti documenti non dovrà distribuirli, inviarli o spedirli (né a mezzo posta, né attraverso alcun altro mezzo o strumento di comunicazione o commercio) negli Altri Paesi.

Il Documento d'Offerta non costituisce, né fa parte di, e non potrà essere interpretato quale offerta di acquisto, né sollecitazione di offerte per vendere strumenti finanziari rivolta a soggetti residenti negli Altri Paesi. Nessuno strumento potrà essere offerto o compravenduto negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni del diritto locale di detti paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

L'Offerente non potrà accettare, direttamente o indirettamente, adesioni all'Offerta effettuate in, o provenienti da, Altri Paesi; tali adesioni saranno considerate nulle e prive di validità. Gli Intermediari Incaricati e gli Intermediari Depositari non potranno accettare adesioni provenienti da soggetti residenti negli Altri Paesi e tali adesioni saranno considerate nulle e prive di validità.

Gli Azionisti che porteranno in adesione all'Offerta le proprie Azioni dovranno dichiarare, garantire e confermare, tra l'altro: (i) di non aver ricevuto negli Altri Paesi o dagli Altri Paesi copia del Documento di Offerta, né di qualsiasi altro documento relativo all'Offerta, né la Scheda di Adesione o qualsiasi altra informativa; e (ii) di non trovarsi negli Altri Paesi al momento dell'adesione e, fatte salve alcune eccezioni che possono trovare applicazione con riferimento a certi Altri Paesi, di non agire per conto di soggetti che si trovino negli Altri Paesi.

L'adesione all'Offerta da parte di soggetti residenti in paesi diversi dall'Italia e dagli Stati Uniti d'America potrebbe essere soggetta a specifici obblighi o restrizioni previsti da disposizioni di legge o regolamentari. È esclusiva responsabilità dei destinatari dell'Offerta conformarsi a tali norme e, pertanto, prima di aderire all'Offerta, verificarne l'esistenza e l'applicabilità, rivolgendosi ai propri consulenti. L'Offerente non potrà essere ritenuto responsabile della violazione da parte di qualsiasi soggetto di qualsiasi delle predette limitazioni.

F.5 Data di pagamento del Corrispettivo

Il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta ai titolari delle Azioni portate in adesione all'Offerta, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà di tali Azioni, avverrà il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione e, pertanto, il 29 luglio 2022 (la Data di Pagamento), ovvero, in caso di proroga, il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione (come prorogato).

In caso di Riapertura dei Termini, il pagamento del Corrispettivo relativamente alle Azioni che hanno formato oggetto di adesione durante la Riapertura dei Termini, avverrà il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura della Riapertura dei Termini, vale a dire il 12 agosto 2022, salvo proroga del Periodo di Adesione.

Non è previsto il pagamento di interessi sul Corrispettivo tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento ovvero la Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini.

F.6 Modalità di pagamento

Il pagamento del Corrispettivo in Denaro avverrà in contanti dall'Offerente, tramite l'Intermediario Incaricato del Coordinamento, agli Intermediari Incaricati, che trasferiranno i fondi agli Intermediari Depositari per l'accredito sui conti dei rispettivi clienti Aderenti, in conformità alle istruzioni da questi indicate nelle relative Schede di Adesione.

L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo in Denaro ai sensi dell'Offerta si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme saranno trasferite agli Intermediari Depositari. Resta ad esclusivo carico degli Aderenti il rischio che gli Intermediari Depositari non provvedano a ritrasferire tali somme agli aventi diritto o ne ritardino il trasferimento.

Il Corrispettivo Alternativo sarà corrisposto dall'Offerente alla Data di Pagamento ed eventualmente alla Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini, tramite l'Intermediario Incaricato del Coordinamento.

Per ciò che attiene alla consegna delle Azioni Evergreen offerte in scambio a pagamento del Corrispettivo Alternativo, queste saranno inserite alla Data di Pagamento per il tramite degli Intermediari Depositari nel dossier titoli indicato dagli Aderenti sulla Scheda di Adesione. Al riguardo, si precisa che, alla Data di Pagamento, le Azioni Evergreen a servizio dell'Offerta saranno strumenti finanziari nominativi dematerializzati immessi nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli e non ammessi ad alcun mercato di quotazione.

Agli Aderenti all'Offerta che scelgano il pagamento del Corrispettivo Alternativo – che potrà avvenire solo con riferimento a tutte le (e, dunque, non solo a una parte delle) Azioni portate in adesione – e apportino all'Offerta un numero complessivo di Azioni che non sia superiore al Quantitativo Massimo in Scambio, sarà riconosciuto, un corrispettivo costituito da n. 1 Azione Evergreen non quotata per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta. Qualora il numero complessivo di Azioni portate in adesione all'offerta di scambio sia superiore al Quantitativo Massimo in Scambio, troverà invece applicazione la procedura di Riparto e ciascuna Azione COIMA RES risultante in eccedenza a seguito di tale procedura verrà acquistata dall'Offerente mediante la corresponsione del Corrispettivo in Denaro.

L'Intermediario Incaricato del Coordinamento provvederà, alla Data di Pagamento, ad accreditare agli Aderenti che scelgano il pagamento del Corrispettivo Alternativo il corrispettivo in contanti relativo a ciascuna Azione COIMA RES risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto per il tramite degli Intermediari Incaricati, che trasferiranno i fondi agli Intermediari Depositari.

L'Aderente non sopporterà alcun costo o commissione di contrattazione, né per il pagamento del Corrispettivo in Denaro, né per il pagamento del Corrispettivo Alternativo e,

pertanto, per la consegna delle Azioni Evergreen e per il pagamento del corrispettivo in contanti per ciascuna Azione COIMA RES risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto.

L'obbligazione dell'Offerente di corrispondere il Corrispettivo dell'Offerta ai sensi dell'Offerta si intenderà adempiuta nel momento in cui il relativo Corrispettivo dell'Offerta sarà stato trasferito agli Intermediari Depositari. Resta a esclusivo carico degli Aderenti il rischio che tali Intermediari Depositari non provvedano a trasferire il Corrispettivo dell'Offerta, ovvero ne ritardino il trasferimento, agli Aderenti.

F.7 Indicazione della legge regolatrice dei contratti conclusi tra l'Offerente ed i possessori degli strumenti finanziari dell'Emittente nonché della giurisdizione competente

In relazione all'adesione all'Offerta, la legge regolatrice è la legge italiana e la giurisdizione competente è quella italiana.

F.8 Modalità e termini di restituzione delle Azioni in caso di inefficacia dell'Offerta

In caso di mancato avveramento di alcuna delle Condizioni dell'Offerta e/o mancato esercizio da parte dell'Offerente della facoltà di rinunciare, con conseguente inefficacia dell'Offerta stessa, le Azioni portate in adesione all'Offerta saranno restituite nella disponibilità dei rispettivi titolari, senza addebito di oneri o spese a loro carico, entro il primo Giorno di Borsa Aperta successivo al primo comunicato con cui sarà dichiarata l'inefficacia dell'Offerta.

G. MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE

G.1 Modalità di finanziamento

Il Corrispettivo in Denaro verrà finanziato dall'Offerente ricorrendo interamente a mezzi propri, senza procedere ad indebitamento finanziario, mediante la sottoscrizione da parte di CH e QH dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto. CH e QH dispongono della liquidità necessaria al fine di effettuare i predetti apporti di capitale in favore dell'Offerente.

G.2 Garanzie di esatto adempimento relative all'operazione

A garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento del Corrispettivo, per la parte di Corrispettivo Alternativo, assunta dall'Offerente ai termini e alle condizioni di cui al Documento di Offerta, l'Assemblea degli Azionisti di Evergreen in data 27 maggio 2022 ha deliberato l'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta in Scambio. L'Offerente, pertanto non deve porre in essere ulteriori adempimenti societari per dare corso all'Offerta e, quindi all'emissione delle Azioni Evergreen.

In data 9 giugno 2022, la Banca Garante dell'Esatto Adempimento si è obbligata, irrevocabilmente e incondizionatamente, a garantire la provvista per l'esatto adempimento delle obbligazioni di pagamento dell'Offerente nell'ambito dell'Offerta fino a concorrenza dell'Esborso Massimo ai sensi dell'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti.

G.3 Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri dell'Offerente

G.3.1 Motivazioni dell'Offerta

L'Offerta ha ad oggetto n. 36.106.557 Azioni COIMA RES, rappresentanti la totalità delle Azioni COIMA RES emesse alla Data del Documento di Offerta, ivi incluse le eventuali Azioni Proprie nonché le Azioni COIMA RES oggetto degli Impegni ad Aderire e dedotta la n. 1 Azione COIMA RES detenuta direttamente da Evergreen.

L'Offerente ha deciso di promuovere l'Offerta con l'obiettivo di accelerare la crescita del portafoglio immobiliare dell'Emittente nel segmento relativo agli immobili ad uso ufficio e commerciale, sulla base della stima da parte dell'Offerente di una domanda crescente da parte dei conduttori per *asset* sostenibili di alta qualità, situati in quartieri interconnessi, resilienti e con capacità di adattamento all'evoluzione delle modalità di lavoro¹⁷.

QH e CH identificano il portafoglio immobiliare sviluppato da COIMA RES come un investimento di lungo periodo, da incrementare in termini dimensionali, anche attraverso la gestione esterna di COIMA SGR a seguito alla trasformazione in SICAF di Evergreen, beneficiando delle complementarità, per quanto consta all'Offerente, ad altri immobili di proprietà e/o in gestione compresi quelli localizzati nel prestigioso quartiere di Porta Nuova a Milano, riferibili a taluni fondi gestiti da COIMA SGR.

Tale caratteristica rappresenta, secondo l'Offerente, un elemento che consente efficienza nella gestione con possibile opportunità per futuri sviluppi di COIMA RES, con l'obiettivo di consolidare il ruolo dell'Emittente quale piattaforma immobiliare tra i *leader* nell'ambito del mercato italiano per soddisfazione dei conduttori e *performance* ambientale e finanziaria.

¹⁷ Fonte: elaborazioni di Evergreen sulla base di dati disponibili sul mercato riferibili al periodo 2019 - 2022.

Dalla data dell'IPO, le prospettive di crescita di COIMA RES sono state limitate dallo sconto strutturale e persistente che il mercato azionario ha applicato alle azioni di REIT rispetto al valore dell'EPRA NTA. Tale dinamica, amplificata dalla pandemia e da un contesto geopolitico non favorevole, ha limitato la crescita di COIMA RES tramite aumenti di capitale, potendo tali operazioni comportare potenzialmente la diluizione degli attuali Azionisti, strategia esclusa sin dalla data dell'IPO.

Il *Delisting* di COIMA RES consentirà, secondo l'Offerente, di rimuovere suddetto sconto applicato dal mercato borsistico offrendo alla società un accesso agevole al mercato dei capitali. Questo permetterebbe all'Emittente di accelerare la propria strategia di crescita con possibili opportunità di consolidamento e completamento di una *pipeline* di immobili complementare nonché l'attuazione di un programma di investimenti volto a rafforzare l'esposizione ai segmenti *Core Plus* e *Value-add* e a migliorare il profilo di generazione di cassa, facendo leva sui solidi fondamentali del settore uffici di Milano e sul *track record* del *management* nello sviluppo immobiliare e nella creazione di valore.

QH e CH ritengono che l'Offerta permetta a tutti gli Azionisti di COIMA RES alternativamente di (i) liquidare il proprio investimento in COIMA RES accettando il Corrispettivo in Denaro a un premio rispettivamente del 23,5%, 31,4% e del 38,5% sulla base del prezzo ufficiale delle Azioni COIMA RES alla chiusura del 27 aprile 2022 e del prezzo medio ponderato per i volumi delle azioni nei 6 e 12 mesi precedenti al 27 aprile 2022, o (ii) continuare a partecipare al piano di crescita mantenendo l'investimento in una società senza azioni ammesse alle negoziazioni (società privata), condizione che consentirà un'accelerazione della crescita di COIMA RES tramite un miglior accesso ai capitali necessari, la rimozione dello sconto implicito rispetto al NTA del prezzo pubblico delle azioni e la valorizzazione dell'alta domanda di uffici e immobili commerciali di alta qualità e livelli di sostenibilità, e dell'esperienza del *management*.

L'Offerente stima, sulla base di informazioni pubbliche, che il Corrispettivo in Denaro pari al prezzo di Euro 10 implica un rendimento positivo per tutti gli attuali Azionisti di COIMA RES. Ad esempio, per gli investitori all'IPO, considerando anche i successivi dividendi pagati, il rendimento implicito medio annuale stimato è pari al 3% mentre per gli investitori entrati al prezzo minimo ufficiale registrato successivamente all'IPO, sempre considerando i successivi dividendi pagati, il rendimento implicito medio annuale stimato è pari all'80%.⁽¹⁸⁾⁽¹⁹⁾

Alla Data del Documento di Offerta, MC, COIMA SGR e COIMA REM detengono in totale n. 506.869 Azioni COIMA RES, che corrispondono a Euro 5.068.690 sulla base del Corrispettivo in Denaro pari a Euro 10. Al fine di allineare gli interessi del *management* con quelli degli Azionisti, MC e CH aumenteranno complessivamente il loro investimento con un incremento previsto fino ad un massimo di Euro 15.484.716, incluso l'Aumento di Capitale Riservato a MC.

¹⁸ Calcolo della stima del rendimento implicito medio annuale basato su un prezzo di IPO del 13 maggio 2016 di Euro 10 per azione, di un prezzo minimo ufficiale pari a Euro 4,49 registrato in data 30 ottobre 2020 e dividendi pagati per (i) Euro 0,11 il 12 aprile 2017, (ii) Euro 0,09 il 15 novembre 2017, (iii) Euro 0,18 il 18 aprile 2018, (iv) Euro 0,10 il 21 novembre 2018, (v) Euro 0,20 il 25 aprile 2019, (vi) Euro 0,10 il 20 novembre 2019, (vii) Euro 0,20 il 17 giugno 2020, (viii) Euro 0,10 il 18 novembre 2020, (ix) Euro 0,20 il 28 aprile 2021, (x) Euro 0,10 il 17 novembre 2021 e (xi) Euro 0,20 il 27 aprile 2022. Al fine del calcolo della stima del rendimento implicito medio annuale, si assume a scopo illustrativo che la data di pagamento del Corrispettivo in Denaro coincida con la data di pubblicazione del presente Comunicato (i.e., 27 aprile 2022). Il rendimento per gli investitori entrati al prezzo minimo – registrato il 30 ottobre 2020 – include solo i dividendi pagati dopo tale data. Il rendimento implicito medio annuale è calcolato come il tasso di rendimento interno che eguaglia il valore attuale dei flussi di cassa attesi in uscita al valore attuale dei flussi di cassa attesi in ingresso.

¹⁹ Fonte: FactSet.

COIMA SGR e COIMA REM continueranno a fornire servizi di *asset management* e *asset development*, rispettivamente.

G.3.1.1. L'opportunità del mercato immobiliare italiano

Il mercato immobiliare italiano, che sarà l'area di specializzazione primaria per l'Offerente, è in costante evoluzione, impattato da andamenti macroeconomici, sociali e demografici in evoluzione. L'Offerente ritiene che i seguenti *trend* strutturali saranno quelli che guideranno il mercato immobiliare italiano nel medio termine:

1. nuovo approccio al lavoro: l'evoluzione dello stile di vita con l'introduzione di una maggiore flessibilità nei metodi di lavoro, accelerata dalla pandemia globale, determina una maggiore attenzione all'interazione professionale e sociale nella progettazione degli uffici;
2. impatto ambientale: la riduzione dei consumi energetici e la decarbonizzazione con l'obiettivo di raggiungere un *target* di *net zero carbon* allineato con le scadenze dettate dal Trattato di Parigi che richiederanno un significativo miglioramento delle *performance* tecniche degli edifici;
3. digitalizzazione: lo sviluppo dell'infrastruttura tecnologica e digitale consente l'abilitazione di una gestione più efficiente degli edifici e di un più ampio spettro di servizi.

Per maggiori informazioni sulle opportunità del mercato immobiliare italiano si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo V, Paragrafo 5.4 del Documento di Esenzione.

G.3.2 Programmi relativi alla gestione delle attività

Le tendenze di mercato sopra descritte definiscono, secondo l'Offerente, una potenziale domanda di immobili ad uso ufficio di qualità, che l'Offerente stima in crescita nei prossimi anni e che richiederà capacità di sviluppo e gestione per un prodotto che si prevede evolverà in termini di complessità tecnica e integrazione urbana e sociale. L'Offerente intende pertanto perseguire una strategia di investimento e crescita, almeno in una fase iniziale (da intendersi nei 12-18 mesi successivi all'esecuzione dell'Offerta), in continuità con l'attuale struttura strategica adottata dall'Emittente, focalizzata su immobili localizzati nelle principali città italiane, in particolare Milano, e principalmente destinati alla locazione ad uso ufficio e commerciale. La continuità che l'Offerente intende perseguire rispetto l'attuale struttura strategica adottata dall'Emittente si intende riferita alla tipologia di immobili e alla loro localizzazione.

In termini di allocazione degli investimenti, l'Offerente prevede, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, lo sviluppo del prodotto prevalentemente attraverso investimenti di profilo *Core Plus* o *Value-Add / Development to Core*, anche beneficiando delle competenze tecniche e gestionali di Evergreen nella configurazione post Offerta.

La prevista strategia contempla che il portafoglio a reddito abbia una componente principale di immobili detenuti in un orizzonte temporale di lungo termine ed una componente di rotazione raggiunta la maturazione per fini di monetizzazione parziale o reinvestimento del capitale. La strategia finanziaria dell'Offerente prevede un ricorso all'indebitamento finanziario con una leva potenzialmente più alta rispetto all'attuale leva dell'Emittente.

In termini di impatto ambientale, l'obiettivo dell'Offerente è di raggiungere un portafoglio *net-zero carbon* entro il 2030 con focus su un'innovazione continua di prodotto per realizzare un portafoglio immobiliare in linea con la domanda e i trend individuati.

Da un punto di vista della migliore strategia di *capital market* per lo sviluppo della piattaforma, l'Offerente ritiene che vi sia in questa fase storica un disallineamento della valorizzazione degli investimenti immobiliari nel mercato quotato pubblico rispetto al mercato

privato, e di conseguenza il percorso privato viene considerato il più attrattivo ed efficiente per supportare la crescita futura almeno nel breve e medio periodo.

La strategia dell'Offerente potrà evolvere in futuro coerentemente con il contesto di mercato di riferimento così come dell'economia del paese e l'evoluzione del mercato immobiliare italiano.

Si segnala, inoltre, che l'Offerta avrebbe un impatto negativo sul regime fiscale applicabile all'Emittente nelle more dell'acquisizione dello *status* di SICAF. In particolare, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, considerata l'entità della partecipazione di controllo che sarà detenuta da Evergreen nell'Emittente, lo status di SIIQ cesserà di essere applicabile all'Emittente.

Coerentemente con i predetti obiettivi, l'Offerta è finalizzata ad acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente, ottenere il Delisting delle Azioni dell'Emittente e addivenire alla fusione tra l'Offerente e l'Emittente, favorendo gli obiettivi di integrazione e di crescita dell'Offerente. Si precisa che la fusione potrà essere attuata sia nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, sia conseguito il Delisting, sia nel caso in cui il Delisting non dovesse essere conseguito.

Inoltre, l'Offerente, successivamente al potenziale Delisting e alla conseguente perdita dello *status* di SIIQ dell'Emittente, intende porre in essere i necessari passaggi per trasformare l'entità risultante dalla fusione dell'Offerente con l'Emittente, subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, in una SICAF, un organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, quale forma giuridica ritenuta più idonea per la realizzazione della strategia di investimento pianificata dall'Offerente. Dal punto di vista delle imposte sui redditi e dell'IRAP, la SICAF beneficia di un regime di esenzione sui redditi derivanti dalle attività immobiliari. A tal proposito, si precisa che l'Offerente intende avviare le attività volte alla conversione in SICAF tempestivamente ad esito del completamento dell'Offerta; allo stato non è possibile stimare con sufficiente attendibilità la tempistica entro la quale l'Offerente sarà in grado di dare corso alle stesse e/o ottenere le richieste autorizzazioni di legge e regolamentari.

L'Offerente – subordinatamente al buon esito dell'Offerta – intende mantenere l'attuale denominazione legale dell'Emittente (senza la dicitura SIIQ), anche in qualità di soggetto privato.

COIMA SGR si è impegnata ad integrare i dipendenti di COIMA RES all'interno del proprio personale ad esito della trasformazione dell'Offerente in SICAF.

Per ulteriori informazioni si veda la Parte B, Sezione I, Capitolo V, Sezione 5.4, la Parte D, Sezione III, Capitolo II, Paragrafo 2.4 e la Parte F, Sezione V, Paragrafo 5.1 del Documento di Esenzione.

* * *

Si precisa che le valutazioni espresse nel presente Paragrafo sono formulate dall'Offerente e non comportano alcun giudizio da parte della CONSOB.

G.3.2.1 Fusione

L'Offerente, a seconda dell'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, come *infra* definita, e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF – in tal caso, previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia da parte dell'Offerente – l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF e l'esercizio del Diritto di Acquisto ai sensi dell'art. 111 del TUF):

(i) qualora l'Emittente, previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia, restasse quotato, in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta, intende perseguire il Delisting mediante la Fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente (società non quotata); oppure

(ii) qualora fosse conseguito il Delisting dell'Emittente, intende realizzare una fusione per incorporazione dell'Offerente nell'Emittente.

In ogni caso, resta inteso che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'implementazione dell'eventuale fusione, né alle relative modalità di esecuzione.

Fusione in assenza di Delisting

Qualora ad esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) non sia stato conseguito il Delisting dell'Emittente e l'Offerente abbia rinunciato alla Condizione sulla Soglia, l'Offerente – in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta – si riserva di conseguire il Delisting mediante la Fusione.

Al riguardo, si precisa che la Fusione sarebbe un'operazione tra parti correlate soggetta alla relativa normativa applicabile e, pertanto, sarà soggetta al relativo *iter* procedurale applicabile. In particolare, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, il progetto di Fusione verrebbe approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente previo motivato parere favorevole di un comitato composto da amministratori indipendenti di COIMA RES. Nel caso in cui il parere di detto comitato non fosse favorevole, la delibera di approvazione da parte dell'assemblea non potrebbe essere adottata qualora la Fusione non fosse approvata anche con il voto favorevole della maggioranza dei soci non correlati votanti, sempre che questi ultimi rappresentino in assemblea almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto (c.d. "whitewash").

Agli azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2437-*quinquies* del Codice Civile (il "Recesso"), in quanto, in tale ipotesi, essi riceverebbero in concambio azioni non quotate su un mercato regolamentato. In tale caso, il valore di liquidazione delle Azioni oggetto di Recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-ter, comma 3, del Codice Civile, facendo esclusivo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea le cui deliberazioni legittimano il Recesso.

Pertanto, a seguito della Fusione, gli azionisti dell'Emittente che decidessero di non esercitare il Recesso sarebbero titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

Fusione successiva al Delisting

Nel caso in cui, all'esito della Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, in tal caso, previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia da parte dell'Offerente), sia stato conseguito il Delisting dell'Emittente, l'Offerente intende realizzare la Fusione per incorporazione dell'Offerente nell'Emittente.

Agli azionisti dell'Emittente che: (i) residuassero nell'azionariato dell'Emittente medesimo in ipotesi di raggiungimento ad esito dell'Offerta di una partecipazione superiore al 90% e inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, e (ii) non avessero concorso alla deliberazione di approvazione della fusione, spetterebbe il diritto di recesso esclusivamente

al ricorrere di uno dei presupposti di cui all'articolo 2437 del Codice Civile. In tal caso, il valore di liquidazione delle Azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-ter, comma 2, del Codice Civile, tenuto conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente e delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle azioni.

G.3.3 Investimenti e future fonti di finanziamento

Alla Data del Documento di Offerta, il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente non ha preso alcuna formale decisione in merito ad investimenti significativi e/o aggiuntivi rispetto a quelli generalmente richiesti per il normale svolgimento dell'attività nel settore in cui opera l'Emittente stesso.

G.3.4 Eventuali ristrutturazioni e/o riorganizzazioni

L'Offerente non esclude la possibilità di valutare in futuro la realizzazione di operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria (ulteriori rispetto alla possibile fusione tra COIMA RES e l'Offerente o con altra società) e di business che si ritenessero opportune, in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo dell'Offerente, anche al fine di consentire possibili internalizzazioni della gestione.

Si segnala, in ogni caso, che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti dell'Offerente.

Nell'ambito dell'Accordo Quadro, alla trasformazione dell'entità risultante dalla fusione tra Evergreen e l'Emittente in una SICAF immobiliare, COIMA SGR si è impegnata ad integrare i dipendenti dell'Emittente all'interno del proprio personale.

G.3.5 Modifiche previste alla composizione degli organi sociali e dei relativi emolumenti

L'Accordo Quadro prevede che le parti, non appena tecnicamente possibile a seguito della chiusura dell'Offerta (o a data successiva concordata tra QH e CH), facciano quanto possibile affinché la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione di Evergreen e dell'Emittente rassegni le proprie dimissioni e sia convocata un'assemblea ordinaria di Evergreen e dell'Emittente per il rinnovo delle cariche in conformità al Nuovo Patto Parasociale.

In particolare, non appena tecnicamente possibile a seguito del Delisting, l'Emittente sarà dotato di adottare un nuovo statuto come concordato tra le parti in conformità a quanto previsto nel Nuovo Patto Parasociale.

Inoltre, ai sensi del Nuovo Patto Parasociale, nel Periodo di Detenzione:

- (i) il consiglio di amministrazione di Evergreen sarà composto come segue:
 - a. qualora QH detenga più del 50% delle azioni e dei diritti di voto di Evergreen, il consiglio di amministrazione sarà composto da cinque membri, tre designati da QH e due designati da CH;
 - b. qualora QH detenga una partecipazione in Evergreen compresa tra il 30% ed il 50% delle azioni e dei diritti di voto, il numero dei membri dovrà essere compreso tra cinque e sette e sarà indicato da CH, e QH avrà il diritto di designare due membri;
 - c. qualora QH, CH, MC, COIMA REM e COIMA SGR dovessero essere gli unici partecipanti al capitale sociale di Evergreen, (x) ogni diverso socio che detenga almeno il 25% del capitale di Evergreen (il "**Socio**

Rilevante") avrà diritto di nominare un membro e (y) QH e CH, congiuntamente, avranno diritto di nominare la maggioranza dei membri, nel rispetto delle proporzioni indicate ai precedenti punti (a) e (b);

- (ii) il presidente del consiglio di amministrazione di Evergreen sarà nominato tra i membri designati da QH;
- (iii) l'amministratore delegato di Evergreen sarà nominato tra i membri designati da CH. Nel caso in cui CH intenda designare un amministratore delegato diverso da MC, tale nomina è soggetta all'approvazione di QH, approvazione che non potrà essere irragionevolmente negata. L'amministratore delegato avrà i poteri delegati necessari per la gestione ordinaria e per la sottoposizione all'assemblea delle proposte relative agli Aumenti di Capitale Discrezionali, come definiti nel Nuovo Patto Parasociale;
- (iv) il collegio sindacale di Evergreen sarà composto da tre sindaci effettivi e due supplenti, che saranno designati come segue:
 - a. qualora QH detenga più del 50% delle azioni e dei diritti di voto di Evergreen, (x) un sindaco effettivo ed un sindaco supplente saranno designati da CH, (y) due sindaci effettivi ed un supplente saranno designati da QH;
 - b. qualora QH detenga meno del 50% delle azioni e dei diritti di voto di Evergreen ma sia qualificabile come Socio Rilevante, (x) due sindaci effettivi ed un sindaco supplente saranno designati da CH, (y) un sindaco effettivo ed un sindaco supplente saranno designati da QH.
- (v) il presidente del collegio sindacale di Evergreen verrà nominato tra i membri designati da QH;
- (vi) le parti del Nuovo Patto Parasociale coopereranno al fine di permettere la revoca e conseguente sostituzione di un membro del consiglio di amministrazione ovvero di un membro del collegio sindacale su richiesta della parte designatrice;
- (vii) fermo restando quanto previsto dai successivi romanini (viii) e (ix), gli organi sociali dell'Emittente verranno nominati – per quanto compatibili – secondo le medesime disposizioni previste ai precedenti punti da (i) a (vi), per quanto consentito dalla legge applicabile;
- (viii) nel caso in cui le Azioni dell'Emittente non siano ancora state oggetto di Delisting e sia necessario nominare il collegio sindacale, Evergreen presenterà una lista conforme ai requisiti regolamentari applicabili alle società quotate, nel rispetto delle disposizioni del Nuovo Patto Parasociale;
- (ix) nel caso in cui le Azioni dell'Emittente non siano ancora oggetto di Delisting e sia necessario nominare il consiglio di amministrazione dell'Emittente, Evergreen presenterà una lista per la nomina del nuovo consiglio di amministrazione dell'Emittente che rifletterà le seguenti disposizioni:
 - a. qualora QH detenga più del 50% del capitale sociale di Evergreen, il numero di membri sarà pari a 9, di cui:
 - 5 (tra cui almeno un indipendente) designati da QH;
 - 3 (tra cui almeno un indipendente) designati da CH;

- uno designato congiuntamente da QH e CH, laddove non siano stati nominati consiglieri tratti dalle liste di minoranza;
- b. qualora QH detenga una partecipazione compresa tra il 30% ed il 50% del capitale di Evergreen, il numero di membri sarà pari a 7, di cui:
 - 4 (tra cui almeno un indipendente) designati da CH;
 - 2 (tra cui almeno un indipendente) designati da QH;
- uno designato congiuntamente da QH CH, laddove non siano stati nominati consiglieri tratti dalle liste di minoranza.

Per maggiori dettagli sui contenuti Nuovo Patto Parasociale, si rinvia (i) alle relative informazioni essenziali pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com) e riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta e (ii) a quanto riportato alla Sezione B, Paragrafo B.2.3 del Documento di Offerta.

G.3.6 Modifiche previste allo statuto

L'Accordo Quadro e il Nuovo Patto Parasociale prevedono che, (i) non appena tecnicamente possibile a seguito del Delisting, sia convocata un'assemblea straordinaria dell'Emittente per adottare un nuovo statuto come concordato tra le parti in conformità a quanto previsto nel Nuovo Patto Parasociale e che (ii) l'Emittente sia dotata delle regole di composizione del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale illustrate al paragrafo G.2.5 che precede sia per il caso di Delisting sia nel caso in cui le Azioni dell'Emittente non siano ancora state oggetto di Delisting e sia necessario nominare il collegio sindacale o il consigli di amministrazione.

Si segnala che il Nuovo Patto Parasociale sostituirà il Patto Parasociale subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta. Al contrario, in caso di mancato perfezionamento dell'Offerta, il Patto Parasociale continuerà ad essere applicabile e non verrà sostituito dal Nuovo Patto Parasociale e pertanto l'Emittente manterrà l'attuale statuto sociale. Inoltre, le previsioni del Nuovo Patto Parasociale saranno riflesse per quanto possibile nello statuto di Evergreen.

G.4 Ricostituzione del flottante

Nel caso in cui, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente (congiuntamente alle Persone che Agiscono di Concerto) – previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia – venisse a detenere – per effetto delle adesioni all'Offerta – una partecipazione complessiva superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente dichiara sin d'ora che non ricostituirà il flottante e che adempierà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, nei confronti di qualunque azionista di COIMA RES Banca che ne faccia richiesta, con conseguente Delisting.

Nel caso sopra descritto, l'Offerente adempierà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, riconoscendo un corrispettivo per Azione ai sensi dell'articolo 108, commi 3, 4 e/o 5, del TUF. Precisamente:

- (i) nel caso in cui, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente abbia acquistato almeno il 90% del capitale avente diritto di voto compreso nell'Offerta stessa, il corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF sarà identico al Corrispettivo dell'Offerta in conformità a quanto previsto dagli articoli 108, commi 3 e 5, del TUF; oppure

- (ii) negli altri casi, il corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF sarà determinato nella misura stabilita da CONSOB in conformità all'articolo 108, comma 4, del TUF.

L'Offerente comunicherà l'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, nel Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta. In caso positivo, il Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta conterrà informazioni circa (a) il numero di Azioni residue (in termini assoluti e percentuali), (b) l'eventuale Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, (c) la modalità e i tempi con i quali l'Offerente adempierà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e (d) le modalità e i tempi del Delisting.

A norma dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, laddove si realizzino le condizioni di cui all'articolo 108, comma 2, del TUF, le Azioni COIMA RES saranno revocate dalla quotazione sull'Euronext Milan (ossia opererà il Delisting) a decorrere dal Giorno di Borsa Aperta successivo al giorno di pagamento del corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, salvo quanto di seguito indicato in relazione alla Procedura Congiunta.

In caso di revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione sull'Euronext Milan (ossia in caso di Delisting), i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta, ovvero che non abbiano richiesto all'Offerente di acquistare in esecuzione della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, le Azioni COIMA RES dagli stessi detenute, saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il proprio investimento (fermo quanto segnalato nella Sezione G, Paragrafo G.3.1.1 del Documento di Offerta).

Inoltre, nel caso in cui, ad esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) – per effetto delle adesioni all'Offerta nonché durante la, e/o a seguito della, procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF – l'Offerente (congiuntamente alle Persone che Agiscono di Concerto) venisse a detenere una partecipazione complessiva superiore o pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente dichiara sin d'ora la propria volontà di avvalersi del Diritto di Acquisto sulle rimanenti Azioni ai sensi dell'articolo 111 del TUF.

Quindi, l'Offerente, esercitando il Diritto di Acquisto, adempirà allo stesso tempo all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, nei confronti degli Azionisti dell'Emittente che ne abbiano fatto richiesta dando pertanto corso alla Procedura Congiunta.

Il corrispettivo dovuto per le Azioni acquistate a seguito dell'esercizio del Diritto di Acquisto e dell'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, in esecuzione della Procedura Congiunta, sarà determinato ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 108, commi 3, 4 e/o 5, del TUF, come richiamate dall'articolo 111 del TUF. Precisamente:

- (i) nel caso in cui, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente abbia acquistato almeno il 90% del capitale avente diritto di voto compreso nell'Offerta stessa, il corrispettivo delle Azioni acquistate a seguito della Procedura Congiunta sarà identico al Corrispettivo dell'Offerta in conformità a quanto previsto dagli articoli 108, commi 3 e 5, del TUF; oppure
- (ii) negli altri casi, il corrispettivo delle Azioni COIMA RES acquistate a seguito della Procedura Congiunta sarà determinato nella misura stabilita da CONSOB in conformità all'articolo 108, comma 4, del TUF.

Ove non sia già stato raggiunto il Quantitativo Massimo in Scambio (e l'Offerta prosegue pertanto unicamente per la parte in acquisto), anche durante la Procedura Congiunta si prevede di offrire agli Azionisti la facoltà di scegliere tra il corrispettivo in denaro e il Corrispettivo Alternativo, secondo la tempistica, i termini e le modalità che verranno meglio specificati nel comunicato che l'Offerente pubblicherà prima dell'inizio della Procedura Congiunta. Si precisa sin d'ora che agli azionisti titolari di Azioni che non abbiano presentato una richiesta di vendita relativa alla Procedura Congiunta sarà corrisposto unicamente il corrispettivo in denaro.

L'Offerente renderà noto se si siano verificati o meno i presupposti di legge per l'esercizio del Diritto di Acquisto nel Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta, ovvero nel comunicato relativo ai risultati della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF.

In caso positivo, il Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta, ovvero il comunicato relativo ai risultati della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, conterrà informazioni circa (a) il numero di Azioni COIMA RES residue (in termini assoluti e percentuali), (b) l'eventuale Quantitativo Massimo Residuo per la Procedura Congiunta, (c) la modalità e i tempi con cui l'Offerente eserciterà il Diritto di Acquisto e contestualmente adempirà all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF dando corso alla Procedura Congiunta e (d) le modalità e i tempi del Delisting.

Ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, nel caso di esercizio del Diritto di Acquisto, Borsa Italiana disporrà la sospensione e/o la revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione (ossia opererà il Delisting), tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del Diritto di Acquisto.

H. EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI TRA L'OFFERENTE LE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO CON ESSO E L'EMITTENTE O GLI AZIONISTI RILEVANTI O I COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO DEL MEDESIMO EMITTENTE

H.1 Descrizione degli accordi e operazioni finanziarie e/o commerciali che siano stati deliberati e/o eseguiti, nei dodici mesi antecedenti la Data del Documento di Offerta tra l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto, che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o dell'Emittente

Fatto salvo quanto rappresentato nel Documento di Offerta, l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto non sono parti di ulteriori accordi e operazioni finanziarie e/o commerciali con l'Emittente o gli altri Azionisti rilevanti dell'Emittente o i componenti degli organi di amministrazione e controllo dell'Emittente, eseguiti o deliberati nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione dell'Offerta, che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o dell'Emittente.

Si precisa che, ad accezione dell'Accordo Quadro e del Nuovo Patto Parasociale, non sussistono ulteriori accordi tra l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto.

H.2 Accordi concernenti l'esercizio del diritto di voto ovvero il trasferimento delle Azioni e/o di altri strumenti finanziari dell'Emittente

Alla Data del Documento di Offerta non vi sono accordi tra l'Offerente, le Persone che Agiscono di Concerto e gli altri Azionisti dell'Emittente (ovvero i suoi amministratori o sindaci) concernenti l'esercizio diritto di voto, ovvero il trasferimento delle azioni dell'Emittente, fatta eccezione per le previsioni contenute all'interno:

- del Patto Parasociale, rilevante ai sensi dell'articolo 122 del TUF, originariamente stipulato in data 1° dicembre 2015 e tacitamente rinnovatosi per un ulteriore periodo di tre anni a decorrere dal 26 novembre 2021 tra MC, COIMA REM, COIMA SGR e QH;
- dell'Accordo Quadro, rilevante ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lettera d)-*bis* del TUF, sottoscritto il 27 aprile 2022 da QH, CH, MC, COIMA SGR, COIMA REM ed Evergreen; e
- del Nuovo Patto Parasociale, rilevante ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lettere b), e d), del TUF, stipulato il 27 aprile 2022 tra QH, CH, MC, COIMA SGR, COIMA REM.

Per maggiori informazioni in merito al Patto Parasociale, all'Accordo Quadro ed al Nuovo Patto Parasociale, si rinvia: (i) alle relative informazioni essenziali, le quali sono state pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del Regolamento Emittenti, sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com) e sono altresì riportate nella Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta; e (ii) a quanto riportato alla Sezione B, Paragrafo B.2.3. del Documento di Offerta.

I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI

A titolo di corrispettivo per le funzioni svolte nell'ambito dell'Offerta, l'Offerente riconoscerà i seguenti compensi, a titolo di commissioni inclusive di ogni e qualsiasi compenso per l'attività di intermediazione:

A. all'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni:

- (i) una commissione pari a Euro 200.000,00, oltre IVA se dovuta, per l'organizzazione e il coordinamento delle attività di raccolta delle adesioni all'Offerta;
- (ii) una ulteriore commissione di incentivo pari a Euro 25.000,00, oltre IVA se dovuta, al raggiungimento della quota del 90% di adesioni all'Offerta; e
- (iii) una ulteriore commissione di incentivo pari a Euro 25.000,00, oltre IVA se dovuta, al raggiungimento della quota del 95% di adesioni all'Offerta,
- (iv) una ulteriore commissione pari a Euro 20.000, oltre IVA, se dovuta, in relazione per le ulteriori attività connesse al potenziale Diritto di Acquisto e alla relativa procedura (inclusa la Procedura Congiunta).

B. a ciascuno degli Intermediari Incaricati (ivi incluso Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni):

(i) una commissione pari allo 0,10% del controvalore delle Azioni portate in adesione all'Offerta e acquistate dell'Offerente; e

(ii) un diritto fisso pari a Euro 5,00 per ciascuna Scheda di Adesione presentata.

Gli Intermediari Incaricati retrocederanno agli Intermediari Depositari un ammontare pari al 50% delle commissioni di cui al precedente punto B(i) che precede relative al controvalore delle Azioni portate in adesione per il tramite di questi ultimi, nonché l'intero diritto fisso relativo alle Schede di Adesione dagli stessi presentate.

Le commissioni sub B saranno pagate subordinatamente all'efficacia dell'Offerta e calcolate sempre sul Corrispettivo in Denaro, anche per le azioni in scambio e non saranno riconosciute per le Azioni portate in Adesione da QH, MC, COIMA SGR e COIMA REM.

Nessun costo sarà addebitato agli aderenti all'Offerta.

L. IPOTESI DI RIPARTO

In caso di adesione all'Offerta optando per il Corrispettivo in Denaro non è prevista alcuna forma di Riparto.

Per gli Azionisti che intendano invece optare per il Corrispettivo Alternativo, qualora il numero complessivo di Adesioni per la componente in scambio dovesse superare il Quantitativo Massimo in Scambio, troveranno applicazione le ipotesi di Riparto indicate nei successivi Paragrafi L.1., L.2., L.3 e L.4 del presente Documento di Offerta, fatti salvi i seguenti limiti alla prosecuzione dell'offerta di scambio durante la eventuale Riapertura dei Termini, Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta.

In particolare, qualora il Quantitativo Massimo in Scambio venga raggiunto (o superato) prima dell'inizio dell'eventuale Riapertura dei Termini, dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o della Procedura Congiunta, l'Offerta proseguirà limitatamente all'offerta di acquisto. In particolare:

- qualora all'esito del Periodo di Adesione l'Offerente abbia ricevuto adesioni all'offerta di scambio per un numero di Azioni pari (o superiore) al Quantitativo Massimo in Scambio, ove ne ricorrano i presupposti, l'eventuale Riapertura dei Termini non si verificherà per l'offerta di scambio e la Riapertura dei Termini si verificherà limitatamente all'offerta di acquisto;
- analogamente, qualora all'esito del Periodo di Adesione (ivi incluso l'eventuale Riapertura dei Termini) l'Offerente abbia ricevuto adesioni all'offerta di scambio per un numero di Azioni pari (o superiore) al Quantitativo Massimo in Scambio, ove sussistano i presupposti, l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF (e/o l'eventuale Procedura Congiunta) sarà limitata all'offerta di acquisto.

Ad esito del Periodo di Adesione (e/o dell'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente renderà noto, con apposito comunicato, l'ammontare dell'eventuale numero residuo di azioni oggetto dell'offerta di scambio nonché la eventuale prosecuzione dell'Offerta in scambio anche durante l'eventuale successiva Riapertura dei Termini, Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta

Inoltre, si precisa che ad esito del Periodo di Adesione, sulla base dell'eventuale numero residuo di Azioni oggetto dell'offerta di scambio, l'Offerente calcolerà e renderà noto, con apposito comunicato, per ciascuna eventuale successiva fase di Riapertura dei Termini, Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o Procedura Congiunta, il Coefficiente di Riparto (*i.e.*, il rapporto tra l'ammontare dell'eventuale numero residuo di Azioni oggetto dell'offerta di scambio e il numero delle Azioni portate in adesione all'offerta di scambio in ciascuna fase).

L.1 Modalità di Riparto delle Azioni ad esito del Periodo di Adesione (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)

Qualora il numero di Azioni portate in adesione all'offerta di scambio sia superiore a n. 9.026.639 Azioni COIMA RES, vale a dire il Quantitativo Massimo in Scambio, alle Azioni portate in adesione all'offerta di scambio verrà applicato il metodo del Riparto in virtù del quale l'Offerente acquisterà da tutti gli Azionisti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo la stessa proporzione di Azioni apportate all'Offerta, restando inteso che la parte eccedente verrà contestualmente acquistata a fronte del Corrispettivo in Denaro. Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione, l'Offerente verificherà i risultati provvisori dell'Offerta e

calcolerà Coefficiente di Riparto applicabile sulla base degli Aderenti che avranno optato per il Corrispettivo Alternativo.

Il Coefficiente di Riparto sarà determinato come descritto alla Sezione A, Paragrafo A.5.1, del Documento di Offerta.

L'Offerente ritirerà indistintamente da ciascun Aderente all'offerta di scambio durante il Periodo di Adesione un numero di Azioni dato dal prodotto tra il numero di Azioni da questi consegnate e il Coefficiente di Riparto, arrotondando per difetto al numero intero di Azioni più vicino, nel limite del Quantitativo Massimo in Scambio. Ciascuna Azione COIMA RES risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto verrà acquistata dall'Offerente mediante la corresponsione del Corrispettivo in Denaro.

Si segnala altresì che l'effettuazione dell'eventuale Riparto, e pertanto l'eventuale corresponsione del Corrispettivo in Denaro nonostante l'Aderente abbia optato per il Corrispettivo Alternativo, non consentirà agli Aderenti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo di revocare l'Adesione all'Offerta.

Qualora, invece, al termine del Periodo di Adesione, le Azioni portate in adesione all'offerta di scambio risultino inferiori al Quantitativo Massimo in Scambio, l'Offerente ritirerà tutte le Azioni portate in Adesione all'offerta di scambio, senza effettuare la procedura di Riparto precedentemente descritta.

Qualora tutti gli Azionisti che aderiscano all'Offerta optino per il Corrispettivo Alternativo durante il Periodo di Adesione, ad eccezione di QH, COIMA REM, COIMA SGR e MC che si sono impegnati ad aderire all'offerta in denaro ai sensi dell'Impegno ad Aderire, il Coefficiente di Riparto sarà pari al 42,680%.

Si riportano di seguito alcune esemplificazioni sul funzionamento del meccanismo di Riparto durante il Periodo di Adesione:

Azioni Consegnate all'offerta di scambio durante il Periodo di Adesione	Quantitativo Massimo in Scambio	Applicazione della Procedura di Riparto	Coefficiente di Riparto	Azioni ritirate ²⁰	Corrispettivo in Azioni Evergreen	Corrispettivo in denaro (Euro)
7.221.311	9.026.639	No	n.a.	7.221.311	7.221.311 Azioni Evergreen	n.a.
9.026.639	9.026.639	No	n.a.	9.026.639	9.026.639 Azioni Evergreen	n.a.
10.831.967	9.026.639	Si	83,333%	10.831.967	9.026.639 Azioni Evergreen	Euro 18.053.280

²⁰ Al netto degli arrotondamenti applicabili a livello di ciascuna singola adesione.

18.053.279	9.026.639	Si	50,000%	18.053.279	9.026.639 Azioni Evergreen	Euro 90.266.400
21.149.689	9.026.639	Si	42,680%	21.149.689	9.026.639 Azioni Evergreen	Euro 121.230.500

L.2 Modalità di Riparto delle Azioni ad esito dell'eventuale Riapertura dei Termini (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)

Non potranno essere portate in adesione Azioni all'Offerta in scambio durante l'eventuale Riapertura dei Termini nel caso in cui, all'esito del Periodo di Adesione, siano state portate in adesione all'offerta di scambio un numero di Azioni pari (o superiore) al Quantitativo Massimo in Scambio.

In caso contrario, ai fini dell'Offerta in scambio, il numero massimo di Azioni portate in adesione all'Offerta in scambio che potranno essere oggetto di scambio durante la Riapertura dei Termini sarà pari alla differenza tra (i) il Quantitativo Massimo in Scambio dedotto e (ii) le Azioni oggetto di scambio durante il Periodo Di Adesione (tale numero massimo di Azioni il "**Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini**"). In tal caso, ad esito del Periodo di Adesione, l'Offerente renderà noto, con apposito comunicato, l'ammontare del Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini.

Qualora a seguito della Riapertura dei Termini, le Azioni portate in adesione all'offerta di scambio risultino eccedenti il Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini, alla Riapertura dei Termini sarà applicata la procedura di Riparto come precedentemente descritta ed il Coefficiente di Riparto sarà pari al rapporto tra (i) il Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini e (ii) il numero di Azioni portate in Adesione all'offerta di scambio durante la Riapertura dei Termini. Ad esito della Riapertura dei Termini, l'Offerente renderà noto, con apposito comunicato, il Coefficiente di Riparto applicato.

L'Offerente ritirerà indistintamente da ciascun Aderente all'offerta di scambio durante la Riapertura dei Termini un numero di Azioni dato dal prodotto tra il numero di Azioni da questi consegnate e il Coefficiente di Riparto, arrotondando per difetto al numero intero di Azioni più vicino, nel limite del Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini. Ciascuna Azione COIMA RES portata in adesione all'Offerta in scambio risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto verrà automaticamente acquistata dall'Offerente mediante la corresponsione del Corrispettivo in Denaro.

Si segnala altresì che l'effettuazione dell'eventuale Riparto, e pertanto l'eventuale corresponsione del Corrispettivo in Denaro nonostante l'Aderente abbia optato per il Corrispettivo Alternativo, non consentirà agli Aderenti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo di revocare l'Adesione all'Offerta.

Qualora, invece, a seguito della Riapertura dei Termini, le Azioni portate in adesione all'offerta di scambio risultino inferiori al Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini, l'Offerente ritirerà tutte le Azioni portate in Adesione all'offerta di scambio alla Riapertura dei Termini, senza effettuare la procedura di Riparto precedentemente descritta.

Per maggiori dettagli sull'eventuale Riapertura dei Termini, si rinvia altresì a quanto descritto alla Sezione A, paragrafo A.3.

L.3 Riparto ad esito dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)

Non potranno essere portate in adesione Azioni all'Offerta in scambio durante la procedura di cui all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF nel caso in cui, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) siano state portate in adesione all'offerta di scambio un numero di Azioni pari (o superiore) (i) al Quantitativo Massimo Residuo in Scambio e/o (ii) in caso di Riapertura dei Termini, al Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Riapertura dei Termini.

In caso contrario, ai fini dell'Offerta in scambio, il numero massimo di Azioni portate in adesione all'Offerta in scambio che potranno essere oggetto di scambio durante la procedura di cui all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, sarà pari alla differenza tra (i) il Quantitativo Massimo in Scambio e (ii) le Azioni oggetto di scambio durante il Periodo Di Adesione e durante l'eventuale Riapertura dei Termini (tale numero massimo di Azioni il "**Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF**"). In tal caso, all'avveramento dei presupposti di legge per procedere all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, l'Offerente renderà noto, nel Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta, l'ammontare del Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF.

Qualora a seguito della procedura di cui all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, le Azioni portate in adesione all'offerta di scambio risultino eccedenti il Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, a tale procedura sarà applicata la procedura di Riparto come precedentemente descritta ed il Coefficiente di Riparto sarà pari al rapporto tra (i) il Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e (ii) il numero di Azioni portate in Adesione all'offerta di scambio durante l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF. Ad esito dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, l'Offerente renderà noto, con apposito comunicato, il Coefficiente di Riparto applicato.

L'Offerente ritirerà indistintamente da ciascun Aderente all'offerta di scambio durante l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF un numero di Azioni dato dal prodotto tra il numero di Azioni da questi consegnate e il Coefficiente di Riparto, arrotondando per difetto al numero intero di Azioni più vicino, nel limite del Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2. Ciascuna Azione COIMA RES portata in adesione all'Offerta in scambio risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto verrà automaticamente acquistata dall'Offerente mediante la corresponsione del Corrispettivo in Denaro.

Si segnala altresì che l'effettuazione dell'eventuale Riparto, e pertanto l'eventuale corresponsione del Corrispettivo in Denaro nonostante l'Aderente abbia optato per il Corrispettivo Alternativo, non consentirà agli Aderenti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo di revocare l'Adesione all'Offerta.

Qualora, invece, a seguito dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, le Azioni portate in adesione all'offerta di scambio risultino inferiori al Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF l'Offerente ritirerà tutte le Azioni portate in Adesione all'offerta di scambio durante l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF senza effettuare la procedura di Riparto precedentemente descritta.

L.4 Riparto ad esito della Procedura Congiunta (applicabile solo per le Adesioni alla componente di scambio)

Non potranno essere portate in adesione Azioni all'Offerta in scambio durante la Procedura Congiunta nel caso in cui all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) nonché durante la, e/o a seguito della, procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, siano state portate in adesione all'offerta di scambio un numero di Azioni pari (o superiore) (i) al Quantitativo Massimo Residuo in Scambio e/o (ii) in caso di Riapertura dei Termini, al Quantitativo Massimo per la Riapertura dei Termini (iii) e/o in caso di Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, al Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per l'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2.

In caso contrario, ai fini dell'Offerta in scambio, il numero massimo di Azioni portate in adesione all'Offerta in scambio che potranno essere oggetto di scambio durante la Procedura Congiunta sarà pari alla differenza tra (i) il Quantitativo Massimo in Scambio e (ii) le Azioni oggetto di scambio durante il Periodo Di Adesione ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, e durante la procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, ove applicabile (tale numero di Azioni il "**Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Procedura Congiunta**"). In tal caso, l'Offerente renderà noto, nel Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta, ovvero nel comunicato relativo ai risultati della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, l'ammontare del Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Procedura Congiunta.

Qualora a seguito della Procedura Congiunta, le Azioni portate in adesione all'offerta di scambio risultino eccedenti il Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Procedura Congiunta, alla Procedura Congiunta sarà applicata la procedura di Riparto come precedentemente descritta ed il Coefficiente di Riparto sarà pari al rapporto tra (i) il Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Procedura Congiunta e (ii) il numero di Azioni portate in Adesione all'offerta di scambio durante la Procedura Congiunta. Ad esito della Procedura Congiunta, l'Offerente renderà noto, con apposito comunicato, il Coefficiente di Riparto applicato.

L'Offerente ritirerà indistintamente da ciascun Aderente all'offerta di scambio durante la Procedura Congiunta un numero di Azioni dato dal prodotto tra il numero di Azioni da questi consegnate e il Coefficiente di Riparto, arrotondando per difetto al numero intero di Azioni più vicino, nel limite del Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Procedura Congiunta. Ciascuna Azione COIMA RES portata in adesione all'Offerta in scambio risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto verrà automaticamente acquistata dall'Offerente mediante la corresponsione del Corrispettivo in Denaro.

Si segnala altresì che l'effettuazione dell'eventuale Riparto, e pertanto l'eventuale corresponsione del Corrispettivo in Denaro nonostante l'Aderente abbia optato per il Corrispettivo Alternativo, non consentirà agli Aderenti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo di revocare l'Adesione all'Offerta.

Qualora, invece, a seguito della Procedura Congiunta, le Azioni portate in adesione all'offerta di scambio risultino inferiori al Quantitativo Massimo Residuo in Scambio per la Procedura Congiunta, l'Offerente ritirerà tutte le Azioni portate in Adesione all'offerta di scambio alla Procedura Congiunta, senza effettuare la procedura di Riparto precedentemente descritta.

Ove non sia già stato raggiunto il Quantitativo Massimo in Scambio (e l'Offerta prosegua pertanto unicamente per la parte in acquisto), anche durante la Procedura Congiunta si prevede di offrire agli Azionisti la facoltà di scegliere tra il corrispettivo in denaro

e il Corrispettivo Alternativo, secondo la tempistica, i termini e le modalità che verranno meglio specificati nel comunicato che l'Offerente pubblicherà prima dell'inizio della Procedura Congiunta. Si precisa sin d'ora che agli azionisti titolari di Azioni che non abbiano presentato una richiesta di vendita relativa alla Procedura Congiunta sarà corrisposto unicamente il corrispettivo in denaro.

M. APPENDICI

M.1 Scheda di Adesione all'Offerta.

M.2 Comunicazione dell'Offerente ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'Art. 37, comma 1, del Regolamento Emittenti

M.3 Perizia dell'esperto indipendente Wepartner S.p.A., avente a oggetto il valore delle Azioni COIMA RES ai sensi degli articoli 2440, comma 1, e 2343-ter, comma 2, lett. b), del Codice Civile.

M.4 Informazioni essenziali circa l'Accordo Quadro e il Nuovo Patto Parasociale, pubblicate ai sensi dell'art. 130 del Regolamento Emittenti.

M.5 Comunicazione dell'Emittente ai sensi degli Artt. 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti

N. DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE METTE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI

Il Documento di Offerta, il Documento di Esenzione e i documenti di seguito indicati sono a disposizione del pubblico per la consultazione presso:

- la sede sociale dell'Offerente in Via Montenapoleone 8, 20121 Milano;
- gli uffici di Intesa Sanpaolo S.p.A. – Divisione IMI Corporate & Investment Banking (Intermediario Incaricato del Coordinamento), in Milano, Largo Mattioli n. 3;
- il sito *internet* dell'Offerente (www.opascoimares.com);
- il sito *internet* messo a disposizione dai Global Information Agent (www.morrowsodali-transactions.com).

Per qualsiasi richiesta o informazione relativa all'Offerta, i titolari delle Azioni possono chiamare il numero verde 800 137 257 (per chi chiama dall'Italia), la linea diretta +39 0697632419 (anche per coloro che chiamano dall'estero) e il numero WhatsApp +39 3404029760, messi a disposizione dai Global Information Agent. Tali numeri telefonici saranno attivi durante tutto il Periodo di Adesione nei giorni feriali, dalle ore 9 alle ore 18 (Central European Time).

N.1 Documenti relativi all'Offerente

- Statuto e atto costitutivo dell'Offerente;
- L'Offerente, in quanto società di recente costituzione, non ha presentato alla Data del Documento di Offerta alcun bilancio.

N.2 Documenti relativi all'Emittente

- Relazione finanziaria annuale dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, comprendente il bilancio individuale e consolidato relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, corredata dagli allegati previsti per legge; Resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022.

SCHEDA DI ADESIONE

ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO E SCAMBIO VOLONTARIA TOTALITARIA

ai sensi dell'articolo 102 e 106, comma 4, del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato (l'"**Offerta**")
promossa da Evergreen S.p.A. (l'"**Offerente**") su n. **36.106.557 azioni ordinarie COIMA RES S.p.A. SIQ** (l'"**Emittente**")

Spett.le Intermediario Incaricato _____,

Il/la sottoscritto/a (nome, cognome o denominazione sociale) _____, Codice Fiscale / Partita IVA n. _____, nato/a a _____,
il _____, Cittadinanza / Nazionalità _____, residente / con sede legale in _____, Provincia _____, Via _____, CAP _____, Codice cliente _____, titolare di
n. _____ azioni ordinarie dell'Emittente ("**Azioni**"), senza indicazione del valore nominale, aventi godimento regolare e liberamente trasferibili, di cui garantisce la legittima e piena proprietà e disponibilità, nonché
l'assenza di oneri e vincoli di ogni genere e natura, reali o personali.

DICHIARA di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, termini e modalità della presente Offerta, ivi incluso l'ammontare, la natura e le modalità di determinazione del Corrispettivo dell'Offerta (nelle forme del Corrispettivo in Denaro o del Corrispettivo Alternativo) che sarà riconosciuto per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta, come da documento di offerta predisposto ai fini della stessa ("**Documento di Offerta**") e da documento di esenzione ("**Documento di Esenzione**"), ivi inclusa la Sezione A "Fattori di Rischio" dello stesso, messi a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Offerente (Via Monte Napoleone 8, 20121, Milano), presso gli uffici dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della raccolta delle Adesioni (Milano, Largo Mattioli n. 3) e reperibile sul sito internet dell'Offerente (www.opascoimares.com), e del Global Information Agent dell'Offerta (www.morrow sodali-transactions.com).

ADERISCE irrevocabilmente alla presente Offerta per n. _____ Azioni che:

- risultano già depositate presso di voi nel deposito titoli n. _____ intestato a: _____;
- verranno immesse nel citato deposito a seguito della liquidazione di borsa;
- vengono depositate presso di voi, contestualmente alla sottoscrizione della presente Scheda di Adesione; e
- verranno a voi trasferite/depositate, in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente, dall'Intermediario Depositario delle stesse.

AUTORIZZA CONSENTE l'immissione delle Azioni sopra indicate in un deposito transitorio presso di voi vincolato ai fini della presente Offerta.
 sin d'ora il trasferimento all'Offerente delle Azioni immesse nel suddetto deposito transitorio, conferendovi mandato irrevocabile ad eseguire o far eseguire in nome e per conto del/della sottoscritto/a, tutte le formalità necessarie per il trasferimento delle Azioni all'Offerente. Il tutto contro regolamento del Corrispettivo in Denaro o del Corrispettivo Alternativo alla Data di Pagamento del Corrispettivo dell'Offerta, come definita nel Documento di Offerta e secondo quanto ivi meglio precisato.

DICHIARA di accettare sin d'ora lo storno dell'operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente Scheda di Adesione a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna delle Azioni.

PRENDE ATTO

1. che nel Documento di Offerta è previsto che il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta, come sotto definito, verrà effettuato il 29 luglio 2022 (quinto giorno di Borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione indicato nel Documento di Offerta), salvo la Riapertura dei Termini e fatte salve le eventuali proroghe o modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. Tale pagamento è subordinato all'esecuzione delle formalità necessarie per trasferire le Azioni all'Offerente; che la propria adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti, ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti;
2. per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta, l'Offerente riconoscerà agli Aderenti due forme di corrispettivo, tra loro alternative, come più puntualmente specificato nella Sezione E, Paragrafo E.1, del Documento di Offerta. In particolare, l'Offerente riconoscerà, a scelta degli Aderenti all'Offerta:
 (a) il Corrispettivo in Denaro, rappresentato da Euro 10,00 per n. 1 Azione portata in adesione all'Offerta; ovvero
 (b) il Corrispettivo Alternativo, rappresentato da n. 1 Azione ordinaria dell'Offerente non quotata per n. 1 Azione portata in adesione all'Offerta (i.e., rapporto 1:1), fatta salva la procedura di Riparto (congiuntamente, il "**Corrispettivo dell'Offerta**");
3. la scelta del Corrispettivo in Denaro o del Corrispettivo Alternativo è irrevocabile e può essere effettuata esclusivamente (i) contestualmente all'adesione all'Offerta e, dunque, alla sottoscrizione della presente Scheda di Adesione e (ii) con riferimento a tutte le (e, dunque, non solo a una parte delle) Azioni portate in adesione;
4. che gli Aderenti all'Offerta dovranno optare per la corresponsione del Corrispettivo in Denaro ovvero del Corrispettivo Alternativo e che, in caso di mancata espressa scelta operata dagli Aderenti all'Offerta, verrà corrisposto il Corrispettivo in Denaro;
5. che, qualora il numero di Azioni portate in adesione all'offerta di scambio sia superiore al Quantitativo Massimo in Scambio, alle suddette adesioni sarà applicato il metodo del "*pro-rata*" in virtù del quale l'Offerente acquisterà da tutti gli azionisti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo la stessa proporzione di Azioni portate in adesione in scambio all'Offerta, secondo le modalità e i termini indicati nella Sezione L del Documento di Offerta. Ciascuna Azione COIMA RES risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto (come meglio descritta nella sezione L del Documento di Offerta) sarà acquistata dall'Offerente a fronte della corresponsione del Corrispettivo in Denaro;
6. che l'Offerta si perfezionerà solo al verificarsi delle Condizioni di Efficacia, o alla rinuncia dell'avveramento delle stesse da parte dell'Offerente, come illustrato e descritto alla Sezione A, Paragrafo A.1, del Documento di Offerta;
7. che il Corrispettivo dell'Offerta si intende al netto delle eventuali imposte di bollo e di registro, ove dovute, e dei compensi, provvigioni e spese che rimarranno a carico dell'Offerente. Al contrario, qualsiasi imposta sul reddito (ivi inclusa, per completezza, l'IRAP) o imposta sostitutiva, ove dovuta, sulla plusvalenza eventualmente realizzata, rimarrà a carico degli aderenti all'Offerta e nessun interesse sarà corrisposto sul Corrispettivo dell'Offerta per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento del Corrispettivo dell'Offerta ovvero l'eventuale Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini (come definita nel Documento di Offerta); e
8. che resta ad esclusivo carico degli aderenti il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la presente Scheda di Adesione e non depositino le Azioni presso l'Intermediario Incaricato del Coordinamento entro l'ultimo giorno valido del Periodo di Adesione e che gli Intermediari Depositari non provvedano a trasferire il Corrispettivo dell'Offerta agli aventi diritto o ne ritardino il trasferimento.

OPZIONE CORRISPETTIVO IN DENARO

AUTORIZZA codesto Intermediario Depositario, con riferimento a tutte le Azioni portate in adesione all'Offerta, a regolare/far regolare il Corrispettivo in Denaro mediante:
 (a) accredito sul conto corrente n. _____, IBAN _____, presso _____, intestato a _____, l'importo di Euro _____, rappresentante il corrispettivo per n. _____ Azioni portate in adesione all'Offerta per Euro 10,00 ciascuna; oppure, in alternativa
 (b) assegno circolare non trasferibile intestato a _____, per un importo pari a Euro _____, rappresentante il corrispettivo per n. _____ Azioni portate in adesione all'Offerta per Euro 10,00 ciascuna.

oppure, in alternativa

OPZIONE CORRISPETTIVO ALTERNATIVO

AUTORIZZA codesto Intermediario Depositario, con riferimento a tutte le Azioni portate in adesione all'Offerta, a regolare/far regolare il Corrispettivo Alternativo mediante:
 - il deposito di n. _____ Azioni dell'Offerente (nel rapporto di n. 1 Azione dell'Offerente non quotata per ciascuna n. 1 Azione dell'Emittente portata in adesione, fatta salva la procedura di Riparto), spettante all/sotto il sottoscritto/a come Corrispettivo Alternativo, mediante la relativa registrazione, in regime di dematerializzazione, nel conto titoli n. _____, presso _____, intestato a _____;
 - in caso di eventuale applicazione della procedura di Riparto (come meglio descritta nella sezione L del Documento di Offerta), la corresponsione di un importo di Euro 10,00 per ciascuna Azione portata in adesione che risulti in eccedenza rispetto alla procedura di Riparto, mediante:
 (a) accredito sul conto corrente n. _____, IBAN _____, presso _____, intestato a _____; oppure, in alternativa
 (b) assegno circolare non trasferibile intestato a _____.

DICHIARA

1. di essere al corrente che: (i) l'Offerta è rivolta a parità di condizioni a tutti i titolari delle Azioni, è promossa in Italia ed è estesa agli Stati Uniti in forza delle esenzioni previste dalla Rule 14d-1(c), ai sensi dello United States Securities Exchange Act del 1934, in relazione ad offerte pubbliche di acquisto "*Tier I*", e dalla Rule 802 ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933; e (ii) l'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa in Canada, Giappone, Australia, o in qualsiasi altro paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (collettivamente, gli "**Altri Paesi**") (per ulteriori informazioni si veda la Sezione F, Paragrafo F.4, del Documento di Offerta);
2. di non aver ricevuto e/o inviato copie o originali di questa Scheda di Adesione, del Documento di Offerta, del Documento di Esenzione e/o di qualsiasi documento afferente l'Offerta dagli o negli Altri Paesi in cui l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità e di non aver altrimenti utilizzato in connessione all'Offerta, direttamente o indirettamente, i servizi postali e/o qualsiasi altro mezzo o strumento (ivi incluso, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed Internet, e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) di commercio nazionale o internazionale, oppure i servizi di ogni mercato regolamentato degli Altri Paesi; e
3. di trovarsi al di fuori degli Altri Paesi ove l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità quando questa Scheda di Adesione è consegnata o firmata.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Regolamento UE 679/2016 ("GDPR") si rende noto che i dati personali forniti all'atto di sottoscrizione della presente Scheda di Adesione saranno oggetto di trattamento, anche mediante l'utilizzo di procedure informatiche e telematiche, per le sole finalità direttamente connesse e strumentali all'Offerta, che costituiscono la base giuridica del trattamento. Il conferimento dei dati è necessario e un eventuale rifiuto di fornirli comporta l'impossibilità di aderire all'Offerta. Relativamente al suddetto trattamento, l'Aderente potrà esercitare i diritti di cui agli artt. da 15 a 22 del GDPR (tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, diritto di accesso, diritto di cancellazione dei dati, diritto di rettifica, diritto di limitazione del trattamento dei dati e diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali). I dati personali saranno trattati, in qualità di separati ed autonomi titolari, ciascuno per le finalità connesse e strumentali al proprio ruolo nell'operazione dall'Intermediario Incaricato del Coordinamento, dall'Offerente, dagli Intermediari Depositari e da società da questi individuate che - in qualità di titolari o responsabili - svolgono attività funzionali o di supporto in quanto necessario all'operazione, alle quali i dati personali potranno essere comunicati e la cui precisa identità potrà essere conosciuta rivolgendosi direttamente all'Intermediario Incaricato del Coordinamento, all'Offerente e agli Intermediari Depositari (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere l'identità degli eventuali rispettivi loro responsabili del trattamento). I dati saranno conservati per il solo periodo di tempo necessario al perseguimento delle suddette finalità, dopodiché saranno conservati nel rispetto dei termini di prescrizione ordinaria individuati dal Codice Civile o da specifiche disposizioni di legge, per finalità di tipo amministrativo e/o per far valere un diritto o un interesse legittimo dei titolari o di terzi.

L'Aderente o il suo rappresentante _____

Timbro e firma dell'Intermediario Incaricato _____

L'Intermediario Depositario presso il quale è stata depositata la presente Scheda di Adesione dichiara all'atto della presentazione da parte dell'aderente e sotto la propria responsabilità:

- (a) di essere depositario delle sopraindicate Azioni;
- (b) di provvedere alle formalità necessarie al trasferimento delle Azioni presso l'Intermediario Incaricato del Coordinamento esclusivamente per il tramite di Euronext Milan, entro e non oltre il termine del Periodo di Adesione.

Timbro e firma dell'Intermediario Depositario _____

SCHEDA DI ADESIONE

ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO E SCAMBIO VOLONTARIA TOTALITARIA

ai sensi dell'articolo 102 e 106, comma 4, del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato (l'"**Offerta**")
promossa da Evergreen S.p.A. (l'"**Offerente**") su n. **36.106.557 azioni ordinarie COIMA RES S.p.A. SIQ** (l'"**Emittente**")

Spett.le Intermediario Incaricato _____,

Il/la sottoscritto/a (nome, cognome o denominazione sociale) _____, Codice Fiscale / Partita IVA n. _____, nato/a a _____, il _____, Cittadinanza / Nazionalità _____, residente / con sede legale in _____, Provincia _____, Via _____, CAP _____, Codice cliente _____, titolare di n. _____ azioni ordinarie dell'Emittente ("**Azioni**"), senza indicazione del valore nominale, aventi godimento regolare e liberamente trasferibili, di cui garantisce la legittima e piena proprietà e disponibilità, nonché l'assenza di oneri e vincoli di ogni genere e natura, reali o personali.

DICHIARA di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, termini e modalità della presente Offerta, ivi incluso l'ammontare, la natura e le modalità di determinazione del Corrispettivo dell'Offerta (nelle forme del Corrispettivo in Denaro o del Corrispettivo Alternativo) che sarà riconosciuto per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta, come da documento di offerta predisposto ai fini della stessa ("**Documento di Offerta**") e da documento di esenzione ("**Documento di Esenzione**"), ivi inclusa la Sezione A "Fattori di Rischio" dello stesso, messi a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Offerente (Via Monte Napoleone 8, 20121, Milano), presso gli uffici dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della raccolta delle Adesioni (Milano, Largo Mattioli n. 3) e reperibile sul sito internet dell'Offerente (www.opascoimares.com), e del Global Information Agent dell'Offerta (www.morrowsoadi-transactions.com).

ADERISCE irrevocabilmente alla presente Offerta per n. _____ Azioni che:

- risultano già depositate presso di voi nel deposito titoli n. _____ intestato a: _____;
- verranno immesse nel citato deposito a seguito della liquidazione di borsa;
- vengono depositate presso di voi, contestualmente alla sottoscrizione della presente Scheda di Adesione; e
- verranno a voi trasferite/depositate, in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente, dall'Intermediario Depositario delle stesse.

AUTORIZZA CONSENTE l'immissione delle Azioni sopra indicate in un deposito transitorio presso di voi vincolato ai fini della presente Offerta. sin d'ora il trasferimento all'Offerente delle Azioni immesse nel suddetto deposito transitorio, conferendovi mandato irrevocabile ad eseguire o far eseguire in nome e per conto del/della sottoscritto/a, tutte le formalità necessarie per il trasferimento delle Azioni all'Offerente. Il tutto contro regolamento del Corrispettivo in Denaro o del Corrispettivo Alternativo alla Data di Pagamento del Corrispettivo dell'Offerta, come definita nel Documento di Offerta e secondo quanto ivi meglio precisato.

DICHIARA di accettare sin d'ora lo storno dell'operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente Scheda di Adesione a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna delle Azioni.

PRENDE ATTO

1. che nel Documento di Offerta è previsto che il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta, come sotto definito, verrà effettuato il 29 luglio 2022 (quinto giorno di Borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione indicato nel Documento di Offerta), salvo la Riapertura dei Termini e fatte salve le eventuali proroghe o modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. Tale pagamento è subordinato all'esecuzione delle formalità necessarie per trasferire le Azioni all'Offerente; che la propria adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti, ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti;
2. per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta, l'Offerente riconoscerà agli Aderenti due forme di corrispettivo, tra loro alternative, come più puntualmente specificato nella Sezione E, Paragrafo E.1, del Documento di Offerta. In particolare, l'Offerente riconoscerà, a scelta degli Aderenti all'Offerta:
- (a) il Corrispettivo in Denaro, rappresentato da Euro 10,00 per n. 1 Azione portata in adesione all'Offerta; ovvero
- (b) il Corrispettivo Alternativo, rappresentato da n. 1 Azione ordinaria dell'Offerente non quotata per n. 1 Azione portata in adesione all'Offerta (i.e., rapporto 1:1), fatta salva la procedura di Riparto (congiuntamente, il "**Corrispettivo dell'Offerta**");
4. la scelta del Corrispettivo in Denaro o del Corrispettivo Alternativo è irrevocabile e può essere effettuata esclusivamente (i) contestualmente all'adesione all'Offerta e, dunque, alla sottoscrizione della presente Scheda di Adesione e (ii) con riferimento a tutte le (e, dunque, non solo a una parte delle) Azioni portate in adesione;
5. che gli Aderenti all'Offerta dovranno optare per la corresponsione del Corrispettivo in Denaro ovvero del Corrispettivo Alternativo e che, in caso di mancata espressa scelta operata dagli Aderenti all'Offerta, verrà corrisposto il Corrispettivo in Denaro;
6. che, qualora il numero di Azioni portate in adesione all'offerta di scambio sia superiore al Quantitativo Massimo in Scambio, alle suddette adesioni sarà applicato il metodo del "*pro-rata*" in virtù del quale l'Offerente acquisterà da tutti gli azionisti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo la stessa proporzione di Azioni portate in adesione in scambio all'Offerta, secondo le modalità e i termini indicati nella Sezione L del Documento di Offerta. Ciascuna Azione COIMA RES risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto (come meglio descritta nella sezione L del Documento di Offerta) sarà acquistata dall'Offerente a fronte della corresponsione del Corrispettivo in Denaro;
7. che l'Offerta si perfezionerà solo al verificarsi delle Condizioni di Efficacia, o alla rinuncia dell'avveramento delle stesse da parte dell'Offerente, come illustrato e descritto alla Sezione A, Paragrafo A.1, del Documento di Offerta;
8. che il Corrispettivo dell'Offerta si intende al netto delle eventuali imposte di bollo e di registro, ove dovute, e dei compensi, provvigioni e spese che rimarranno a carico dell'Offerente. Al contrario, qualsiasi imposta sul reddito (ivi inclusa, per completezza, l'IRAP) o imposta sostitutiva, ove dovuta, sulla plusvalenza eventualmente realizzata, rimarrà a carico degli aderenti all'Offerta e nessun interesse sarà corrisposto sul Corrispettivo dell'Offerta per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento del Corrispettivo dell'Offerta ovvero l'eventuale Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini (come definita nel Documento di Offerta); e
9. che resta ad esclusivo carico degli aderenti il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la presente Scheda di Adesione e non depositino le Azioni presso l'Intermediario Incaricato del Coordinamento entro l'ultimo giorno valido del Periodo di Adesione e che gli Intermediari Depositari non provvedano a trasferire il Corrispettivo dell'Offerta agli aventi diritto o ne ritardino il trasferimento.

OPZIONE CORRISPETTIVO IN DENARO

AUTORIZZA codesto Intermediario Depositario, con riferimento a tutte le Azioni portate in adesione all'Offerta, a regolare/far regolare il Corrispettivo in Denaro mediante:

- (a) accredito sul conto corrente n. _____, IBAN _____, presso _____, intestato a _____, l'importo di Euro _____, rappresentante il corrispettivo per n. _____ Azioni portate in adesione all'Offerta per Euro 10,00 ciascuna; oppure, in alternativa
- (b) assegno circolare non trasferibile intestato a _____, per un importo pari a Euro _____, rappresentante il corrispettivo per n. _____ Azioni portate in adesione all'Offerta per Euro 10,00 ciascuna.

oppure, in alternativa

OPZIONE CORRISPETTIVO ALTERNATIVO

AUTORIZZA codesto Intermediario Depositario, con riferimento a tutte le Azioni portate in adesione all'Offerta, a regolare/far regolare il Corrispettivo Alternativo mediante:

- il deposito di n. _____ Azioni dell'Offerente (nel rapporto di n. 1 Azione dell'Offerente non quotata per ciascuna n. 1 Azione dell'Emittente portata in adesione, fatta salva la procedura di Riparto), spettante all/sotto il sottoscritto/a come Corrispettivo Alternativo, mediante la relativa registrazione, in regime di dematerializzazione, nel conto titoli n. _____, presso _____, intestato a _____;
- in caso di eventuale applicazione della procedura di Riparto (come meglio descritta nella sezione L del Documento di Offerta), la corresponsione di un importo di Euro 10,00 per ciascuna Azione portata in adesione che risulti in eccedenza rispetto alla procedura di Riparto, mediante:
- (a) accredito sul conto corrente n. _____, IBAN _____, presso _____, intestato a _____; oppure, in alternativa
- (b) assegno circolare non trasferibile intestato a _____.

DICHIARA

1. di essere al corrente che: (i) l'Offerta è rivolta a parità di condizioni a tutti i titolari delle Azioni, è promossa in Italia ed è estesa agli Stati Uniti in forza delle esenzioni previste dalla Rule 14d-1(c), ai sensi dello United States Securities Exchange Act del 1934, in relazione ad offerte pubbliche di acquisto "*Tier I*", e dalla Rule 802 ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933; e (ii) l'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa in Canada, Giappone, Australia, o in qualsiasi altro paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (collettivamente, gli "**Altri Paesi**") (per ulteriori informazioni si veda la Sezione F, Paragrafo F.4, del Documento di Offerta);
2. di non aver ricevuto e/o inviato copie o originali di questa Scheda di Adesione, del Documento di Offerta, del Documento di Esenzione e/o di qualsiasi documento afferente l'Offerta dagli o negli Altri Paesi in cui l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità e di non aver altrimenti utilizzato in connessione all'Offerta, direttamente o indirettamente, i servizi postali e/o qualsiasi altro mezzo o strumento (ivi incluso, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed Internet, e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) di commercio nazionale o internazionale, oppure i servizi di ogni mercato regolamentato degli Altri Paesi; e
3. di trovarsi al di fuori degli Altri Paesi ove l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità quando questa Scheda di Adesione è consegnata o firmata.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Regolamento UE 679/2016 ("GDPR") si rende noto che i dati personali forniti all'atto di sottoscrizione della presente Scheda di Adesione saranno oggetto di trattamento, anche mediante l'utilizzo di procedure informatiche e telematiche, per le sole finalità direttamente connesse e strumentali all'Offerta, che costituiscono la base giuridica del trattamento. Il conferimento dei dati è necessario e un eventuale rifiuto di fornirli comporta l'impossibilità di aderire all'Offerta. Relativamente al suddetto trattamento, l'Aderente potrà esercitare i diritti di cui agli artt. da 15 a 22 del GDPR (tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, diritto di accesso, diritto di cancellazione dei dati, diritto di rettifica, diritto di limitazione del trattamento dei dati e diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali). I dati personali saranno trattati, in qualità di separati ed autonomi titolari, ciascuno per le finalità connesse e strumentali al proprio ruolo nell'operazione dall'Intermediario Incaricato del Coordinamento, dall'Offerente, dagli Intermediari Depositari e da società da questi individuate che - in qualità di titolari o responsabili - svolgono attività funzionali o di supporto in quanto necessario all'operazione, alle quali i dati personali potranno essere comunicati e la cui precisa identità potrà essere conosciuta rivolgendosi direttamente all'Intermediario Incaricato del Coordinamento, all'Offerente e agli Intermediari Depositari (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere l'identità degli eventuali rispettivi loro responsabili del trattamento). I dati saranno conservati per il solo periodo di tempo necessario al perseguimento delle suddette finalità, dopodiché saranno conservati nel rispetto dei termini di prescrizione ordinaria individuati dal Codice Civile o da specifiche disposizioni di legge, per finalità di tipo amministrativo e/o per far valere un diritto o un interesse legittimo dei titolari o di terzi.

L'Aderente o il suo rappresentante _____

Timbro e firma dell'Intermediario Incaricato _____

L'Intermediario Depositario presso il quale è stata depositata la presente Scheda di Adesione dichiara all'atto della presentazione da parte dell'aderente e sotto la propria responsabilità:

- (a) di essere depositario delle sopraindicate Azioni;
- (b) di provvedere alle formalità necessarie al trasferimento delle Azioni presso l'Intermediario Incaricato del Coordinamento esclusivamente per il tramite di Euronext Milan, entro e non oltre il termine del Periodo di Adesione.

Timbro e firma dell'Intermediario Depositario _____

SCHEDA DI ADESIONE

ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO E SCAMBIO VOLONTARIA TOTALITARIA

ai sensi dell'articolo 102 e 106, comma 4, del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato (l'"**Offerta**")
promossa da Evergreen S.p.A. (l'"**Offerente**") su n. **36.106.557 azioni ordinarie COIMA RES S.p.A. SIQ** (l'"**Emittente**")

Spett.le Intermediario Incaricato _____,

Il/la sottoscritto/a (nome, cognome o denominazione sociale) _____, Codice Fiscale / Partita IVA n. _____, nato/a a _____, il _____, Cittadinanza / Nazionalità _____, residente / con sede legale in _____, Provincia _____, Via _____, CAP _____, Codice cliente _____, titolare di n. _____ azioni ordinarie dell'Emittente ("**Azioni**"), senza indicazione del valore nominale, aventi godimento regolare e liberamente trasferibili, di cui garantisce la legittima e piena proprietà e disponibilità, nonché l'assenza di oneri e vincoli di ogni genere e natura, reali o personali.

DICHIARA di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, termini e modalità della presente Offerta, ivi incluso l'ammontare, la natura e le modalità di determinazione del Corrispettivo dell'Offerta (nelle forme del Corrispettivo in Denaro o del Corrispettivo Alternativo) che sarà riconosciuto per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta, come da documento di offerta predisposto ai fini della stessa ("**Documento di Offerta**") e da documento di esenzione ("**Documento di Esenzione**"), ivi inclusa la Sezione A "Fattori di Rischio" dello stesso, messi a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Offerente (Via Monte Napoleone 8, 20121, Milano), presso gli uffici dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della raccolta delle Adesioni (Milano, Largo Mattioli n. 3) e reperibile sul sito internet dell'Offerente (www.opascoimares.com), e del Global Information Agent dell'Offerta (www.morrow sodali-transactions.com).

ADERISCE irrevocabilmente alla presente Offerta per n. _____ Azioni che:

- risultano già depositate presso di voi nel deposito titoli n. _____ intestato a _____;
- verranno immesse nel citato deposito a seguito della liquidazione di borsa;
- vengono depositate presso di voi, contestualmente alla sottoscrizione della presente Scheda di Adesione; e
- verranno a voi trasferite/depositate, in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente, dall'Intermediario Depositario delle stesse.

AUTORIZZA CONSENTE l'immissione delle Azioni sopra indicate in un deposito transitorio presso di voi vincolato ai fini della presente Offerta. sin d'ora il trasferimento all'Offerente delle Azioni immesse nel suddetto deposito transitorio, conferendovi mandato irrevocabile ad eseguire o far eseguire in nome e per conto del/della sottoscritto/a, tutte le formalità necessarie per il trasferimento delle Azioni all'Offerente. Il tutto contro regolamento del Corrispettivo in Denaro o del Corrispettivo Alternativo alla Data di Pagamento del Corrispettivo dell'Offerta, come definita nel Documento di Offerta e secondo quanto ivi meglio precisato.

DICHIARA di accettare sin d'ora lo storno dell'operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente Scheda di Adesione a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna delle Azioni.

PRENDE ATTO

1. che nel Documento di Offerta è previsto che il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta, come sotto definito, verrà effettuato il 29 luglio 2022 (quinto giorno di Borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione indicato nel Documento di Offerta), salvo la Riapertura dei Termini e fatte salve le eventuali proroghe o modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. Tale pagamento è subordinato all'esecuzione delle formalità necessarie per trasferire le Azioni all'Offerente; che la propria adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti, ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti;
2. per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta, l'Offerente riconoscerà agli Aderenti due forme di corrispettivo, tra loro alternative, come più puntualmente specificato nella Sezione E, Paragrafo E.1, del Documento di Offerta. In particolare, l'Offerente riconoscerà, a scelta degli Aderenti all'Offerta:
- (a) il Corrispettivo in Denaro, rappresentato da Euro 10,00 per n. 1 Azione portata in adesione all'Offerta; ovvero
- (b) il Corrispettivo Alternativo, rappresentato da n. 1 Azione ordinaria dell'Offerente non quotata per n. 1 Azione portata in adesione all'Offerta (i.e., rapporto 1:1), fatta salva la procedura di Riparto (congiuntamente, il "**Corrispettivo dell'Offerta**");
4. la scelta del Corrispettivo in Denaro o del Corrispettivo Alternativo è irrevocabile e può essere effettuata esclusivamente (i) contestualmente all'adesione all'Offerta e, dunque, alla sottoscrizione della presente Scheda di Adesione e (ii) con riferimento a tutte le (e, dunque, non solo a una parte delle) Azioni portate in adesione;
5. che gli Aderenti all'Offerta dovranno optare per la corresponsione del Corrispettivo in Denaro ovvero del Corrispettivo Alternativo e che, in caso di mancata espressa scelta operata dagli Aderenti all'Offerta, verrà corrisposto il Corrispettivo in Denaro;
6. che, qualora il numero di Azioni portate in adesione all'offerta di scambio sia superiore al Quantitativo Massimo in Scambio, alle suddette adesioni sarà applicato il metodo del "*pro-rata*" in virtù del quale l'Offerente acquisterà da tutti gli azionisti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo la stessa proporzione di Azioni portate in adesione in scambio all'Offerta, secondo le modalità e i termini indicati nella Sezione L del Documento di Offerta. Ciascuna Azione COIMA RES risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto (come meglio descritta nella sezione L del Documento di Offerta) sarà acquistata dall'Offerente a fronte della corresponsione del Corrispettivo in Denaro;
7. che l'Offerta si perfezionerà solo al verificarsi delle Condizioni di Efficacia, o alla rinuncia dell'avveramento delle stesse da parte dell'Offerente, come illustrato e descritto alla Sezione A, Paragrafo A.1, del Documento di Offerta;
8. che il Corrispettivo dell'Offerta si intende al netto delle eventuali imposte di bollo e di registro, ove dovute, e dei compensi, provvigioni e spese che rimarranno a carico dell'Offerente. Al contrario, qualsiasi imposta sul reddito (ivi inclusa, per completezza, l'IRAP) o imposta sostitutiva, ove dovuta, sulla plusvalenza eventualmente realizzata, rimarrà a carico degli aderenti all'Offerta e nessun interesse sarà corrisposto sul Corrispettivo dell'Offerta per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento del Corrispettivo dell'Offerta ovvero l'eventuale Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini (come definita nel Documento di Offerta); e
9. che resta ad esclusivo carico degli aderenti il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la presente Scheda di Adesione e non depositino le Azioni presso l'Intermediario Incaricato del Coordinamento entro l'ultimo giorno valido del Periodo di Adesione e che gli Intermediari Depositari non provvedano a trasferire il Corrispettivo dell'Offerta agli aventi diritto o ne ritardino il trasferimento.

OPZIONE CORRISPETTIVO IN DENARO

AUTORIZZA codesto Intermediario Depositario, con riferimento a tutte le Azioni portate in adesione all'Offerta, a regolare/far regolare il Corrispettivo in Denaro mediante:

(a) accredito sul conto corrente n. _____, IBAN _____, presso _____, intestato a _____, l'importo di Euro _____, rappresentante il corrispettivo per n. _____ Azioni portate in adesione all'Offerta per Euro 10,00 ciascuna; oppure, in alternativa

(b) assegno circolare non trasferibile intestato a _____, per un importo pari a Euro _____, rappresentante il corrispettivo per n. _____ Azioni portate in adesione all'Offerta per Euro 10,00 ciascuna.

oppure, in alternativa

OPZIONE CORRISPETTIVO ALTERNATIVO

AUTORIZZA codesto Intermediario Depositario, con riferimento a tutte le Azioni portate in adesione all'Offerta, a regolare/far regolare il Corrispettivo Alternativo mediante:

- il deposito di n. _____ Azioni dell'Offerente (nel rapporto di n. 1 Azione dell'Offerente non quotata per ciascuna n. 1 Azione dell'Emittente portata in adesione, fatta salva la procedura di Riparto), spettante all/sotto il sottoscritto/a come Corrispettivo Alternativo, mediante la relativa registrazione, in regime di dematerializzazione, nel conto titoli n. _____, presso _____, intestato a _____;

- in caso di eventuale applicazione della procedura di Riparto (come meglio descritta nella sezione L del Documento di Offerta), la corresponsione di un importo di Euro 10,00 per ciascuna Azione portata in adesione che risulti in eccedenza rispetto alla procedura di Riparto, mediante:

(a) accredito sul conto corrente n. _____, IBAN _____, presso _____, intestato a _____; oppure, in alternativa

(b) assegno circolare non trasferibile intestato a _____

DICHIARA

1. di essere al corrente che: (i) l'Offerta è rivolta a parità di condizioni a tutti i titolari delle Azioni, è promossa in Italia ed è estesa agli Stati Uniti in forza delle esenzioni previste dalla Rule 14d-1(c), ai sensi dello United States Securities Exchange Act del 1934, in relazione ad offerte pubbliche di acquisto "*Tier I*", e dalla Rule 802 ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933; e (ii) l'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa in Canada, Giappone, Australia, o in qualsiasi altro paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (collettivamente, gli "**Altri Paesi**") (per ulteriori informazioni si veda la Sezione F, Paragrafo F.4, del Documento di Offerta);
2. di non aver ricevuto e/o inviato copie o originali di questa Scheda di Adesione, del Documento di Offerta, del Documento di Esenzione e/o di qualsiasi documento afferente l'Offerta dagli o negli Altri Paesi in cui l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità e di non aver altrimenti utilizzato in connessione all'Offerta, direttamente o indirettamente, i servizi postali e/o qualsiasi altro mezzo o strumento (ivi incluso, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed Internet, e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) di commercio nazionale o internazionale, oppure i servizi di ogni mercato regolamentato degli Altri Paesi; e
3. di trovarsi al di fuori degli Altri Paesi ove l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità quando questa Scheda di Adesione è consegnata o firmata.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Regolamento UE 679/2016 ("GDPR") si rende noto che i dati personali forniti all'atto di sottoscrizione della presente Scheda di Adesione saranno oggetto di trattamento, anche mediante l'utilizzo di procedure informatiche e telematiche, per le sole finalità direttamente connesse e strumentali all'Offerta, che costituiscono la base giuridica del trattamento. Il conferimento dei dati è necessario e un eventuale rifiuto di fornirli comporta l'impossibilità di aderire all'Offerta. Relativamente al suddetto trattamento, l'Aderente potrà esercitare i diritti di cui agli artt. da 15 a 22 del GDPR (tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, diritto di accesso, diritto di cancellazione dei dati, diritto di rettifica, diritto di limitazione del trattamento dei dati e diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali). I dati personali saranno trattati, in qualità di separati ed autonomi titolari, ciascuno per le finalità connesse e strumentali al proprio ruolo nell'operazione dall'Intermediario Incaricato del Coordinamento, dall'Offerente, dagli Intermediari Depositari e da società da questi individuate che - in qualità di titolari o responsabili - svolgono attività funzionali o di supporto in quanto necessario all'operazione, alle quali i dati personali potranno essere comunicati e la cui precisa identità potrà essere conosciuta rivolgendosi direttamente all'Intermediario Incaricato del Coordinamento, all'Offerente e agli Intermediari Depositari (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere l'identità degli eventuali rispettivi loro responsabili del trattamento). I dati saranno conservati per il solo periodo di tempo necessario al perseguimento delle suddette finalità, dopodiché saranno conservati nel rispetto dei termini di prescrizione ordinaria individuati dal Codice Civile o da specifiche disposizioni di legge, per finalità di tipo amministrativo e/o per far valere un diritto o un interesse legittimo dei titolari o di terzi.

L'Aderente o il suo rappresentante _____

Timbro e firma dell'Intermediario Incaricato _____

L'Intermediario Depositario presso il quale è stata depositata la presente Scheda di Adesione dichiara all'atto della presentazione da parte dell'aderente e sotto la propria responsabilità:

- (a) di essere depositario delle sopraindicate Azioni;
- (b) di provvedere alle formalità necessarie al trasferimento delle Azioni presso l'Intermediario Incaricato del Coordinamento esclusivamente per il tramite di Euronext Milan, entro e non oltre il termine del Periodo di Adesione.

Timbro e firma dell'Intermediario Depositario _____

SCHEDA DI ADESIONE

ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO E SCAMBIO VOLONTARIA TOTALITARIA

ai sensi dell'articolo 102 e 106, comma 4, del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato (l'"**Offerta**")
promossa da Evergreen S.p.A. (l'"**Offerente**") su n. **36.106.557 azioni ordinarie COIMA RES S.p.A. SIQ** (l'"**Emittente**")

Spett.le Intermediario Incaricato _____,

Il/la sottoscritto/a (nome, cognome o denominazione sociale) _____, Codice Fiscale / Partita IVA n. _____, nato/a a _____, il _____, Cittadinanza / Nazionalità _____, residente / con sede legale in _____, Provincia _____, Via _____, CAP _____, Codice cliente _____, titolare di n. _____ azioni ordinarie dell'Emittente ("**Azioni**"), senza indicazione del valore nominale, aventi godimento regolare e liberamente trasferibili, di cui garantisce la legittima e piena proprietà e disponibilità, nonché l'assenza di oneri e vincoli di ogni genere e natura, reali o personali.

DICHIARA di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, termini e modalità della presente Offerta, ivi incluso l'ammontare, la natura e le modalità di determinazione del Corrispettivo dell'Offerta (nelle forme del Corrispettivo in Denaro o del Corrispettivo Alternativo) che sarà riconosciuto per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta, come da documento di offerta predisposto ai fini della stessa ("**Documento di Offerta**") e da documento di esenzione ("**Documento di Esenzione**"), ivi inclusa la Sezione A "Fattori di Rischio" dello stesso, messi a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Offerente (Via Monte Napoleone 8, 20121, Milano), presso gli uffici dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della raccolta delle Adesioni (Milano, Largo Mattioli n. 3) e reperibile sul sito internet dell'Offerente (www.opascoimares.com), e del Global Information Agent dell'Offerta (www.morrow sodali-transactions.com).

ADERISCE irrevocabilmente alla presente Offerta per n. _____ Azioni che:

- risultano già depositate presso di voi nel deposito titoli n. _____ intestato a: _____;
- verranno immesse nel citato deposito a seguito della liquidazione di borsa;
- vengono depositate presso di voi, contestualmente alla sottoscrizione della presente Scheda di Adesione; e
- verranno a voi trasferite/depositate, in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente, dall'Intermediario Depositario delle stesse.

AUTORIZZA CONSENTE l'immissione delle Azioni sopra indicate in un deposito transitorio presso di voi vincolato ai fini della presente Offerta. sin d'ora il trasferimento all'Offerente delle Azioni immesse nel suddetto deposito transitorio, conferendovi mandato irrevocabile ad eseguire o far eseguire in nome e per conto del/della sottoscritto/a, tutte le formalità necessarie per il trasferimento delle Azioni all'Offerente. Il tutto contro regolamento del Corrispettivo in Denaro o del Corrispettivo Alternativo alla Data di Pagamento del Corrispettivo dell'Offerta, come definita nel Documento di Offerta e secondo quanto ivi meglio precisato.

DICHIARA di accettare sin d'ora lo storno dell'operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente Scheda di Adesione a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna delle Azioni.

PRENDE ATTO

1. che nel Documento di Offerta è previsto che il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta, come sotto definito, verrà effettuato il 29 luglio 2022 (quinto giorno di Borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione indicato nel Documento di Offerta), salvo la Riapertura dei Termini e fatte salve le eventuali proroghe o modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. Tale pagamento è subordinato all'esecuzione delle formalità necessarie per trasferire le Azioni all'Offerente; che la propria adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti, ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti;
2. per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta, l'Offerente riconoscerà agli Aderenti due forme di corrispettivo, tra loro alternative, come più puntualmente specificato nella Sezione E, Paragrafo E.1, del Documento di Offerta. In particolare, l'Offerente riconoscerà, a scelta degli Aderenti all'Offerta:
- (a) il Corrispettivo in Denaro, rappresentato da Euro 10,00 per n. 1 Azione portata in adesione all'Offerta; ovvero
- (b) il Corrispettivo Alternativo, rappresentato da n. 1 Azione ordinaria dell'Offerente non quotata per n. 1 Azione portata in adesione all'Offerta (i.e., rapporto 1:1), fatta salva la procedura di Riparto (congiuntamente, il "**Corrispettivo dell'Offerta**");
4. la scelta del Corrispettivo in Denaro o del Corrispettivo Alternativo è irrevocabile e può essere effettuata esclusivamente (i) contestualmente all'adesione all'Offerta e, dunque, alla sottoscrizione della presente Scheda di Adesione e (ii) con riferimento a tutte le (e, dunque, non solo a una parte delle) Azioni portate in adesione;
5. che gli Aderenti all'Offerta dovranno optare per la corresponsione del Corrispettivo in Denaro ovvero del Corrispettivo Alternativo e che, in caso di mancata espressa scelta operata dagli Aderenti all'Offerta, verrà corrisposto il Corrispettivo in Denaro;
6. che, qualora il numero di Azioni portate in adesione all'offerta di scambio sia superiore al Quantitativo Massimo in Scambio, alle suddette adesioni sarà applicato il metodo del "*pro-rata*" in virtù del quale l'Offerente acquisterà da tutti gli azionisti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo la stessa proporzione di Azioni portate in adesione in scambio all'Offerta, secondo le modalità e i termini indicati nella Sezione L del Documento di Offerta. Ciascuna Azione COIMA RES risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto (come meglio descritta nella sezione L del Documento di Offerta) sarà acquistata dall'Offerente a fronte della corresponsione del Corrispettivo in Denaro;
7. che l'Offerta si perfezionerà solo al verificarsi delle Condizioni di Efficacia, o alla rinuncia dell'avveramento delle stesse da parte dell'Offerente, come illustrato e descritto alla Sezione A, Paragrafo A.1, del Documento di Offerta;
8. che il Corrispettivo dell'Offerta si intende al netto delle eventuali imposte di bollo e di registro, ove dovute, e dei compensi, provvigioni e spese che rimarranno a carico dell'Offerente. Al contrario, qualsiasi imposta sul reddito (ivi inclusa, per completezza, l'IRAP) o imposta sostitutiva, ove dovuta, sulla plusvalenza eventualmente realizzata, rimarrà a carico degli aderenti all'Offerta e nessun interesse sarà corrisposto sul Corrispettivo dell'Offerta per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento del Corrispettivo dell'Offerta ovvero l'eventuale Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini (come definita nel Documento di Offerta); e
9. che resta ad esclusivo carico degli aderenti il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la presente Scheda di Adesione e non depositino le Azioni presso l'Intermediario Incaricato del Coordinamento entro l'ultimo giorno valido del Periodo di Adesione e che gli Intermediari Depositari non provvedano a trasferire il Corrispettivo dell'Offerta agli aventi diritto o ne ritardino il trasferimento.

OPZIONE CORRISPETTIVO IN DENARO

AUTORIZZA codesto Intermediario Depositario, con riferimento a tutte le Azioni portate in adesione all'Offerta, a regolare/far regolare il Corrispettivo in Denaro mediante:

- (a) accredito sul conto corrente n. _____, IBAN _____, presso _____, intestato a _____, l'importo di Euro _____, rappresentante il corrispettivo per n. _____ Azioni portate in adesione all'Offerta per Euro 10,00 ciascuna; oppure, in alternativa
- (b) assegno circolare non trasferibile intestato a _____, per un importo pari a Euro _____, rappresentante il corrispettivo per n. _____ Azioni portate in adesione all'Offerta per Euro 10,00 ciascuna.

oppure, in alternativa

OPZIONE CORRISPETTIVO ALTERNATIVO

AUTORIZZA codesto Intermediario Depositario, con riferimento a tutte le Azioni portate in adesione all'Offerta, a regolare/far regolare il Corrispettivo Alternativo mediante:

- il deposito di n. _____ Azioni dell'Offerente (nel rapporto di n. 1 Azione dell'Offerente non quotata per ciascuna n. 1 Azione dell'Emittente portata in adesione, fatta salva la procedura di Riparto), spettante all/alla sottoscritto/a come Corrispettivo Alternativo, mediante la relativa registrazione, in regime di dematerializzazione, nel conto titoli n. _____, presso _____, intestato a _____;
- in caso di eventuale applicazione della procedura di Riparto (come meglio descritta nella sezione L del Documento di Offerta), la corresponsione di un importo di Euro 10,00 per ciascuna Azione portata in adesione che risulti in eccedenza rispetto alla procedura di Riparto, mediante:
- (a) accredito sul conto corrente n. _____, IBAN _____, presso _____, intestato a _____; oppure, in alternativa
- (b) assegno circolare non trasferibile intestato a _____.

DICHIARA

1. di essere al corrente che: (i) l'Offerta è rivolta a parità di condizioni a tutti i titolari delle Azioni, è promossa in Italia ed è estesa agli Stati Uniti in forza delle esenzioni previste dalla Rule 14d-1(c), ai sensi dello United States Securities Exchange Act del 1934, in relazione ad offerte pubbliche di acquisto "*Tier I*", e dalla Rule 802 ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933; e (ii) l'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa in Canada, Giappone, Australia, o in qualsiasi altro paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (collettivamente, gli "**Altri Paesi**") (per ulteriori informazioni si veda la Sezione F, Paragrafo F.4, del Documento di Offerta);
2. di non aver ricevuto e/o inviato copie o originali di questa Scheda di Adesione, del Documento di Offerta, del Documento di Esenzione e/o di qualsiasi documento afferente l'Offerta dagli o negli Altri Paesi in cui l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità e di non aver altrimenti utilizzato in connessione all'Offerta, direttamente o indirettamente, i servizi postali e/o qualsiasi altro mezzo o strumento (ivi incluso, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed Internet, e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) di commercio nazionale o internazionale, oppure i servizi di ogni mercato regolamentato degli Altri Paesi; e
3. di trovarsi al di fuori degli Altri Paesi ove l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità quando questa Scheda di Adesione è consegnata o firmata.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Regolamento UE 679/2016 ("GDPR") si rende noto che i dati personali forniti all'atto di sottoscrizione della presente Scheda di Adesione saranno oggetto di trattamento, anche mediante l'utilizzo di procedure informatiche e telematiche, per le sole finalità direttamente connesse e strumentali all'Offerta, che costituiscono la base giuridica del trattamento. Il conferimento dei dati è necessario e un eventuale rifiuto di fornirli comporta l'impossibilità di aderire all'Offerta. Relativamente al suddetto trattamento, l'Aderente potrà esercitare i diritti di cui agli artt. da 15 a 22 del GDPR (tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, diritto di accesso, diritto di cancellazione dei dati, diritto di rettifica, diritto di limitazione del trattamento dei dati e diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali). I dati personali saranno trattati, in qualità di separati ed autonomi titolari, ciascuno per le finalità connesse e strumentali al proprio ruolo nell'operazione dall'Intermediario Incaricato del Coordinamento, dall'Offerente, dagli Intermediari Depositari e da società da questi individuate che - in qualità di titolari o responsabili - svolgono attività funzionali o di supporto in quanto necessario all'operazione, alle quali i dati personali potranno essere comunicati e la cui precisa identità potrà essere conosciuta rivolgendosi direttamente all'Intermediario Incaricato del Coordinamento, all'Offerente e agli Intermediari Depositari (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere l'identità degli eventuali rispettivi loro responsabili del trattamento). I dati saranno conservati per il solo periodo di tempo necessario al perseguimento delle suddette finalità, dopodiché saranno conservati nel rispetto dei termini di prescrizione ordinaria individuati dal Codice Civile o da specifiche disposizioni di legge, per finalità di tipo amministrativo e/o per far valere un diritto o un interesse legittimo dei titolari o di terzi.

L'Aderente o il suo rappresentante _____

Timbro e firma dell'Intermediario Incaricato _____

L'Intermediario Depositario presso il quale è stata depositata la presente Scheda di Adesione dichiara all'atto della presentazione da parte dell'aderente e sotto la propria responsabilità:

- (a) di essere depositario delle sopraindicate Azioni;
- (b) di provvedere alle formalità necessarie al trasferimento delle Azioni presso l'Intermediario Incaricato del Coordinamento esclusivamente per il tramite di Euronext Milan, entro e non oltre il termine del Periodo di Adesione.

Timbro e firma dell'Intermediario Depositario _____

IL PRESENTE DOCUMENTO NON DEVE ESSERE DIVULGATO, PUBBLICATO O DISTRIBUITO, IN TUTTO O IN PARTE, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, IN QUALSIASI PAESE IN CUI LA SUA DIVULGAZIONE, PUBBLICAZIONE O DISTRIBUZIONE COSTITUISCA UNA VIOLAZIONE DELLE LEGGI O REGOLAMENTAZIONI APPLICABILI IN TALE GIURISDIZIONE, TRA CUI STATI UNITI D'AMERICA, CANADA, AUSTRALIA E GIAPPONE.

NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION, IN WHOLE OR IN PART, DIRECTLY OR INDIRECTLY IN, INTO OR FROM ANY JURISDICTION WHERE TO DO SO WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE RELEVANT LAWS OR REGULATIONS OF SUCH JURISDICTION (INCLUDING UNITED STATES OF AMERICA, CANADA, AUSTRALIA AND JAPAN).

Spett.le
CONSOB
Divisione Corporate Governance
Ufficio OPA e Assetti Proprietari
Via G.B. Marini, 3
00198 Roma
Via PEC

Spett.le
Borsa Italiana S.p.A.
Piazza Affari, 6
20123 Milano
A mezzo e-mail

Spett.le
COIMA RES S.p.A. SIIQ
Piazza Gae Aulenti, 12
20154 Milano
Via PEC

**OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO E SCAMBIO VOLONTARIA
PROMOSSA DA EVERGREEN S.P.A.
SULLA TOTALITÀ DELLE AZIONI ORDINARIE DI COIMA RES S.P.A. SIIQ**

* * *

COMUNICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 102, COMMA 1, DEL D.LGS. 24 FEBBRAIO 1998, N. 58, DELL'ART. 37 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DALLA CONSOB CON DELIBERA N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 ("COMUNICATO")

* * *

Milano, 27 aprile 2022 – Ai sensi e per gli effetti dell'art. 102, comma 1, e dell'art. 106, comma 4, del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato (il "TUF"), nonché dell'art. 37 del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato (il "**Regolamento Emittenti**"), Evergreen S.p.A. ("**BidCo**" o l'"**Offerente**") comunica di aver assunto in data odierna la decisione di promuovere un'offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria (l'"**Offerta**"), avente a oggetto la totalità delle azioni ordinarie (le "**Azioni COIMA RES**" o le "**Azioni**") di COIMA RES S.p.A. SIIQ ("**COIMA RES**" o l'"**Emittente**"), quotate su Euronext Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ("**Borsa Italiana**").

In particolare, l'Offerta è finalizzata (i) ad acquisire la totalità delle Azioni emesse da COIMA RES alla data odierna – pari a complessive n. 36.106.558 azioni ordinarie dell'Emittente – ivi incluse le eventuali azioni proprie direttamente o indirettamente detenute, tempo per tempo, dall'Emittente e (ii) ottenere la revoca dalla quotazione delle Azioni dall'Euronext Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana.

Per ciascuna Azione COIMA RES portata in adesione all'Offerta, l'Offerente riconoscerà, qualora si verificassero le (o l'Offerente rinunciasse alle) Condizioni di Efficacia (come *infra* definite), a scelta degli aderenti all'Offerta:

- (i) un corrispettivo pari a Euro 10,00 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta (il “**Corrispettivo in Denaro**”); ovvero, in alternativa,
- (ii) un corrispettivo costituito da 1 Azione BidCo (come di seguito definita) non quotata per 1 Azione portata in adesione all'Offerta, fatta salva la procedura di Riparto (come *infra* definita) (il “**Corrispettivo Alternativo**”, congiuntamente al Corrispettivo in Denaro, il “**Corrispettivo dell'Offerta**”).

Sulla base del prezzo ufficiale delle Azioni COIMA RES alla chiusura del 27 aprile 2022 e del prezzo medio ponderato per i volumi delle azioni nei 6 mesi e nei 12 mesi precedenti al 27 aprile 2022, il Corrispettivo in Denaro incorpora rispettivamente **un premio del 23,5%**, del 31,4% e del 38,5%.

Si precisa che il numero di azioni ordinarie portate in adesione all'offerta di scambio non potrà essere superiore a n. 9.026.639 Azioni COIMA RES, corrispondenti al 25% delle azioni ordinarie dell'Emittente alla data del presente Comunicato (il “**Quantitativo Massimo in Scambio**”). Qualora il numero di azioni ordinarie portate in adesione all'offerta di scambio ecceda il Quantitativo Massimo in Scambio, verrà applicato il metodo del Riparto (come *infra* definito). Ciascuna delle Azioni COIMA RES risultanti in eccedenza a seguito della procedura di Riparto verrà acquistata dall'Offerente a fronte della corresponsione del Corrispettivo in Denaro.

* * *

Di seguito sono indicati i presupposti giuridici, i termini, le condizioni e gli elementi essenziali dell'Offerta.

Per ogni ulteriore informazione e per una completa descrizione e valutazione dell'Offerta, si rinvia al documento di offerta (il “**Documento di Offerta**”) che sarà predisposto sulla base del modello 2A dell'Allegato 2 del Regolamento Emittenti e reso disponibile con le modalità e nei tempi prescritti dalla normativa applicabile.

L'Offerente precisa che, nel formulare l'Offerta, ha fatto affidamento esclusivamente su informazioni e dati resi pubblici dall'Emittente.

* * *

1. Offerente e soggetti controllanti

Evergreen S.p.A. è una società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Milano, Piazza S. Maria delle Grazie 1, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e P. IVA 12276860967.

L'Offerente è stato costituito in data 23 febbraio 2022 in forma di società per azioni. La durata dell'Offerente è attualmente fissata fino al 31 dicembre 2050.

Alla data del presente Comunicato, il capitale sociale dell'Offerente, sottoscritto e interamente versato, è pari a Euro 50.000,00 suddiviso in n. 50.000 azioni ognuna delle quali conferisce il

diritto ad esprimere 3 (tre) voti in assemblea ordinaria e straordinaria (ciascuna “**Azione BidCo**”).

Alla data del presente Comunicato il capitale sociale dell’Offerente è detenuto:

- (i) per il 97% da Qatar Holding LLC, società di diritto dello Stato del Qatar ai sensi delle disposizioni normative del Qatar Financial Centre, con sede legale in Ooredoo Tower (Building 14), Al Dafna Street (Street 801), Al Dafna (Zone 61), Qatar, (“**QH**”), società interamente controllata da Qatar Investment Authority;
- (ii) per il 3% da COIMA Holding di COIMA GP S.r.l. & C. S.A.P.A., società di diritto italiano, con sede legale in Piazza Gae Aulenti 12, Milano (“**CH**”), società controllata, indirettamente tramite COIMA GP S.r.l., da Manfredi Catella.

Alla luce delle previsioni contenute nell’Accordo Quadro e nel connesso Nuovo Patto Parasociale (entrambi come *infra* definiti), alla data del presente Comunicato, non esistono soggetti che possano esercitare singolarmente il controllo sull’Offerente, ai sensi dell’art. 93 del TUF e dell’art. 2359 del cod. civ. Peraltro, QH e CH esercitano il controllo congiunto sull’Offerente.

2. Persone che agiscono di concerto con l’Offerente in relazione all’Offerta

In data 27 aprile 2022, QH, CH, MC, COIMA SGR S.p.A. (“**COIMA SGR**”), COIMA REM S.r.l. (“**COIMA REM**”) e BidCo hanno stipulato un accordo quadro (“**Accordo Quadro**”), rilevante ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 122, commi 1 e 5, lettera *d-bis* del TUF, volto a disciplinare, tra l’altro:

- (i) la promozione dell’Offerta da parte di BidCo e la disciplina degli adempimenti ad essa conseguenti, incluso l’impegno individuale di QH, MC, COIMA SGR e COIMA REM entro il settimo giorno lavorativo successivo all’inizio del periodo di offerta a portare in adesione all’Offerta medesima, esercitando l’opzione della corresponsione del Corrispettivo in Denaro, tutte le azioni ordinarie COIMA RES di proprietà degli stessi (l’“**Impegno ad Aderire**”), pari a complessive 14.956.869 Azioni COIMA RES e al 41,4% del capitale sociale dell’Emittente (vale a dire (a) n. 14.450.000 Azioni COIMA RES detenute da QH, (b) n. 131.210 Azioni COIMA RES detenute da MC, (c) n. 295.659 Azioni COIMA RES detenute da COIMA SGR, e (d) n. 80.000 Azioni COIMA RES detenute da COIMA REM);
- (ii) la disciplina degli impegni di capitalizzazione di BidCo da parte di QH e CH in relazione all’operazione nel suo complesso mediante la sottoscrizione dell’Aumento di Capitale a Servizio dell’Offerta in Acquisto (come *infra* definito), e l’impegno di reinvestimento di QH, MC, COIMA SGR e COIMA REM in BidCo della totalità dei proventi derivanti dal suddetto Impegno ad Aderire mediante la sottoscrizione di un aumento di capitale di BidCo dedicato ad un prezzo per ciascuna Azione BidCo pari al Corrispettivo in Denaro;
- (iii) a partire dalla data del presente Comunicato e per un periodo di 6 (sei) mesi, l’impegno da parte di QH, da un lato, e MC, COIMA REM e COIMA SGR, dall’altro, a non portare in adesione nessuna delle Azioni COIMA RES di proprietà degli stessi ad un’eventuale offerta concorrente promossa a norma dell’articolo 44 del Regolamento Emittenti;
- (iv) un aumento di capitale di BidCo da sottoscrivere e liberarsi da parte di MC successivamente al completamento dell’Offerta, ad un prezzo per ciascuna Azione

BidCo pari al Corrispettivo in Denaro mediante compensazione con (x) il credito vantato da MC per la remunerazione maturata in qualità di Amministratore Delegato di COIMA RES e (y) il credito che MC potrà maturare nei confronti di COIMA RES in relazione all'indennità il cui diritto di pagamento sorge al verificarsi di alcuni eventi, tra i quali, tra l'altro, la cessazione della carica di MC quale Amministratore Delegato di COIMA RES ovvero la sua mancata nomina a tale ruolo o nel caso in cui la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione non sia designata da MC (congiuntamente (x) e (y), il "**Credito MC**") (l'**"Aumento di Capitale Riservato ad MC"**);

- (v) l'opzione di acquisto a favore di CH nei confronti di QH in relazione ad una parte delle Azioni BidCo detenute da QH, subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta (l'**"Opzione di Acquisto"**); e
- (vi) subordinatamente al buon esito dell'Offerta, taluni passaggi fondamentali e obiettivi collegati ai programmi futuri dell'Offerente ivi inclusi, tra gli altri: (a) la revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione su Euronext Milan (il "**Delisting**"); (b) la fusione tra BidCo e l'Emittente, e (c) la trasformazione dell'entità risultante dalla fusione in una SICAF immobiliare che dovrà essere gestita esternamente da COIMA SGR sulla base di un accordo che dovrà essere stipulato tra l'entità risultante dalla fusione e COIMA SGR.

Nell'ambito dell'Accordo Quadro, alla trasformazione dell'entità risultante dalla fusione tra BidCo e l'Emittente in una SICAF immobiliare, COIMA SGR si è impegnata ad integrare i dipendenti dell'Emittente all'interno del proprio personale.

In caso di buon esito dell'Offerta, BidCo verrebbe ad esercitare sull'Emittente il controllo esclusivo ai sensi dell'art. 93 del TUF.

Inoltre, nell'ambito dell'Accordo Quadro, subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta:

- (i) COIMA SGR ha assunto l'impegno a non esercitare il diritto di recesso dal contratto di servizi di *asset management* tra l'Emittente e COIMA SGR datato 31 marzo 2020 (l'**"AMA"**); e
- (ii) MC ha assunto l'impegno a non esercitare il diritto di recesso dal, ovvero a rinunciare alla condizione risolutiva relativa al, contratto di licenza di marchi - incluso, *inter alia*, il marchio denominativo e figurativo "COIMARES" - tra l'Emittente e MC datato 16 ottobre 2015 (il "**Contratto di Licenza di Marchi**"),

qualora, per effetto dell'Offerta ovvero del Nuovo Patto Parasociale ovvero della successiva fusione tra BidCo e l'Emittente, si verificasse, tra l'altro, la cessazione della carica di MC quale Amministratore Delegato di COIMA RES ovvero la sua mancata nomina a tale ruolo o nel caso in cui la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA RES non fosse designata da MC.

Inoltre, sempre in data 27 aprile 2022, QH, CH, MC, COIMA SGR, COIMA REM, e BidCo hanno stipulato un patto parasociale (il "**Nuovo Patto Parasociale**") il quale è volto a disciplinare:

- (i) la *governance* di BidCo interinale a decorrere dalla sottoscrizione dell'Accordo Quadro e del Nuovo Patto Parasociale;

e, subordinatamente al buon esito dell'Offerta, a decorrere dalla Data di Pagamento (come *infra* definito)

- (ii) l'evoluzione della struttura societaria e finanziaria di BidCo e dell'Emittente;
- (iii) la *corporate governance* dell'Offerente e di COIMA RES e della relativa catena societaria, anche con riguardo alla previsione di un periodo di *lock-up* e di talune regole concernenti il trasferimento di partecipazioni azionarie, quali eccezioni al *lock-up*; e
- (iv) taluni diritti di QH, MC, CH, COIMA SGR e COIMA REM relativi alla *governance*, alla nomina degli organi sociali ed agli assetti proprietari dell'Emittente e della sua controllante diretta BidCo.

In ragione della stipula dell'Accordo Quadro e del Nuovo Patto Parasociale, a seconda dei casi, alla data del presente Comunicato:

- (i) MC risulta persona che agisce di concerto con l'Offerente ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 101-bis, commi 4 e 4-bis, lettere a) e d) del TUF, in quanto aderente ad un complesso di accordi (*i.e.*, Accordo Quadro e Nuovo Patto Parasociale) che rilevano ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lettere b), d) e d-bis) del TUF e membro del consiglio di amministrazione di BidCo;
- (ii) QH risulta persona che agisce di concerto con l'Offerente ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 101-bis, commi 4 e 4-bis, lettera a) del TUF, in quanto aderente ad un complesso di accordi (*i.e.*, Accordo Quadro e Nuovo Patto Parasociale) che rilevano ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lettere b), d) e d-bis) del TUF;
- (iii) CH risulta persona che agisce di concerto con l'Offerente ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 101-bis, commi 4 e 4-bis, lettera a) del TUF, in quanto aderente ad un complesso di accordi (*i.e.*, Accordo Quadro e Nuovo Patto Parasociale) che rilevano ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lettere b), d) e d-bis) del TUF; e
- (iv) COIMA REM e COIMA SGR risultano persone che agiscono di concerto con l'Offerente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 101-bis, commi 4 e 4-bis, lettera a) del TUF, in quanto aderenti ad un complesso di accordi (*i.e.*, Accordo Quadro e Nuovo Patto Parasociale) che rilevano ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lettere b), d) e d-bis) del TUF (MC, QH, CH, COIMA REM e COIMA SGR congiuntamente, le **“Persone che Agiscono di Concerto”**).

Per maggiori informazioni in merito al predetto Accordo Quadro ed al Nuovo Patto Parasociale (ivi incluso l'Impegno ad Aderire) si rinvia alle relative informazioni essenziali che saranno pubblicate nei termini e con le modalità prescritte dall'articolo 122 del TUF e dall'articolo 130 del Regolamento Emittenti.

L'Offerente sarà il solo soggetto a promuovere l'Offerta e a rendersi acquirente delle Azioni apportate alla stessa, nonché ad assumere gli oneri finanziari derivanti dal pagamento del Corrispettivo dell'Offerta.

3. Emittente

Le informazioni di seguito riportate sono tratte esclusivamente da dati e informazioni resi pubblici dall'Emittente.

L'Emittente è COIMA RES S.p.A. SIIQ, società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Piazza Gae Aulenti 12, Milano, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e P. IVA 09126500967.

Alla data del presente Comunicato il capitale sociale di COIMA RES è pari a Euro 14.482.292,19, interamente sottoscritto e versato, suddiviso in n. 36.106.558 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Sempre alla data del presente Comunicato l'Emittente non detiene azioni proprie (le “**Azioni Proprie**”).

Le Azioni ordinarie dell'Emittente sono ammesse alla negoziazione su Euronext Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana, con codice ISIN IT0005136681 e sono in regime di dematerializzazione ai sensi dell'articolo 83-*bis* del TUF.

La tabella che segue riporta i soggetti che, alla data del presente Comunicato – sulla base delle comunicazioni ai sensi dell'articolo 120 del TUF, così come pubblicate sul sito internet di Consob – detengono una quota del capitale sociale o dei diritti di voto dell'Emittente superiore al 5% del capitale sociale dell'Emittente:

Dichiarante ovvero soggetto posto al vertice della catena partecipativa	Azionista diretto	% sul capitale sociale dell'Emittente
Qatar Investment Authority	Qatar Holding LLC	40,131%

Si precisa che le percentuali sopra riportate sono tratte dal sito internet di Consob sulla base delle comunicazioni ai sensi dell'articolo 120 del TUF: pertanto le percentuali potrebbero non risultare in linea con dati elaborati e resi pubblici da fonti diverse (incluso il sito dell'Emittente), ove la variazione della partecipazione non avesse comportato obblighi di comunicazione in capo agli azionisti dell'Emittente. La partecipazione aggiornata di Qatar Holding LLC è indicata nel successivo paragrafo 11.

Di seguito sono riportati i principali elementi del patto parasociale in essere rilevante ai fini dell'art. 122 del TUF, così come pubblicati nelle “Informazioni Essenziali” sul sito internet dall'Emittente ai sensi e per gli effetti dell'art. 130 del Regolamento Emittenti alla data del presente Comunicato:

- patto parasociale tra MC, COIMA SGR, COIMA REM e QH, avente ad oggetto n. 14.854.515 azioni dell'Emittente, pari a circa il 41,14% delle azioni rappresentative dell'intero capitale sociale dell'Emittente avente diritto di voto, originariamente stipulato in data 1° dicembre 2015, concernente la *governance* e gli assetti proprietari di COIMA RES (il “**Patto Parasociale**”). Il Patto Parasociale è rilevante ai sensi dell'articolo 122 e disciplina, tra l'altro: (i) la nomina (e sostituzione) dei membri del Consiglio di Amministrazione; (ii) la nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, del Vice Presidente, del CEO e dei membri dei comitati; (iii) la nomina del Collegio Sindacale; nonché contiene talune previsioni applicabili (i) alle delibere del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea dell'Emittente; nonché (ii) qualora una delle parti con il proprio comportamento integri, direttamente o indirettamente, una delle ipotesi di cui agli articoli 106 e 109 del TUF. Il Patto Parasociale – la cui scadenza era prevista in data 1° dicembre 2021 – è stato rinnovato per un periodo di tre anni a decorrere dal 26 novembre 2021 e sarà rinnovato tacitamente per ulteriori tre anni a meno che una delle parti non comunichi per iscritto all'altra la propria volontà di non rinnovarlo almeno 6 mesi prima della relativa data di scadenza. Nessun soggetto esercita il controllo sull'Emittente in forza del Patto Parasociale. Si segnala che il Nuovo Patto Parasociale sostituirà il Patto Parasociale subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta. Al contrario, in caso di mancato

perfezionamento dell'Offerta, il Patto Parasociale continuerà ad essere applicabile e non verrà sostituito dal Nuovo Patto Parasociale.

4. Motivazioni dell'Offerta

L'Offerta ha ad oggetto 36.106.558 Azioni COIMA RES, rappresentanti la totalità delle Azioni COIMA RES emesse alla data del presente Comunicato, ivi incluse le eventuali Azioni Proprie nonché le Azioni COIMA RES oggetto dell'Impegno ad Aderire.

L'Offerente ha deciso di promuovere l'Offerta con l'obiettivo di accelerare la crescita del portafoglio immobiliare dell'Emittente nel segmento relativo agli immobili ad uso ufficio e commerciale, sulla base di una domanda crescente da parte dei conduttori per *asset* sostenibili di alta qualità, situati in quartieri interconnessi, resilienti e con capacità di adattamento all'evoluzione delle modalità di lavoro.

QH e CH identificano il portafoglio immobiliare sviluppato da COIMA RES come un investimento di lungo periodo, complementare ad altri immobili di proprietà e/o in gestione compresi quelli localizzati nel prestigioso quartiere di Porta Nuova a Milano. Questa caratteristica rappresenta, secondo l'Offerente, una base solida per continuare a investire nello sviluppo di COIMA RES, accelerandone la crescita dimensionale con l'obiettivo di consolidare il ruolo dell'Emittente quale piattaforma immobiliare tra i *leader* nell'ambito del mercato italiano per soddisfazione dei conduttori e *performance* ambientale e finanziaria.

Dalla data dell'IPO¹, le prospettive di crescita di COIMA RES sono state limitate dallo sconto strutturale e persistente che il mercato azionario ha applicato alle azioni di società immobiliari quotate ("REIT") rispetto al valore del *Net Tangible Asset* ("NTA"). Tale dinamica, amplificata dalla pandemia e da un contesto geopolitico non favorevole, ha limitato la crescita di COIMA RES tramite aumenti di capitale, potendo tali operazioni comportare potenzialmente la diluizione degli attuali azionisti, strategia esclusa sin dalla data dell'IPO.

Il Delisting di COIMA RES consentirà, secondo l'Offerente, di rimuovere il suddetto sconto applicato dal mercato borsistico offrendo alla società un accesso agevole al mercato dei capitali. Questo permetterebbe all'Emittente di accelerare la propria strategia di crescita con il consolidamento e completamento di una *pipeline* di immobili complementare nonché l'attuazione di un programma di investimenti volto a rafforzare l'esposizione ai segmenti *Core Plus* e *Value-add* e a migliorare il profilo di generazione di cassa, facendo leva sui solidi fondamentali del settore uffici di Milano e sul *track record* del *management* nello sviluppo immobiliare e nella creazione di valore.

QH e CH ritengono che l'Offerta permetta a tutti gli azionisti di COIMA RES alternativamente di (i) liquidare il proprio investimento in COIMA RES accettando il Corrispettivo in Denaro a un premio rispettivamente del 23,5%, 31,4% e del 38,5% sulla base del prezzo ufficiale delle Azioni COIMA RES alla chiusura del 27 aprile 2022 e del prezzo medio ponderato per i volumi delle azioni nei 6 e 12 mesi precedenti al 27 aprile 2022, o (ii) continuare a partecipare al piano di crescita mantenendo l'investimento in una società senza azioni ammesse alle negoziazioni (*società privata*), condizione che consentirà un'accelerazione della crescita di COIMA RES tramite un miglior accesso ai capitali necessari, la rimozione dello sconto implicito rispetto al NTA del prezzo pubblico delle azioni e la valorizzazione dell'alta domanda di uffici e immobili commerciali di alta qualità e livelli di sostenibilità, e dell'esperienza del *management*.

¹ Indica l'offerta pubblica di vendita iniziale delle Azioni COIMA RES in data 13 maggio 2016.

L'Offerente stima, sulla base di informazioni pubbliche, che il Corrispettivo in Denaro pari al prezzo di Euro 10,00 implica un rendimento positivo per tutti gli attuali azionisti di COIMA RES. Ad esempio, per gli investitori all'IPO, considerando anche i successivi dividendi pagati, il rendimento implicito medio annuale stimato è approssimativamente pari al 3% mentre per gli investitori entrati al prezzo minimo ufficiale registrato successivamente all'IPO, sempre considerando i successivi dividendi pagati, il rendimento implicito medio annuale stimato è approssimativamente pari all'80%.⁽²⁾⁽³⁾

Alla data del presente Comunicato, MC, COIMA SGR e COIMA REM detengono in totale 506.869 azioni ordinarie dell'Emittente, che corrispondono a Euro 5.068.690 sulla base del Corrispettivo in Denaro pari a Euro 10,00. Al fine di allineare gli interessi del *management* con quelli degli azionisti, MC e CH aumenteranno complessivamente il loro investimento con un incremento previsto fino ad un massimo di Euro 15.484.716, incluso l'Aumento di Capitale Riservato ad MC.

COIMA SGR e COIMA REM continueranno a fornire servizi di *asset management* e *asset development*, rispettivamente.

4.1. L'opportunità del mercato immobiliare italiano

Il mercato immobiliare italiano, che sarà l'area di specializzazione primaria per l'Offerente, è in costante evoluzione, impattato da andamenti macroeconomici, sociali e demografici in evoluzione. L'Offerente ritiene che i seguenti *trend* strutturali saranno quelli che guideranno il mercato immobiliare italiano nel medio termine:

1. nuovo approccio al lavoro: l'evoluzione dello stile di vita con l'introduzione di una maggiore flessibilità nei metodi di lavoro, accelerata dalla pandemia globale, determina una maggiore attenzione all'interazione professionale e sociale nella progettazione degli uffici;
2. impatto ambientale: la riduzione dei consumi energetici e la decarbonizzazione con l'obiettivo di raggiungere un *target* di *net zero carbon* allineato con le scadenze dettate dal Trattato di Parigi che richiederanno un significativo miglioramento delle *performance* tecniche degli edifici;
3. digitalizzazione: lo sviluppo dell'infrastruttura tecnologica e digitale consente l'abilitazione di una gestione più efficiente degli edifici e di un più ampio spettro di servizi.

Nuovo approccio al Lavoro

Nel settore degli uffici, il principale segmento operativo dell'Emittente, si prevede che il lavoro da remoto diventi una componente strutturale di qualsiasi organizzazione aziendale. Secondo le stime dell'Offerente, un possibile scenario di medio termine potrebbe vedere l'adozione del

² Calcolo della stima del rendimento implicito medio annuale basato su un prezzo di IPO del 13 maggio 2016 di Euro 10 per azione, di un prezzo minimo ufficiale pari a Euro 4,49 registrato in data 30 ottobre 2020 e dividendi pagati per (i) Euro 0,11 il 12 aprile 2017, (ii) Euro 0,09 il 15 novembre 2017, (iii) Euro 0,18 il 18 aprile 2018, (iv) Euro 0,10 il 21 novembre 2018, (v) Euro 0,20 il 25 aprile 2019, (vi) Euro 0,10 il 20 novembre 2019, (vii) Euro 0,20 il 17 giugno 2020, (viii) Euro 0,10 il 18 novembre 2020, (ix) Euro 0,20 il 28 aprile 2021, (x) Euro 0,10 il 17 novembre 2021 e (xi) Euro 0,20 il 27 aprile 2022. Al fine del calcolo della stima del rendimento implicito medio annuale, si assume a scopo illustrativo che la data di pagamento del Corrispettivo in Denaro coincida con la data di pubblicazione del presente Comunicato (*i.e.*, 27 aprile 2022). Il rendimento per gli investitori entrati al prezzo minimo – registrato il 30 ottobre 2020 – include solo i dividendi pagati dopo tale data. Il rendimento implicito medio annuale è calcolato come il tasso di rendimento interno che eguaglia il valore attuale dei flussi di cassa attesi in uscita al valore attuale dei flussi di cassa attesi in ingresso.

³ Fonte: FactSet.

lavoro da remoto in Italia crescere dall'attuale livello del 5% nel 2019 ad un livello del 30-40% nel medio termine⁴. Tale tendenza, secondo le stime dell'Offerente, porterebbe le aziende a ridimensionare il fabbisogno di spazi ad uso ufficio in media di circa il 5-10%, con un incremento degli spazi dedicati ad aree comuni al fine di favorire la collaborazione tra i dipendenti, dall'attuale livello pari a circa il 40⁵% ad un livello pari a circa 50-60% nel medio termine.

In termini di domanda, nel mercato si sta assistendo ad una polarizzazione tra una concentrazione dei conduttori nei cosiddetti "quartieri qualificati", definiti come quartieri che si distinguono perché dotati di accessibilità tramite infrastrutture pubbliche, servizi, disponibilità di spazi verdi e con destinazioni d'uso diversificate, rispetto ai "quartieri indifferenziati", che stanno perdendo attrattività e utilizzatori.

Negli anni 2015-2019 i quartieri qualificati a Milano hanno visto una crescita della domanda da parte dei conduttori del 35% superiore rispetto ai quartieri indifferenziati ed hanno registrato una maggiore crescita dei canoni (di 9 punti percentuali)⁶. L'Offerente prevede sia che tali dinamiche si consolidino ed accelerino in uno scenario globale post COVID-19, amplificate da un maggiore ricorso al lavoro da remoto, sia che i conduttori antepongano la qualità rispetto alla quantità, possibilmente optando per ridurre marginalmente lo spazio a vantaggio di un rinnovo delle proprie sedi per guadagnare in accessibilità, visibilità, sostenibilità e benessere dei propri dipendenti, in tal modo contribuendo ad accelerare il processo di rigenerazione urbana.

Impatto ambientale

Il settore immobiliare è responsabile di una parte molto significativa del consumo di risorse naturali e del consumo di energia a livello globale. In particolare, si stima che gli edifici e il settore delle costruzioni siano responsabili di circa il 37% delle emissioni globali di CO₂ nel 2020⁷.

In Italia, nel periodo 2016-2019, l'89,5% degli edifici ad uso diverso da quello residenziale era caratterizzato da una *performance* energetica di classe inferiore alla C⁸. Per porre rimedio a tale ritardo, è attesa un'accelerazione da parte del regolatore del percorso volto a raggiungere obiettivi *net-zero carbon*, incentivando l'incremento degli interventi di ristrutturazione necessari per rinnovare gli edifici e dei relativi costi da sostenere da parte dei proprietari degli immobili.

La domanda da parte dei conduttori è sempre più concentrata su edifici sostenibili e dotati di certificazione energetica. Infatti, secondo le stime dell'Offerente, negli anni 2015-2021 la domanda per questa tipologia di edifici è incrementata di 5 volte, con una riduzione del tasso di sfritto per tale tipologia di edifici inferiore al 2% nel 2021 rispetto ad una media di mercato superiore all'8%.

A livello di valori immobiliari, l'Offerente si aspetta che venga registrato un premio: (i) in termini di crescita attesa dei canoni, come confermato dai recenti andamenti a livello europeo

⁴ CH (2020), "Il futuro degli uffici – La prospettiva di COIMA".

⁵ Analisi di un campione di società che hanno rinnovato il layout dei propri spazi tra il 2012 e il 2017, CH (2020), "Il futuro degli uffici – La prospettiva di COIMA".

⁶ CH (2020), "Il futuro degli uffici – La prospettiva di COIMA".

⁷ Global Alliance for Buildings and Construction (2021), "2021 Global status report for buildings and construction".

⁸ Ministero dello Sviluppo Economico, dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, delle Infrastrutture e dei Trasporti (2020), "Strategia per la riqualificazione energetica del parco immobiliare nazionale".

e del differenziale di crescita fra gli immobili primari di qualità superiore (*stock* di Grado A) e gli immobili di qualità *standard* (*stock* di Grado B), e (ii) in termini di prezzo con premi fino al 10% per gli edifici con i più elevati livelli di certificazione.

Secondo l'Offerente, tali tendenze sono confermate dalle stime del differenziale di redditività a medio termine (in termini di *unlevered Internal Rate of Return*) tra un edificio "green" e un edificio non sostenibile, che si attesterebbe intorno al 10% in favore del primo.

Digitalizzazione

I processi di digitalizzazione e innovazione stanno avendo un profondo impatto sul settore immobiliare, abilitando servizi che consentono un miglioramento della qualità nella fruizione degli edifici e affermando nuovi modelli di *business*, con implicazioni per l'intera filiera immobiliare.

In particolare, piattaforme tecnologiche consentono di semplificare i processi di gestione degli edifici, integrando questi ultimi in un eco-sistema di distretti basato sul *data management* e consentendo attraverso sistemi di *IoT (Internet of Things)* di migliorare l'efficienza e la *performance* degli spazi privati e pubblici.

La progettazione degli edifici di nuova generazione deve tenere pertanto in considerazione questi elementi che diventano aspetti essenziali per attrarre domanda da parte dei conduttori, per semplificarne l'utilizzo e abilitare l'implementazione delle nuove modalità di lavoro. Elementi come *software* per la gestione intelligente del *desk booking*, l'ottimizzazione dell'uso delle sale riunioni e degli spazi comuni, gli *smart lockers*, i sensori per la raccolta dei dati che ricordano le preferenze individuali e ottimizzano l'uso delle risorse, il *machine learning* per l'utilizzo del BMS (*Building Management System*), sono elementi che diventeranno sempre più comuni negli edifici.

4.2. Future strategie e attività di *business*

Le tendenze di mercato sopra descritte definiscono, secondo l'Offerente, una potenziale domanda di immobili ad uso ufficio, che l'Offerente stima in crescita nei prossimi anni e che richiederà capacità di sviluppo e gestione per un prodotto che si prevede evolverà in termini di complessità tecnica e integrazione urbana e sociale. L'Offerente intende pertanto perseguire una strategia di investimento e crescita, almeno in una fase iniziale, in continuità con l'attuale struttura strategica adottata dall'Emittente, focalizzata su immobili localizzati nelle principali città italiane, in particolare Milano, e principalmente destinati alla locazione ad uso ufficio e commerciale.

In termini di allocazione degli investimenti, l'Offerente prevede lo sviluppo del prodotto attraverso investimenti prevalentemente di profilo *Core Plus* o *Value-add / Development to Core*, al fine di beneficiare delle competenze tecniche di prodotto e gestionali integrate della piattaforma dell'Offerente e di contribuire al rendimento complessivo del portafoglio da acquisire.

La prevista strategia contempla che il portafoglio a reddito abbia una componente principale di immobili detenuti in un orizzonte temporale di lungo termine ed una componente di rotazione raggiunta la maturazione per fini di monetizzazione parziale o reinvestimento del capitale. La strategia finanziaria dell'Offerente prevede un ricorso all'indebitamento finanziario con una leva potenzialmente più alta rispetto all'attuale leva dell'Emittente.

In termini di impatto ambientale, l'obiettivo dell'Offerente è di raggiungere un portafoglio *net-zero carbon* entro il 2030 con *focus* su un'innovazione continua di prodotto per realizzare un portafoglio immobiliare in linea con la domanda e i *trend* individuati.

Da un punto di vista della migliore strategia di *capital market* per lo sviluppo della piattaforma, l'Offerente ritiene che vi sia in questa fase storica un disallineamento della valorizzazione degli investimenti immobiliari nel mercato quotato pubblico rispetto al mercato privato, e di conseguenza il percorso privato viene considerato il più attrattivo ed efficiente per supportare la crescita futura almeno nel breve e medio periodo.

La strategia dell'Offerente potrà evolvere in futuro coerentemente con il contesto di mercato di riferimento così come dell'economia del paese e l'evoluzione del mercato immobiliare italiano.

Si segnala, inoltre, che l'Offerta avrebbe un impatto negativo sul regime fiscale applicabile all'Emittente. In particolare, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, considerata l'entità della partecipazione di controllo che sarà detenuta da BidCo nell'Emittente, lo status di SIIQ cesserà di essere applicabile all'Emittente.

Inoltre, l'Offerente, successivamente al potenziale Delisting e alla conseguente perdita dello status di SIIQ dell'Emittente, intende porre in essere i necessari passaggi per trasformare l'entità risultante dalla fusione dell'Offerente con l'Emittente, subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, in una Società di Investimento a Capitale Fisso ("SICAF"), un organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, quale forma giuridica ritenuta più idonea per la realizzazione della strategia di investimento pianificata dall'Offerente. Dal punto di vista delle imposte sui redditi e dell'IRAP, la SICAF beneficia di un regime di esenzione sui redditi derivanti dalle attività immobiliari.

L'Offerente – subordinatamente al buon esito dell'Offerta – intende mantenere l'attuale denominazione legale dell'Emittente (senza la dicitura SIIQ), anche in qualità di soggetto privato.

COIMA SGR si è impegnata ad integrare i dipendenti di COIMA RES all'interno del proprio personale ad esito della trasformazione dell'Offerente in SICAF.

4.3. Possibilità per gli attuali azionisti di COIMA RES di partecipare alla strategia di crescita dell'Offerente

Come meglio indicato nel successivo paragrafo 5.2, gli attuali azionisti di COIMA RES avranno altresì la possibilità di continuare a partecipare alla strategia di crescita dell'Offerente, accettando il Corrispettivo Alternativo (e fatte salve le limitazioni previste dalla procedura di Riparto, come *infra* descritta), ricevendo Azioni BidCo non quotate e, pertanto, divenendo azionisti dell'Offerente quale soggetto privato.

4.4. Delisting

Qualora ad esito dell'Offerta siano raggiunte le necessarie soglie di partecipazione azionaria, l'Offerente intende procedere al Delisting dell'Emittente, come illustrato al paragrafo 8 che segue.

Qualora il Delisting non fosse raggiunto al termine dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta (come *infra* definita) e/o per effetto dell'adempimento all'obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF e/o procedura congiunta

ai sensi degli articoli 108, comma 1, e 111 del TUF) e l'Offerente rinunciasse alla Condizione sulla Soglia (come *infra* definita), l'Offerente, tenuto conto, tra l'altro, della partecipazione finale raggiunta nell'Emittente a esito dell'Offerta, si riserva di conseguire l'obiettivo del Delisting mediante la fusione di COIMA RES nell'Offerente, con conseguente Delisting dell'Emittente.

A tal fine, l'Offerente non esclude la possibilità di valutare in futuro la realizzazione di operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria (ulteriori rispetto alla possibile fusione tra COIMA RES e l'Offerente o con altra società) e di *business* che si ritenessero opportune, in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo dell'Offerente, anche al fine di consentire possibili internalizzazioni della gestione.

Si segnala, in ogni caso, che, alla data del presente Comunicato, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti dell'Offerente o delle società appartenenti al gruppo dell'Offerente.

5. Termini principali dell'Offerta

5.1. Categoria e quantitativo degli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

L'Offerta avrà ad oggetto n. 36.106.558 Azioni COIMA RES, rappresentanti la totalità delle Azioni emesse alla data del presente Comunicato, ivi incluse le Azioni COIMA RES oggetto dell'Impegno ad Aderire e le eventuali azioni proprie che dovessero essere acquistate tempo per tempo dall'Emittente.

Le Azioni portate in adesione all'Offerta dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente e libere da vincoli e gravami di ogni genere e natura, siano essi reali, obbligatori o personali.

L'Offerta è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i titolari delle Azioni oggetto dell'Offerta.

Il numero di Azioni oggetto dell'Offerta potrebbe ridursi a seguito di eventuali acquisti di Azioni COIMA RES compiuti dall'Offerente prima dell'inizio del Periodo di Adesione (come *infra* definito), ovvero durante il Periodo di Adesione, così come eventualmente riaperto ad esito della Riapertura dei Termini (come *infra* definita) o prorogato, in conformità alla normativa applicabile. Tali eventuali acquisti, unitamente agli eventuali acquisti posti in essere dalle Persone che Agiscono di Concerto, saranno tempestivamente resi noti al mercato ai sensi dell'art. 41, comma 2, lettera c), del Regolamento Emittenti.

Alla data del presente Comunicato, l'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili, *warrant* e/o strumenti finanziari che attribuiscono diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nelle assemblee ordinarie e straordinarie, e/o altri strumenti finanziari che possano conferire a terzi in futuro diritti di acquisire Azioni COIMA RES o, più semplicemente, diritti di voto, anche limitati.

5.2. Corrispettivo dell'Offerta

Qualora si verificassero le (o l'Offerente rinunciasse alle) Condizioni di Efficacia (come *infra* definite) e l'Offerta quindi si perfezionasse, l'Offerente riconoscerà, a scelta degli aderenti all'Offerta:

- (i) un corrispettivo pari a Euro 10,00 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta (il "**Corrispettivo in Denaro**"); ovvero, in alternativa,

- (ii) un corrispettivo costituito da 1 Azione BidCo non quotata per 1 Azione portata in adesione all’Offerta (*i.e.*, rapporto 1:1), fatta salva la procedura di Riparto (come *infra* definita) (il “**Corrispettivo Alternativo**”, congiuntamente al Corrispettivo in Denaro, il “**Corrispettivo dell’Offerta**”).

Qualora il numero di Azioni COIMA RES portate in adesione all’offerta di scambio sia superiore a n. 9.026.639, corrispondenti al 25% del totale delle Azioni ordinarie dell’Emittente in circolazione alla data del presente Comunicato, vale a dire il Quantitativo Massimo in Scambio, alle suddette adesioni sarà applicato il metodo del “*pro-rata*” in virtù del quale l’Offerente acquisterà da tutti gli azionisti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo la stessa proporzione di Azioni portate in adesione in scambio all’Offerta (il “**Riparto**”). Ciascuna Azione COIMA RES risultante in eccedenza a seguito della procedura di Riparto sarà acquistata dall’Offerente a fronte della corresponsione del Corrispettivo in Denaro. Qualora invece il numero di Azioni COIMA RES portate in adesione all’offerta di scambio risulti inferiore al Quantitativo Massimo in Scambio, l’Offerente non effettuerà la procedura di Riparto precedentemente descritta. Si precisa, inoltre, che, nel caso in cui il Quantitativo Massimo in Scambio venga raggiunto (o superato) ad esito del Periodo di Adesione (come *infra* definito), l’Offerta proseguirà limitatamente all’offerta di acquisto durante l’eventuale Riapertura dei Termini, obbligo di acquisto ai sensi dell’articolo 108, comma 2, del TUF e/o procedura congiunta ai sensi degli articoli 108, comma 1, e 111 del TUF. Per maggiori dettagli sulle modalità del Riparto, si rinvia al Documento di Offerta che verrà reso disponibile nei modi e tempi previsti dalla legge applicabile.

Gli aderenti all’Offerta potranno esercitare l’opzione di ricevere il Corrispettivo Alternativo in luogo del Corrispettivo in Denaro esclusivamente al momento dell’adesione all’Offerta e, in caso di esercizio, solo con riferimento a tutte le (e, dunque, non solo a una parte delle) Azioni COIMA RES portate in adesione. Resta fermo che gli aderenti all’Offerta dovranno optare per la corresponsione del Corrispettivo in Denaro ovvero del Corrispettivo Alternativo e che, in caso di mancata espressa scelta operata dagli aderenti all’Offerta, verrà corrisposto il Corrispettivo in Denaro.

Le Azioni BidCo non quotate di nuova emissione che saranno offerte in scambio agli azionisti di COIMA RES che eserciteranno l’opzione di ricevere il pagamento del Corrispettivo Alternativo avranno godimento regolare e le stesse caratteristiche delle Azioni BidCo già in circolazione.

Al riguardo, si segnala che in data 27 aprile 2022 il Consiglio di Amministrazione dell’Offerente ha deliberato di sottoporre all’assemblea straordinaria degli azionisti dell’Offerente – già convocata dal consiglio di amministrazione e la cui data sarà fissata in coerenza con le tempistiche idonee all’approvazione del Documento di Offerta – la proposta di aumento di capitale, a pagamento e in via scindibile, da eseguirsi in una o più volte e anche in più *tranche*, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441, comma 4, primo periodo, cod. civ., a servizio dell’Offerta per il Corrispettivo Alternativo, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 90.266.390,00 mediante emissione di massime n. 9.026.639 Azioni BidCo prive di valore nominale, a fronte del conferimento in natura di massime n. 9.026.639 Azioni COIMA RES portate in adesione all’Offerta (l’“**Aumento di Capitale al Servizio dell’Offerta di Scambio**”).

Ai fini dell’Aumento di Capitale al Servizio dell’Offerta di Scambio, il Consiglio di Amministrazione dell’Offerente ha deliberato, ai sensi dell’articolo 2440 del cod. civ., di avvalersi della disciplina di cui agli articoli 2343-ter e 2343-quater del cod. civ. per la stima delle Azioni COIMA RES oggetto di conferimento.

Tale disciplina consente, in particolare, di non richiedere la perizia giurata di stima dei beni conferiti a opera di un esperto nominato dal Tribunale nel cui circondario ha sede la società conferitaria qualora il valore attribuito, ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo, ai beni conferiti sia pari o inferiore al valore risultante da una valutazione riferita a una data precedente di non oltre sei mesi il conferimento e conforme ai principi e criteri generalmente riconosciuti per la valutazione dei beni oggetto di conferimento, a condizione che tale valutazione provenga da un esperto indipendente da chi effettua il conferimento, dalla società e dai soci che esercitano individualmente o congiuntamente il controllo sul soggetto conferente o sulla società medesima, dotato di adeguata e comprovata professionalità.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente nominerà un esperto indipendente ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b), cod. civ. (l'“**Esperto Indipendente**”). L'Esperto Indipendente emetterà, in vista della deliberazione in merito all'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta di Scambio, la propria relazione di stima delle Azioni dell'Emittente.

Il pagamento del Corrispettivo in Denaro sarà effettuato integralmente in contanti.

Il Corrispettivo dell'Offerta (Corrispettivo in Denaro o Corrispettivo Alternativo) sarà corrisposto secondo i tempi e le modalità indicati nel Documento di Offerta.

Il prezzo ufficiale per Azione COIMA RES alla chiusura del 27 aprile 2022 (ossia l'ultimo giorno di borsa aperta precedente la comunicazione dell'Offerta al mercato) era pari a Euro 8,10 (fonte: FactSet). Pertanto, il Corrispettivo in Denaro incorpora un premio del 23,5% rispetto al prezzo ufficiale al 27 aprile 2022.

Il Corrispettivo in Denaro incorpora i seguenti premi rispetto alla media aritmetica, ponderata per i volumi scambiati, dei prezzi ufficiali delle Azioni COIMA RES nei periodi di riferimento di seguito indicati:

Data di riferimento	Prezzo medio ponderato per azione	Premio
27 aprile 2022	Euro 8,10	23,5%
1 mese precedente al 27 aprile 2022 (incluso)	Euro 8,15	22,7%
3 mesi precedenti al 27 aprile 2022 (incluso)	Euro 7,90	26,6%
6 mesi precedenti al 27 aprile 2022 (incluso)	Euro 7,61	31,4%
12 mesi precedenti al 27 aprile 2022 (incluso)	Euro 7,22	38,5%

(Fonte: FactSet)

Inoltre, il Corrispettivo in Denaro incorpora i seguenti premi in relazione ai prezzi delle Azioni COIMA RES di seguito indicati:

Data di riferimento	Prezzo per azione	Premio
----------------------------	--------------------------	---------------

Prezzo massimo dall'IPO (dal 13 maggio 2016 (data dell'IPO) al 27 aprile 2022 incluso)	Euro 9,44	5,9%
Prezzo minimo dall'IPO (dal 13 maggio 2016 (data dell'IPO) al 27 aprile 2022 incluso)	Euro 4,49	122,7%

(Fonte: FactSet)

BidCo non detiene alcun *asset* al di fuori della liquidità. Il rapporto di cambio 1:1 incluso nel Corrispettivo Alternativo persegue la finalità di consentire agli azionisti di COIMA RES di ricevere un numero di Azioni BidCo pari al numero di Azioni COIMA RES detenute e, pertanto, di detenere in BidCo una percentuale di capitale sociale sostanzialmente in linea con la percentuale che attualmente detengono in COIMA RES, fatto salvo (i) i limiti derivanti dal Quantitativo Massimo in Scambio e la conseguente eventuale applicazione del criterio di Riparto e (ii) la diluizione che potrebbe conseguire agli aumenti di capitale di BidCo connessi a (a) l'Aumento di Capitale Riservato ad MC e (b) al finanziamento dei costi sostenuti da BidCo per l'esecuzione dell'Offerta. Qualora gli azionisti che optino per il Corrispettivo Alternativo eccedano il Quantitativo Massimo in Scambio e si applichi la procedura di Riparto, una porzione del Corrispettivo Alternativo sarà corrisposta in contanti e sarà pari al Corrispettivo in Denaro (si veda sopra per maggiori informazioni sulla procedura di Riparto e il Corrispettivo in Denaro).

Il Corrispettivo dell'Offerta si intende *cum dividendo* e pertanto sarà diminuito dell'importo per azione di qualsiasi dividendo ordinario e/o straordinario prelevato da utili o riserve o di qualsiasi altra distribuzione approvata dai competenti organi sociali dell'Emittente successivamente alla data del Comunicato e prima della data di pagamento del Corrispettivo dell'Offerta.

Il Corrispettivo dell'Offerta si intende al netto delle eventuali imposte di bollo e di registro, ove dovute, e dei compensi, provvigioni e spese che rimarranno a carico dell'Offerente. Al contrario, qualsiasi imposta sul reddito (ivi inclusa per completezza l'IRAP) o imposta sostitutiva, ove dovuta, sulla plusvalenza eventualmente realizzata, rimarrà a carico degli aderenti all'Offerta.

Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, nel caso in cui fossero portate in adesione tutte le n. 36.106.558 Azioni COIMA RES oggetto dell'Offerta, e assumendo che tutti gli aderenti esercitino l'opzione di ricevere il Corrispettivo in Denaro, sarebbe pari a Euro 361.065.580,00 (l'“**Esborso Massimo**”).

L'Offerente dichiara, ai sensi dell'art. 37-bis del Regolamento Emittenti, di essere in condizione di poter far fronte pienamente al pagamento del Corrispettivo in Denaro, fino all'Esborso Massimo.

L'Offerente intende far fronte alla copertura finanziaria dell'Esborso Massimo mediante l'utilizzo di fondi propri, facendo ricorso ai proventi rivenienti dalla sottoscrizione dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto (come *infra* definito) da parte di CH e QH, i cui impegni di sottoscrizione sono disciplinati ai sensi dell'Accordo Quadro e del connesso Nuovo Patto Parasociale.

Al riguardo, si segnala che in data 27 aprile 2022 l'Assemblea dell'Offerente ha deliberato di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, da eseguirsi in una o più volte e

anche in più *tranche*, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., a servizio dell'Offerta per il pagamento del Corrispettivo in Denaro e/o della eventuale componente in denaro del Corrispettivo Alternativo nell'ambito dell'Offerta, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 361.065.580,00 mediante emissione di massime n. 36.106.558 Azioni BidCo prive di valore nominale, da sottoscrivere in denaro da parte di QH e CH, subordinatamente all'avveramento (o alla rinuncia) delle Condizioni di Efficacia, ad un prezzo per ciascuna Azione BidCo pari al Corrispettivo in Denaro (l'“**Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto**”).

Inoltre, sempre in data 27 aprile 2022 l'Assemblea dell'Offerente ha deliberato di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, da eseguirsi in una o più volte e anche in più *tranche*, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., al fine di dotare BidCo delle risorse finanziarie per il pagamento delle spese a carico dello stesso nell'ambito dell'Offerta, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 10.000.000,00 mediante emissione di massime n. 1.000.000 Azioni BidCo prive di valore nominale, da sottoscrivere in denaro da parte di QH e CH ad un prezzo per ciascuna Azione BidCo pari al Corrispettivo in Denaro (l'“**Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta**”).

Per maggiori informazioni circa le modalità di finanziamento dell'Offerta, si rinvia al Documento di Offerta.

5.3. Periodo di Adesione all'Offerta

L'Offerente presenterà alla Consob il Documento di Offerta entro il termine di 20 giorni di calendario dalla data del presente Comunicato, ai sensi dell'art. 102, comma 3, del TUF.

Il Documento di Offerta sarà pubblicato successivamente alla sua approvazione da parte della Consob, ai sensi dell'art. 102, comma 4, del TUF.

Per completezza, si segnala altresì che ai sensi dell'art. 34-ter, comma 02, del Regolamento Emittenti, non oltre la data di presentazione del Documento di Offerta, l'Offerente trasmetterà alla Consob ai fini della approvazione anche il documento di esenzione (il “**Documento di Esenzione**”), ai fini dell'esenzione dall'obbligo di pubblicare un prospetto informativo prevista dall'articolo 1, paragrafo 4, lettera (f) del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2017.

Il periodo di adesione all'Offerta (il “**Periodo di Adesione**”) verrà concordato dall'Offerente con Borsa Italiana, ai sensi dell'art. 40, comma 2, lettera b) del Regolamento Emittenti, e avrà una durata compresa tra un minimo di quindici (15) e un massimo di quaranta (40) giorni di borsa aperta, salvo proroga. Si precisa che l'Offerta, essendo indirettamente promossa dai soggetti di cui all'art. 39-bis, comma 1, lettera (a) del Regolamento Emittenti, potrebbe essere altresì soggetta alla riapertura dei termini nei casi previsti dall'art. 40-bis del Regolamento Emittenti (la “**Riapertura dei Termini**”). Il Periodo di Adesione avrà inizio a seguito dell'approvazione del Documento di Offerta e del Documento di Esenzione da parte di Consob e della loro pubblicazione, in conformità alle previsioni di legge.

I termini e le condizioni di adesione all'Offerta, e le date del Periodo di Adesione, saranno descritti nel Documento di Offerta.

5.4. Data di Pagamento del Corrispettivo

Il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta ai titolari delle Azioni portate in adesione all'Offerta, a fronte del contestuale trasferimento all'Offerente della piena proprietà delle

Azioni dell'Emittente portate in adesione all'Offerta, avverrà il quinto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione, come individuato nel Documento di Offerta, fatte salve eventuali proroghe o altre modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento (la "**Data di Pagamento**").

5.5. Modifiche all'Offerta

Nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile e, in particolare, dei limiti e delle modalità previsti dall'art. 43 del Regolamento Emittenti, l'Offerente si riserva la facoltà di prorogare il Periodo di Adesione e apportare altre modifiche all'Offerta entro il giorno antecedente a quello previsto per la chiusura del Periodo di Adesione (ivi compresa l'eventuale Riapertura dei Termini). Nel caso di modifiche apportate all'Offerta, la chiusura del Periodo di Adesione non potrà avvenire prima di tre giorni lavorativi dalla data di pubblicazione della modifica.

6. Presupposti giuridici dell'Offerta

L'Offerta consiste in un'offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria, promossa ai sensi degli artt. 102 e 106, comma 4, del TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti.

L'Offerta è subordinata alle Condizioni di Efficacia di cui al paragrafo 7.

7. Condizioni di efficacia dell'Offerta

Ferme restando la (e in aggiunta alla) necessaria approvazione dell'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta di Scambio da parte dell'assemblea degli azionisti dell'Offerente e del Documento di Offerta da parte di Consob al termine della relativa istruttoria nei termini di cui all'art. 102, comma 4, del TUF, nonché del Documento di Esenzione, l'Offerta è condizionata al verificarsi (o alla rinuncia da parte dell'Offerente secondo quanto *infra* previsto) di ciascuna delle seguenti condizioni di efficacia (dandosi atto che le stesse sono nel seguito indicate secondo una sequenza che non è tassativa), che saranno ulteriormente dettagliate nel Documento di Offerta (le "**Condizioni di Efficacia**"):

- (i) che l'Offerente venga a detenere, all'esito dell'Offerta – per effetto delle adesioni alla stessa e/o di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima ai sensi della normativa applicabile durante il Periodo di Adesione – una partecipazione complessiva pari ad almeno il 95% del capitale dell'Emittente (la "**Condizione sulla Soglia**"); tuttavia l'Offerente si riserva di rinunciare parzialmente alla presente Condizione di Efficacia, purché la partecipazione che l'Offerente venga a detenere all'esito dell'Offerta – per effetto delle adesioni alla stessa e/o di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima ai sensi della normativa applicabile durante il Periodo di Adesione – sia comunque almeno pari al 66,7% del capitale sociale dell'Emittente (soglia, quest'ultima, non rinunciabile);
- (ii) che, entro il secondo giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento, le banche finanziatrici dell'Emittente e/o delle società dalla stessa controllate o dei fondi partecipati dall'Emittente assumano nei confronti dell'Offerente l'impegno a rinunciare incondizionatamente a qualsivoglia facoltà di richiedere, ai sensi dei contratti di finanziamento in essere con l'Emittente e/o con le società dalla stessa

controllate o con i fondi partecipati dall'Emittente alla Data di Pagamento, il rimborso anticipato, in ragione del cambio di controllo dell'Emittente derivante dal perfezionamento dell'Offerta e/o del successivo Delisting, dei rispettivi finanziamenti in essere. L'informativa dettagliata sulla presenza o assenza di tali clausole dovrà essere fornita dall'Emittente non più tardi della diffusione del comunicato dell'emittente di cui all'art. 103, comma 3, del TUF;

- (iii) che tra la data del presente Comunicato e il secondo giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente non dia esecuzione all'aumento di capitale a pagamento, per un ammontare nominale complessivo di massimi Euro 7.225.400,00, oltre l'eventuale sovrapprezzo, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del cod. civ., in esecuzione della delega attribuita ai sensi dell'art. 2443 cod. civ. dall'assemblea straordinaria dell'Emittente del 17 aprile 2019 (l'“**Aumento di Capitale 2019**”);
- (iv) che tra la data del presente Comunicato e il secondo giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento, l'Emittente e/o le sue società direttamente o indirettamente controllate e/o società collegate non deliberino e comunque non compiano, né si impegnino a compiere, atti od operazioni che possano contrastare il conseguimento degli obiettivi dell'Offerta ai sensi dell'art. 104 del TUF, ancorché i medesimi siano stati autorizzati dall'assemblea ordinaria o straordinaria dell'Emittente o siano decisi e posti in essere autonomamente dall'assemblea ordinaria o straordinaria e/o dagli organi di gestione delle società controllate e/o collegate dell'Emittente;
- (v) che tra la data del presente Comunicato e il secondo giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento, gli organi sociali dell'Emittente (e/o di una sua società direttamente o indirettamente controllata o collegata) non eseguano né si impegnino a eseguire (anche con accordi condizionati e/o *partnership* con terzi) atti od operazioni: (x) diversi da quelli di ordinaria amministrazione e da cui possa derivare una significativa variazione, anche prospettica, del capitale, del patrimonio, della situazione economica e finanziaria e/o dell'attività dell'Emittente (e/o di una sua società direttamente o indirettamente controllata o collegata) o (y) che siano comunque incoerenti con l'Offerta e le motivazioni industriali e commerciali sottostanti, fermo in ogni caso quanto previsto dalla Condizione di Efficacia di cui al successivo punto (vi). Si precisa che tra gli atti od operazioni che non devono essere eseguiti ai sensi di quanto precede sono compresi, a mero titolo esemplificativo, aumenti o riduzioni di capitale (ivi compresa l'esecuzione dell'Aumento di Capitale 2019 previsto dalla Condizione di Efficacia di cui al precedente punto (iii)), distribuzioni di riserve, pagamenti di dividendi straordinari (i.e., quelli eccedenti l'utile risultante dall'ultimo bilancio di esercizio approvato al momento della distribuzione), utilizzi di fondi propri, fusioni, scissioni, trasformazioni, modifiche statutarie in genere, cessioni, acquisizioni o trasferimenti, anche a titolo temporaneo, di rilevanti *asset*, di partecipazioni (o di relativi diritti patrimoniali o partecipativi), di aziende o rami d'azienda, emissioni

obbligazionarie o assunzioni di debito rilevante, acquisti o atti dispositivi di azioni proprie;

- (vi) il mancato verificarsi o la mancata emersione, entro il secondo giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento: (x) a livello nazionale o internazionale, di circostanze o eventi comportanti o che possano comportare significativi mutamenti negativi nella situazione politica, finanziaria, economica, valutaria, normativa o di mercato (anche immobiliare) e che abbiano effetti sostanzialmente pregiudizievoli sull'Offerta e/o sulla situazione finanziaria, patrimoniale, economica o reddituale dell'Emittente (e/o delle sue società controllate e/o collegate) e dell'Offerente, e (y) di fatti o situazioni relativi all'Emittente non già resi noti al mercato alla data del presente Comunicato, tali da alterare in modo sostanzialmente pregiudizievole l'attività dell'Emittente, le sue prospettive e/o la sua situazione patrimoniale, economico o finanziario. Resta inteso che la presente Condizione di Efficacia comprende, tra gli altri, anche tutti gli eventi elencati ai punti (x) e (y) di cui sopra che si verifichino in conseguenza di, o in connessione con, la diffusione della pandemia COVID-19 e il conflitto tra Russia e Ucraina (che, sebbene siano fenomeni noti e di pubblico dominio alla data del presente Comunicato, possono comportare conseguenze che non sono attualmente prevedibili per l'Offerta e/o per la situazione patrimoniale, economica o finanziaria dell'Emittente e delle sue società controllate e/o collegate, come, a titolo meramente esemplificativo, qualsivoglia crisi, blocco temporaneo e/o definitivo e/o la chiusura dei mercati finanziari e produttivi e/o delle attività commerciali relative ai mercati in cui opera l'Emittente che comportino effetti sostanzialmente pregiudizievoli per l'Offerta e/o cambiamenti nella situazione patrimoniale, economica o finanziaria del Gruppo COIMA RES).

L'Offerente potrà rinunciare, in tutto o in parte, a una o più delle Condizioni di Efficacia (salva, per quanto riguarda la Condizione sulla Soglia, la soglia minima del 66,7% del capitale sociale dell'Emittente ai fini della rinuncia di tale Condizione di Efficacia) ovvero modificarle, in tutto o in parte, in conformità alla disciplina applicabile.

L'Offerente darà notizia dell'avveramento o del mancato avveramento delle Condizioni di Efficacia ovvero, nel caso in cui queste ultime non si siano verificate, dell'eventuale rinuncia alle stesse, dandone comunicazione con le modalità di cui all'art. 36 del Regolamento Emittenti.

In caso di mancato avveramento anche di una sola delle Condizioni di Efficacia e di mancato esercizio da parte dell'Offerente della facoltà di rinunziarvi, l'Offerta non si perfezionerà. In tale scenario, le Azioni eventualmente portate in adesione all'Offerta saranno rimesse a disposizione dei rispettivi titolari, entro il giorno di borsa aperta successivo alla data in cui sarà stato comunicato il mancato perfezionamento dell'Offerta. Le Azioni ritorneranno nella disponibilità dei rispettivi titolari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

8. Revoca dalla quotazione delle azioni dell'Emittente e scenari risultanti

Come sopra precisato, l'obiettivo dell'Offerta è acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e conseguire la revoca delle relative azioni dalla quotazione sull'Euronext

Milan. Si ritiene, infatti, che alla luce della valorizzazione di borsa delle azioni dell'Emittente dalla data dell'IPO⁹, la revoca dalla quotazione dell'Emittente favorisca la valorizzazione dell'Emittente nel mercato privato e possa favorire il suo programma di crescita e di consolidamento nel mercato immobiliare in Italia attraverso una strategia di investimento focalizzata, almeno in una sua fase iniziale, su immobili localizzati nelle principali città italiane ad uso ufficio e commerciale, come più dettagliatamente menzionato in precedenza.

Conseguentemente, nel caso in cui, all'esito dell'Offerta – per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati dall'Offerente o dalle Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente al di fuori della medesima ai sensi della normativa applicabile durante il Periodo di Adesione (come eventualmente prorogato e ivi incluso il periodo di Riapertura dei Termini) – l'Offerente – considerando altresì le partecipazioni detenute dalle Persone che Agiscono di Concerto con il medesimo Offerente – venisse a detenere una partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente, previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia, dichiara sin d'ora che non ricostituirà un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni dell'Emittente.

L'Offerente adempierà all'obbligo di acquistare le rimanenti Azioni dell'Emittente dagli azionisti che ne facciano richiesta, ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF. Il corrispettivo da riconoscere a tali azionisti dell'Emittente sarà identico al Corrispettivo dell'Offerta, oppure determinato dalla Consob (secondo i casi), in conformità all'art. 108, commi 3 e 4, del TUF.

A seguito del verificarsi dei presupposti dell'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 2, del TUF, a norma del vigente regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, quest'ultima disporrà la revoca delle Azioni dell'Emittente dalla quotazione a decorrere dal giorno di borsa aperta successivo al giorno di pagamento del corrispettivo dell'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 2, del TUF. Pertanto, in caso di revoca dalla quotazione delle Azioni dell'Emittente, gli azionisti di quest'ultimo che non avessero aderito all'Offerta e che non avessero inteso avvalersi del diritto di richiedere all'Offerente di procedere all'acquisto delle loro Azioni in adempimento del predetto obbligo di cui all'art. 108, comma 2, del TUF (fermo quanto di seguito precisato), si ritroveranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il loro investimento.

Inoltre, nel caso in cui, all'esito dell'Offerta – per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati dall'Offerente o dalle Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente al di fuori della medesima in conformità alla normativa applicabile durante il Periodo di Adesione (come eventualmente prorogato e ivi incluso il periodo di Riapertura dei Termini) e/o in adempimento del predetto obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 2, del TUF– l'Offerente – considerando altresì le partecipazioni detenute dalle Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente – venisse a detenere una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente dichiara sin d'ora la propria volontà di avvalersi del diritto di acquisto delle rimanenti Azioni dell'Emittente in circolazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 111 del TUF. L'Offerente, esercitando il diritto di acquisto di cui all'art. 111 del TUF, adempirà anche all'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 1, del TUF, nei confronti degli azionisti dell'Emittente che ne facciano richiesta, dando corso ad un'unica procedura. Il corrispettivo dovuto per le Azioni dell'Emittente così acquistate sarà determinato ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 108, commi 3, 4 e 5, del TUF, come

⁹ Vedi nota n. 1.

richiamate dall'articolo 111 del TUF, ossia ad un corrispettivo identico al Corrispettivo dell'Offerta, oppure determinato dalla Consob (secondo i casi).

Si segnala che, a seguito del verificarsi dei presupposti del diritto di acquisto di cui all'art. 111 del TUF e dell'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 1, del TUF, a norma del vigente regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, quest'ultima disporrà (se non già intervenuta) la sospensione e/o la revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione, tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del diritto di acquisto di cui all'art. 111 del TUF.

Si segnala che, ove all'esito dell'Offerta non ricorressero i presupposti per la revoca dalla quotazione delle Azioni dell'Emittente:

- (i) potrebbe in ogni caso sussistere una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni. In tal caso, l'Offerente non intende comunque porre in essere misure finalizzate a ripristinare le condizioni minime di flottante per assicurare un regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni e Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione delle Azioni dell'Emittente dalla quotazione e/o il Delisting ai sensi dell'art. 2.5.1 del vigente regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana;
- (ii) l'Offerente valuterà se procedere una volta conclusa l'Offerta alla fusione dell'Emittente nell'Offerente (per un rapporto di concambio ex art. 2501-ter cod. civ. che quindi potrà non contenere alcun premio), con conseguente Delisting dell'Emittente. Per effetto della fusione, nel caso in cui abbia luogo, gli azionisti dell'Emittente riceverebbero in concambio Azioni BidCo che non sono negoziate su un mercato regolamentato, né su un sistema multilaterale di negoziazione, né attraverso altre modalità.

Si segnala che, in conseguenza del Delisting, i titolari delle Azioni che non abbiano aderito all'Offerta, ovvero esercitato il diritto di vendere le proprie Azioni ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF ovvero non vi siano i presupposti per l'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 1, del TUF o del diritto di acquisto di cui all'art. 111 del TUF, saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

9. Altre considerazioni

L'Offerente ha tenuto in considerazione che, a seguito del perfezionamento dell'Offerta e della prospettata successiva fusione tra BidCo e COIMA RES nonché per effetto del Nuovo Patto Parasociale, alcuni eventi collegati alla decadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione dell'Emittente potrebbero comportare l'attivazione (i) da parte di COIMA SGR del diritto di recesso (ed il diritto al pagamento delle relative penali conseguenti al recesso) dall'AMA datato 31 marzo 2020 tra l'Emittente e COIMA SGR e (ii) da parte di MC, del diritto di recesso o l'attivazione della condizione risolutiva relativa al Contratto di Licenza di Marchi datato 16 ottobre 2015 tra l'Emittente e MC. Ai sensi dell'Accordo Quadro, subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta (i) COIMA SGR si è impegnata a non esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'AMA e (ii) MC si è impegnato a non esercitare il diritto di recesso dal, ovvero a rinunciare alla condizione risolutiva relativa al, Contratto di Licenza di Marchi.

Inoltre, con riferimento al pagamento del Credito MC, pari a massimi Euro 10.484.716,00, ai sensi dell'Accordo Quadro, subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta, tale credito sarà

oggetto di compensazione con il debito derivante dalla sottoscrizione da parte di MC di Azioni BidCo di nuova emissione nell'ambito dell'Aumento di Capitale Riservato ad MC.

10. Mercati sui quali è promossa l'Offerta

L'Offerta è promossa esclusivamente sul mercato italiano, unico mercato nel quale sono quotate le Azioni, ed è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti i titolari di Azioni.

L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America, in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità (gli "Altri Paesi"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet*) degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né in alcun altro modo. Copia del presente Comunicato, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America o a *U.S. Person*, come definiti dal *U.S. Securities Act* del 1933, come successivamente modificato. Copia del presente Comunicato, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno, inoltre, essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Dal presente Comunicato, così come da qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale di detti Stati o degli Altri Paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra.

L'adesione all'Offerta da parte di soggetti residenti in paesi diversi dall'Italia potrebbe essere soggetta a specifici obblighi o restrizioni di natura legale o regolamentare. È esclusiva responsabilità dei destinatari dell'Offerta conformarsi a tali norme e, pertanto, prima di aderire all'Offerta, verificarne l'esistenza e l'applicabilità, rivolgendosi ai propri consulenti.

L'Offerente non potrà essere ritenuto responsabile della violazione da parte di qualsiasi soggetto di qualsiasi delle predette limitazioni.

11. Partecipazioni detenute dall'Offerente e dalle persone che agiscono di concerto

Alla data del presente Comunicato, l'Offerente non detiene Azioni COIMA RES.

I soggetti che agiscono di concerto con l'Offerente detengono complessivamente n. 14.956.869 Azioni COIMA RES, pari al 41,4% del capitale sociale dell'Emittente; più in particolare:

- (i) QH detiene n. 14.450.000 Azioni COIMA RES, pari al 40,02% del capitale sociale dell'Emittente;
- (ii) MC detiene n. 131.210 Azioni COIMA RES, pari allo 0,36% del capitale sociale dell'Emittente;
- (iii) COIMA REM detiene n. 80.000 Azioni COIMA RES, pari allo 0,22% del capitale sociale dell'Emittente;
- (iv) COIMA SGR detiene n. 295.659 Azioni COIMA RES, pari allo 0,82% del capitale sociale dell'Emittente.

Inoltre, alla data del presente Comunicato, i fondi comuni di investimento ovvero altri organismi di investimento collettivo che sono gestiti da COIMA SGR detengono complessivamente n. 1.000.000 Azioni COIMA RES, pari al 2,8% del capitale sociale dell'Emittente.

Né l'Offerente né le persone che agiscono di concerto con l'Offerente detengono strumenti finanziari derivati che conferiscono una posizione lunga nell'Emittente.

12. Autorizzazioni

L'Offerta non è soggetta ad autorizzazione da parte di autorità competenti.

13. Pubblicazione dei comunicati e dei documenti relativi all'Offerta

I comunicati e i documenti relativi all'Offerta (incluso il Documento di Offerta, una volta pubblicato) saranno disponibili per la consultazione, tra l'altro, sul sito internet www.opascoimares.com o su altro sito internet che verrà comunicato tempestivamente al pubblico.

14. Global Information Agent

Al fine di fornire informazioni relative all'Offerta, Morrow Sodali S.p.A., con sede legale in Roma, via XXIV Maggio 43, è stato nominato dall'Offerente quale Global Information Agent (il "**Global Information Agent**"). A tale scopo, sono stati predisposti dal Global Information Agent i seguenti canali informativi: l'account di posta elettronica dedicato (opas.coimares@investor.morrowsodali.com), il numero verde 800 137 257 (per chi chiama dall'Italia), la linea diretta +39 0697632419 (anche per coloro che chiamano dall'estero) e il numero WhatsApp +39 3404029760. Tali canali saranno attivi da lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 18:00 (Central European Time). Il sito internet di riferimento del Global Information Agent è www.morrowsodali-transactions.com.

15. Consulenti

In relazione all'Offerta, l'Offerente è assistito da Citigroup Global Markets Europe AG, in qualità di consulente finanziario, da Studio Legale Associato in associazione con Shearman & Sterling LLP e Gianni & Origoni in qualità di consulenti legali, e da Maisto e Associati e Tremonti Romagnoli Piccardi e Associati in qualità di consulenti fiscali.

Disclaimers

IL PRESENTE DOCUMENTO NON DEVE ESSERE DIVULGATO, PUBBLICATO O DISTRIBUITO, IN TUTTO O IN PARTE, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, NEGLI STATI UNITI, IN AUSTRALIA, IN CANADA O IN GIAPPONE (O IN ALTRI PAESI, COME DI SEGUITO DEFINITI).

L'Offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria di cui al presente Comunicato sarà promossa da Evergreen S.p.A. sulla totalità delle azioni ordinarie di COIMA RES S.p.A. SIIQ.

Il presente Comunicato non costituisce un'offerta di acquisto o di vendita delle azioni di COIMA RES S.p.A. SIIQ.

Prima dell'inizio del Periodo di Adesione, come richiesto ai sensi della normativa applicabile, l'Offerente pubblicherà un Documento di Offerta che gli azionisti di COIMA RES S.p.A. SIIQ devono esaminare con attenzione.

L'Offerta sarà promossa esclusivamente in Italia e sarà rivolta, a parità di condizioni, a tutti i detentori di azioni di COIMA RES S.p.A. SIIQ L'Offerta sarà promossa in Italia in quanto le azioni di COIMA RES S.p.A. SIIQ sono quotate sull'Euronext Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. e, fatto salvo quanto segue, la stessa è soggetta agli obblighi e ai requisiti procedurali previsti dalla legge italiana.

L'Offerta non è e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America (ovvero rivolta ad U.S. Persons, come definite ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933 e successive modificazioni), Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (tali Paesi, inclusi Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, collettivamente, gli "Altri Paesi"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio nazionale o internazionale degli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono e internet), né attraverso qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo.

Copia parziale o integrale di qualsiasi documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non è e non dovrà essere inviata, né in qualsiasi modo trasmessa, o comunque distribuita, direttamente o indirettamente, negli Altri Paesi. Chiunque riceva i suddetti documenti non dovrà distribuirli, inviarli o spedirli (né a mezzo di posta né attraverso alcun altro mezzo o strumento di comunicazione o commercio) negli Altri Paesi.

Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra.

Il presente Comunicato, così come qualsiasi altro documento emesso dall'Offerente in relazione all'Offerta, non costituiscono né fanno parte di alcuna offerta di acquisto o scambio, né di alcuna sollecitazione di offerte per vendere o scambiare, strumenti finanziari negli Stati Uniti o in nessuno degli Altri Paesi. Gli strumenti finanziari non possono essere offerti o venduti negli Stati Uniti a meno che non siano stati registrati ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933 e successive modificazioni o siano esenti dagli obblighi di registrazione. Gli strumenti

finanziari offerti nel contesto dell'operazione di cui al presente Comunicato non saranno registrati ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933 e successive modificazioni e Evergreen S.p.A. non intende effettuare un'offerta pubblica di tali strumenti finanziari negli Stati Uniti. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni del diritto locale di detti paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

L'adesione all'Offerta da parte di soggetti residenti in paesi diversi dall'Italia potrebbe essere soggetta a specifici obblighi o restrizioni previsti da disposizioni di legge o regolamentari. È esclusiva responsabilità dei destinatari dell'Offerta conformarsi a tali norme e, pertanto, prima di aderire all'Offerta, verificarne l'esistenza e l'applicabilità, rivolgendosi ai propri consulenti. L'Offerente non potrà essere ritenuto responsabile della violazione da parte di qualsiasi soggetto di qualsiasi delle predette limitazioni.

NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION, IN WHOLE OR IN PART, DIRECTLY OR INDIRECTLY IN THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA OR JAPAN (OR IN OTHER COUNTRIES, AS DEFINED HEREAFTER).

The voluntary public tender and exchange Offer described in this Notice will be promoted by Evergreen S.p.A. over the totality of the ordinary shares of COIMA RES S.p.A. SIIQ.

This Notice does not constitute an offer to buy or sell shares of COIMA RES S.p.A. SIIQ.

Before the beginning of the Tender Period, as required by the applicable regulations, the Offeror will publish the Offer Document which shareholders of COIMA RES S.p.A. SIIQ shall carefully examine.

The Offer will be launched exclusively in Italy and will be made on a non-discriminatory basis and on equal terms to all shareholders of COIMA RES S.p.A. SIIQ. The Offer will be promoted in Italy as COIMA RES S.p.A. SIIQ's shares are listed on the Euronext Milan organised and managed by Borsa Italiana S.p.A. and, except for what is indicated below, is subject to the obligations and procedural requirements provided for by Italian law.

The Offer is not and will not be made in the United States (or will not be directed at U.S. Persons, as defined by the U.S. Securities Act of 1933, as subsequently amended), Canada, Japan, Australia and any other jurisdictions where making the Offer therein would not be allowed without any approval by any regulatory authority or without any other requirements to be complied with by the Offeror (such jurisdictions, including the United States, Canada, Japan and Australia, are jointly defined the “**Other Countries**”), neither by using national or international instruments of communication or commerce of the Other Countries (including, for example, postal network, fax, telex, e-mail, telephone and internet), nor through any structure of any of the Other Countries' financial intermediaries or in any other way.

A copy of any document that the Offeror will issue in relation to the Offer, or portions thereof, is not and shall not be sent, nor in any way transmitted, or otherwise distributed, directly or indirectly, in the Other Countries. Anyone receiving such documents shall not distribute, forward or send them (neither by postal service nor by using national or international instruments of communication or commerce) in the Other Countries.

Any tender in the Offer resulting from solicitation carried out in violation of the above restrictions will not be accepted.

This Notice and any other document issued by the Offeror in relation to the Offer do not constitute and are not part neither of an offer to buy or exchange, nor of a solicitation to offer to sell or exchange financial instruments in the United States or in the Other Countries. Financial instruments cannot be offered or sold in the United States unless they have been registered pursuant to the U.S. Securities Act of 1933, as subsequently amended, or are exempt from registration. Financial instruments offered in the context of the transaction described in this Notice will not be registered pursuant to the U.S. Securities Act of 1933, as subsequently amended, and BidCo does not intend to carry out a public offer of such financial instruments in the United States. No financial instrument can be offered or transferred in the Other Countries without specific approval in compliance with the relevant provisions applicable in such countries or without exemption from such provisions.

Tendering in the Offer by persons residing in jurisdictions other than Italy may be subject to specific obligations or restrictions imposed by applicable legal or regulatory provisions of such jurisdictions. Recipients of the Offer are solely responsible for complying with such laws and, therefore, before tendering in the Offer, they are responsible for determining whether such laws exist and are applicable by relying on their own advisors. The Offeror does not accept any liability for any violation by any person of any of the above restrictions.

Citigroup Global Markets Europe AG, which is authorised and regulated by the German Federal Financial Supervisory Authority (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht – “BaFin”) and Bundesbank, is acting as financial adviser for the Offeror and no one else in connection with the acquisition and will not be responsible to anyone other than Offeror for providing the protections afforded to its clients for providing advice in relation to the acquisition or in relation to the contents of this announcement or any transaction or any other matters referred to herein.

Evergreen S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Catella', written over a horizontal line.

Nome: Manfredi Catella

Carica: Presidente del Consiglio di Amministrazione

Relazione ex art. 2343-ter, comma 2, lettera b) del Codice civile con riferimento a massime n. 9.026.639 azioni ordinarie di COIMA RES S.p.A. SIIQ oggetto di possibile conferimento in natura nell'ambito dell'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio volontaria totalitaria promossa da Evergreen S.p.A. in data 27 aprile 2022

Prof. Angelo Provasoli

Dott. Piero Provasoli

26 maggio 2022

Indice

		Pag.
1.	Premessa e incarico	2
2.	Descrizione di sintesi dei termini e del rationale dell'Offerta	3
3.	La data di riferimento e la documentazione utilizzata	5
4.	L'attività e i dati patrimoniali e reddituali di COIMA RES.....	6
4.1.	L'attività svolta da COIMA RES.....	6
4.2.	I dati patrimoniali e reddituali di COIMA RES	7
4.2.1.	Situazione patrimoniale consolidata al 31.3.2022.....	7
4.2.2.	Conto economico consolidato al 31.12.2021	10
4.2.3.	Conto economico consolidato trimestrale al 31.3.2022	12
5.	La valutazione delle Azioni COIMA RES.....	14
5.1.	Oggetto della stima e metodologia di valutazione	14
5.2.	Il metodo misto patrimoniale-reddituale: cenni metodologici e applicazione.....	15
6.	Limiti, assunti e profili di attenzione.....	18
7.	Conclusioni.....	20

1. Premessa e incarico

In data 27 aprile 2022, Evergreen S.p.A.¹ (“**Evergreen**” o “**BidCo**” o l’“**Offerente**”) ha emesso un comunicato (il “**Comunicato**”) ai sensi e per gli effetti dell’art. 102, comma 1, e dell’art. 106, comma 4, del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato, nonché dell’art. 37 del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato, con cui ha reso nota la decisione di promuovere un’offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria (l’“**Offerta**”), avente a oggetto la totalità delle azioni ordinarie (le “**Azioni COIMA RES**” o le “**Azioni**”) di COIMA RES S.p.A. SIIQ (“**COIMA RES**” o l’“**Emittente**”), quotate su Euronext Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (“**Borsa Italiana**”).

In particolare, l’Offerta è finalizzata (i) ad acquisire la totalità delle Azioni emesse da COIMA RES – pari a complessive n. 36.106.558 azioni ordinarie dell’Emittente alla data della comunicazione² – ivi incluse le eventuali azioni proprie direttamente o indirettamente detenute, tempo per tempo, dall’Emittente e (ii) ottenere la revoca dalla quotazione delle Azioni.

Per ciascuna Azione COIMA RES portata in adesione all’Offerta, a scelta degli aderenti all’Offerta, l’Offerente riconoscerà:

- un corrispettivo pari a € 10,0 (il “**Corrispettivo in Denaro**”)³; ovvero, in alternativa;
- un corrispettivo costituito da 1 Azione Evergreen non quotata (il “**Corrispettivo Alternativo**”).

Il numero di azioni ordinarie portate in adesione all’offerta di scambio non potrà comunque essere superiore a n. 9.026.639 Azioni COIMA RES, corrispondenti al

¹ Evergreen è una società per azioni di diritto italiano costituita in data 23.2.2022, con sede legale in Piazza S. Maria Delle Grazie 1, 20123, Milano. Il capitale sociale di Evergreen è pari ad € 50.000,00, interamente sottoscritto e versato, suddiviso in 50.000 azioni, prive di indicazione del valore nominale. Alla Data del Documento di Offerta, il capitale sociale dell’Offerente è detenuto per il 97% da Qatar Holding LLC, società interamente controllata da Qatar Investment Authority, e per il restante 3% da COIMA Holding di COIMA GP S.r.l. & C S.A.P.A., società controllata, indirettamente tramite COIMA GP S.r.l., da Manfredi Catella (“**MC**”).

² In data 29 aprile 2022 (successivamente, pertanto, all’emissione del Comunicato) l’Offerente ha acquisito sul mercato 1 azione ordinaria dell’Emittente (cfr. Comunicato ai sensi dell’art. 41, comma 2, lett. c), del Regolamento Emittenti emesso da Evergreen il 2 maggio 2022). Ciò considerato, l’Offerta avrà ad oggetto n. 36.106.557 azioni ordinarie dell’Emittente, ossia tutte le Azioni emesse da COIMA RES non già detenute dall’Offerente.

³ Sulla base del prezzo ufficiale delle Azioni COIMA RES alla chiusura del 27 aprile 2022 e del prezzo medio ponderato per i volumi delle azioni nei 6 mesi e nei 12 mesi precedenti al 27 aprile 2022, il Corrispettivo in Denaro incorpora rispettivamente un premio del 23,5%, del 31,4% e del 38,5%.

25% delle azioni ordinarie dell'Emittente alla data del Comunicato (il "**Quantitativo Massimo in Scambio**").

L'Assemblea Straordinaria dell'Offerente sarà chiamata in una prossima seduta a deliberare, sulla base della proposta del Consiglio di Amministrazione, un aumento di capitale sociale a pagamento a servizio del Corrispettivo Alternativo, da eseguirsi in una o più volte, e anche in più tranches, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4 del Codice civile, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 90.266.390,00, mediante emissione di massime n. 9.026.639 Azioni Evergreen aventi godimento regolare, da assegnare contro conferimento di massime n. 9.026.639 Azioni, nel rapporto di n. 1 nuova Azioni Evergreen per n. 1 Azione COIMA RES conferita (l'**Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio**").

Ai fini dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio, il Consiglio di Amministrazione di Evergreen ha deliberato, ai sensi dell'articolo 2440 del Codice civile, di avvalersi della disciplina di cui agli articoli 2343-ter, com.2, lett.b)⁴ C.C. civile per la stima delle Azioni COIMA RES oggetto di conferimento.

In tale contesto, Evergreen ha conferito a Wepartner S.p.A. – esperto indipendente ai sensi dell'articolo 2343-ter, comma 2, lettera b), del Codice civile – l'incarico ("**Incarico**") di redigere una relazione di stima delle Azioni COIMA RES oggetto di possibile conferimento ("**Relazione**").

Wepartner precisa di non essere stata coinvolta in alcun modo nella strutturazione dell'Offerta e dichiara di qualificarsi come indipendente in quanto non sussistono relazioni commerciali o economiche con l'Emittente e l'Offerente tali da pregiudicarne l'indipendenza.

2. Descrizione di sintesi dei termini e del rationale dell'Offerta

Come già richiamato, l'Offerta è finalizzata ad acquisire la totalità delle Azioni emesse da COIMA RES (pari a n. 36.106.558⁵) e a ottenere la revoca dalla quotazione delle Azioni attraverso il pagamento di un corrispettivo, a discrezione dell'aderente, rappresentato alternativamente da (i) € 10,00 per ciascuna Azione

⁴ Il disposto normativo citato, in particolare, prevede che "[...] non è [...] richiesta la relazione di cui all'articolo 2343, primo comma, qualora il valore attribuito, ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo, ai beni in natura [...] conferiti sia pari o inferiore [...] al valore risultante da una valutazione riferita ad una data precedente di non oltre sei mesi il conferimento e conforme ai principi e criteri generalmente riconosciuti per la valutazione dei beni oggetto del conferimento, a condizione che essa provenga da un esperto indipendente [...] dotato di adeguata e comprovata professionalità".

⁵ Cfr. nota 2.

o (ii) da 1 Azione BidCo per 1 Azione COIMA RES, nel limite di massime n. 9.026.639 azioni, portate in adesione all'Offerta

Qualora il numero di azioni ordinarie portate in adesione all'offerta di scambio ecceda il Quantitativo Massimo in Scambio, l'Offerta prevede l'applicazione di apposita procedura di riparto, con la conseguenza che ciascuna delle Azioni COIMA RES risultanti in eccedenza a seguito della procedura di riparto verrà acquistata all'Offerente a fronte della corresponsione del Corrispettivo in Denaro.

L'Offerente intende far fronte alla copertura finanziaria dell'esborso massimo dell'Offerta (pari a € 361,1 milioni) mediante l'utilizzo di fondi propri, facendo ricorso ai proventi rinvenienti dalla sottoscrizione di un aumento di capitale da parte di COIMA Holding di COIMA GP S.r.l. & C S.A.P.A. ("CH") e Qatar Holding LLC ("QH"), i cui impegni di sottoscrizione sono disciplinati ai sensi dell'Accordo Quadro e del connesso Nuovo Patto Parasociale⁶.

Evergreen ha deciso di promuovere l'Offerta con l'obiettivo di accelerare la crescita del portafoglio immobiliare di COIMA RES nel segmento relativo agli immobili ad uso ufficio e commerciale, sulla base di una domanda crescente da parte dei conduttori per asset sostenibili di alta qualità, situati in quartieri

⁶ In particolare, si segnala che in data 27 aprile 2022, l'Assemblea Straordinaria dell'Offerente ha deliberato:

- un aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi in una o più volte e anche in più tranches, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 del Codice civile, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi € 361.065.580, mediante emissione di massime n. 36.106.558 Azioni Evergreen, al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10,00 per ciascuna Azione Evergreen (inclusivo di sovrapprezzo), riservato alla sottoscrizione di QH e CH, da sottoscrivere, subordinatamente all'avveramento (o alla rinuncia) delle Condizioni di Efficacia, al fine di dotare Evergreen dei fondi necessari per il pagamento del Corrispettivo in Denaro e/o della eventuale componente in denaro del Corrispettivo Alternativo (l'"**Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto**");
- un aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi in una o più volte e anche in più tranches, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 del Codice civile, a servizio dei costi e delle spese legate dell'Offerta, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 10.000.000,00 mediante emissione di massime n. 1.000.000 Azioni Evergreen, da sottoscrivere in denaro al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10,00 per ciascuna Azione Evergreen (inclusivo di sovrapprezzo), da parte di QH e di CH (l'"**Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta**").

L'Assemblea Straordinaria dell'Offerente è stata convocata dal Consiglio di Amministrazione anche al fine di deliberare un aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi in una o più volte e anche in più tranches, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 del Codice civile, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 149.568.690,00, mediante emissione di massime n. 14.956.869 Azioni Evergreen, al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10,00 per ciascuna Azione Evergreen (inclusivo di sovrapprezzo), riservato alla sottoscrizione di QH, MC, COIMA SGR S.p.A. ("COIMA SGR"), COIMA REM S.r.l. ("COIMA REM"), da sottoscrivere, ad un prezzo per ciascuna azione pari al Corrispettivo in Denaro, al fine di reinvestire in Evergreen i proventi derivanti dall'adesione all'Offerta in denaro in esecuzione dei rispettivi Impegni ad Aderire (l'"**Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento**").

interconnessi, resilienti e con capacità di adattamento all'evoluzione delle modalità di lavoro.

L'accelerazione della crescita dimensionale in parola consentirà di consolidare il ruolo dell'Emittente quale piattaforma immobiliare tra i leader nell'ambito del mercato italiano per soddisfazione dei conduttori e performance ambientale e finanziaria.

Dalla data dell'IPO, le prospettive di crescita di COIMA RES sono state limitate dallo sconto strutturale e persistente che il mercato azionario ha applicato alle azioni di società immobiliari quotate rispetto al valore delle proprie attività nette. Tale dinamica, amplificata dalla pandemia e da un contesto geopolitico non favorevole, ha limitato la crescita di COIMA RES tramite aumenti di capitale, potendo tali operazioni comportare potenzialmente la diluizione degli attuali azionisti, strategia esclusa sin dalla data dell'IPO.

3. La data di riferimento e la documentazione utilizzata

La data di riferimento della valutazione ("**Data di riferimento**") è il 31.3.2022, data corrispondente a quella dell'ultima situazione patrimoniale-reddituale infra-annuale disponibile ad oggi. Si evidenzia altresì che i parametri finanziari e di mercato utilizzati nell'analisi valutativa sono stati aggiornati in prossimità della data di emissione della Relazione.

L'Offerente non dispone di informazioni di natura privata relativa a COIMA RES; pertanto, l'Offerta è stata formulata esclusivamente sulla base delle informazioni pubbliche disponibili. Per tale ragione, nello svolgimento dell'Incarico, anche Wepartner non ha avuto accesso ad informazioni di natura privata relative a COIMA RES. Pertanto, le analisi riportate nella Relazione sono basate esclusivamente su informazioni pubblicamente disponibili. Tale condizione si riflette sui contenuti, le scelte metodologiche e i risultati della Relazione.

Ai fini della presente Relazione, Wepartner ha fatto affidamento sui seguenti principali elementi informativi:

- "Comunicazione dell'Offerente ai sensi degli articoli 102, comma 1, del TUF e 37 del Regolamento Emittenti" del 27 aprile 2022;
- "Comunicato dell'Offerente ai sensi degli articoli 102, comma 3, del TUF e 37-ter del Regolamento Emittenti" del 27 aprile 2022;
- Bilancio consolidato e individuale di COIMA RES al 31.12.2021;
- Resoconto intermedio di COIMA RES al 31.3.2022;

- Broker report di COIMA RES.

Wepartner si è avvalsa di ulteriori documenti e informazioni di natura pubblica e dati di mercato tratti da banche dati specializzate (e.g. Factset).

4. L'attività e i dati patrimoniali e reddituali di COIMA RES

4.1. L'attività svolta da COIMA RES

COIMA RES è una società immobiliare che gestisce un portafoglio composto principalmente da immobili commerciali situati nel comune di Milano, destinati a reddito da locazione.

Più in particolare, dal punto di vista della destinazione d'uso, il portafoglio COIMA RES si concentra per l'88% su immobili direzionali, per il 4% circa sul segmento Hotel e per il restante circa su filiali bancarie; dal punto di vista della localizzazione geografica il portafoglio è concentrato per il 92% circa a Milano e per il resto in Lombardia ed altre regioni del centro e nord Italia.

La strategia di investimento di COIMA RES è in prevalenza finalizzata alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, destinato alla creazione di flussi di cassa stabili (il 69% del portafoglio locato al 31.3.2022 è locato sulla base di contratti a medio-lungo termine), crescenti e sostenibili per gli investitori, attraverso l'acquisizione, la gestione e la vendita selettiva di immobili con le destinazioni prima indicate.

Il modello di business di COIMA RES si focalizza su:

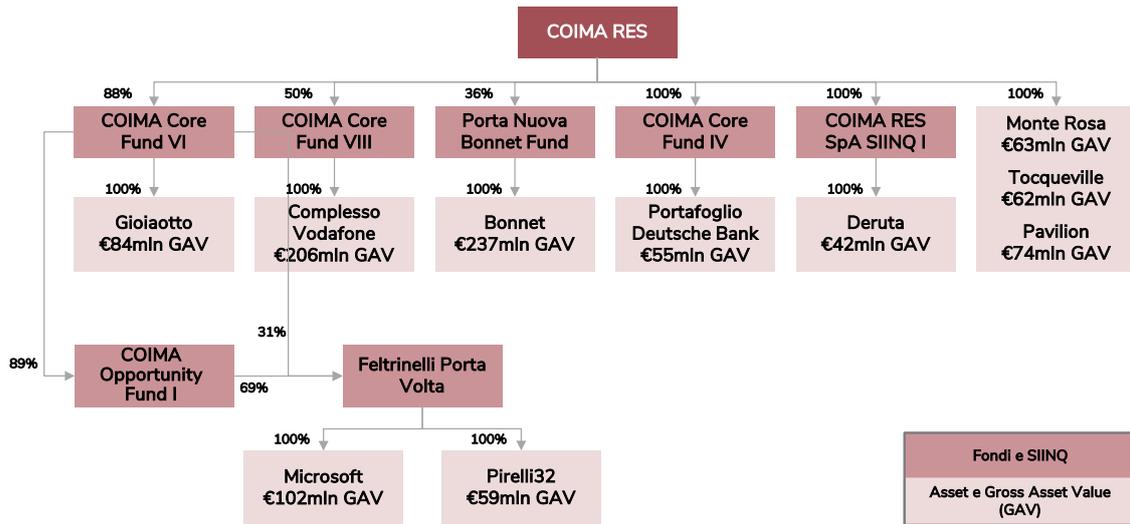
- un processo di allocazione del capitale mediante l'acquisizione di immobili ad uso commerciale con potenziale di creazione di valore nel medio e lungo termine;
- la gestione attiva del portafoglio immobiliare volta all'ottimizzazione dei flussi di cassa ed eventualmente al riposizionamento/ aggiornamento degli immobili in portafoglio al fine di migliorarne le loro performance ambientali e l'integrazione nel tessuto urbano;
- la rotazione del portafoglio nel tempo volta a liberare capitale per nuovi investimenti.

Nell'ambito di tale attività, COIMA RES si avvale del supporto di COIMA SGR e COIMA REM rispettivamente per le attività di investment management e asset management e per le attività di property, facility e development management.

La società opera con lo status di SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata).

Nel grafico che segue si riepiloga l'assetto organizzativo del gruppo COIMA RES ed il relativo patrimonio immobiliare al 31.3.2022.

Grafico 1 – Assetto organizzativo e patrimonio immobiliare di COIMA RES



4.2. I dati patrimoniali e reddituali di COIMA RES

4.2.1. Situazione patrimoniale consolidata al 31.3.2022

Di seguito si riporta la situazione patrimoniale consolidata di COIMA RES al 31.3.2022 e, a fini comparativi, al 31.3.2021 e 31.12.2020.

Tabella 3 – Stato patrimoniale consolidato di COIMA RES

€mln	31-mar-22	31-dic-21	31-dic-20
Investimenti immobiliari	745,5	684,9	755,4
Altre immobilizzazioni materiali	0,9	0,9	1,4
Immobilizzazioni immateriali	0,3	0,3	0,3
Partecipazioni in società collegate	56,9	56,3	47,1
Crediti per imposte anticipate	0,0	0,0	0,0
Strumenti finanziari derivati	1,1	0,2	0,0
Crediti finanziari non correnti	1,4	1,4	-
Totale attività non correnti	806,2	744,2	804,2
Rimanenze	2,2	2,2	2,7
Crediti finanziari correnti	1,0	1,0	1,6
Crediti commerciali e altri crediti correnti	13,6	13,9	13,7
Disponibilità liquide	50,9	90,6	48,7
Totale attività correnti	67,7	107,7	66,7
Attività destinate alla vendita	-	-	4,3
Totale attività	873,8	851,8	875,2
€mln	31-mar-22	31-dic-21	31-dic-20
Capitale Sociale	14,5	14,5	14,5
Riserve	444,9	421,2	415,3
Utile (perdita) d'esercizio	3,8	23,1	15,6
Patrimonio netto di Gruppo (NAV)	463,2	458,7	445,5
Patrimonio netto di terzi	73,3	73,8	71,0
Patrimonio netto	536,6	532,5	516,4
Debiti verso banche non correnti	266,9	247,3	317,0
Debiti finanziari non correnti	0,7	0,7	1,1
TFR	0,1	0,1	0,1
Fondi rischi e oneri	2,9	2,9	0,4
Strumenti finanziari derivati	-	0,8	1,7
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1,8	1,6	1,7
Totale passività non correnti	272,3	253,4	322,0
Debiti verso banche correnti	48,7	53,2	22,0
Debiti commerciali e altri debiti correnti	16,2	12,7	14,8
Debiti per imposte correnti	0,0	0,0	0,0
Totale passività correnti	65,0	65,9	36,8
Totale passività	337,3	319,3	358,8
Totale passività e patrimonio netto	873,8	851,8	875,2
NAV per azione (€)	12,8	12,7	12,3

Il totale dell'attivo di COIMA RES al 31.3.2022 si attesta ad € 873,8 mln, in lieve incremento rispetto al 31.12.2021 (€ 851,8 mln). Esso si compone delle principali voci di seguito riportate.

- Gli Investimenti immobiliari, per € 745,5 mln, includono il valore del complesso immobiliare Vodafone (€ 206,3 mln), degli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion (€ 198,4 mln), del portafoglio Deutsche Bank (€ 52,4 mln), dell'immobile Deruta (€ 42,4 mln), di Gioiaotto (€ 84,3 mln), dell'Immobilie Microsoft (€ 102,3 mln) e dell'immobile Pirelli 32 (€ 59,4mln) acquistato nel corso del primo trimestre 2022. Gli Investimenti immobiliari, in applicazione del principio contabile internazionale IAS 40, sono valutati al fair value.
- Le Altre immobilizzazioni materiali, per € 0,9 mln, fanno riferimento prevalentemente ai diritti d'uso (ex IFRS 16) degli spazi locati dal gruppo.
- Le Immobilizzazioni immateriali, per € 0,3 mln, si riferiscono a software aziendali.
- Le Partecipazioni in società collegate, per € 56,9 mln, includono principalmente le partecipazioni, valutate con il metodo del patrimonio netto, nel Fondo Porta Nuova Bonnet e nella società Co-Investment 2 SCS.
- I Crediti finanziari non correnti, per € 1,4 mln, sono rappresentati prevalentemente da crediti nei confronti dell'acquirente dell'immobile Sarca
- Le Rimanenze, per € 2,2 mln, includono i rimanenti immobili del portafoglio Deutsche Bank non locati;
- I Crediti commerciali, per € 13,6 mln, sono composti da crediti verso conduttori e fatture da ricevere (€ 3,0 mln), crediti iscritti per effetto della normalizzazione dei canoni secondo quanto previsto dall'IFRS 16 (€ 2,7 mln), note di credito da ricevere da COIMA SGR (€ 3,5 mln), ratei e risconti attivi (€ 2,0 mln), e per la quota residua, depositi, anticipi e altri crediti (€ 2,5 mln).
- Le Disponibilità liquide, per € 50,9 mln, includono la liquidità disponibile di COIMA RES e delle partecipate consolidate. Il calo rispetto al 31.12.2021 riflette il menzionato investimento nell'immobile Pirelli 32 (al netto del finanziamento erogato e dei rimborsi effettuati).
- Le attività destinate alla vendita presenti al 31.12.2020 includevano la filiale Deutsche Bank di Milano, ceduta a gennaio 2021 al prezzo di € 4,3 mln, in linea con il valore al 31.12.2020.

Le passività di COIMA RES al 31.3.2022 sono pari a € 337,3 mln e si compongono delle principali voci di seguito riportate.

- I Debiti verso banche, per complessivi € 315,6 mln, includono l'indebitamento (a breve e a medio-lungo termine) contratto da COIMA RES e dalle società controllate. L'incremento rispetto al 31.12.2021 riflette il perfezionamento del

nuovo accordo di finanziamento relativo agli immobili Monte Rosa, Pavilion, Tocqueville, Deruta e il portafoglio Deutsche Bank, al netto del rimborso del tiraggio della linea di credito revolving.

- I Debiti finanziari non correnti, per € 0,7 mln, fanno riferimento ai debiti iscritti a fronte del pagamento dei canoni di locazione ex IFRS 16.
- I Fondi rischi e oneri, per € 2,9 mln, includono l'accantonamento relativo alle garanzie concesse a favore dell'acquirente nell'ambito dell'operazione di cessione dell'immobile Sarca (€ 2,5 mln) e l'accantonamento a copertura rischi relativo ai contratti in essere con l'amministratore delegato (€ 0,4 mln).
- I Debiti commerciali e gli altri debiti non correnti, per € 1,8 mln, fanno riferimento al fair value dello strumento finanziario concesso all'amministratore delegato e ai key managers (€ 1,0 mln) e a depositi cauzionali versati da conduttori (€ 0,7 mln).
- I Debiti commerciali e altri debiti correnti, per € 16,2 mln, includono debiti verso fornitori (€ 5,8 mln), ratei e risconti passivi (€ 4,3 mln), debiti verso l'erario (€ 0,4 mln) e, per la quota residua, debiti per oneri sociali, verso personale e altri debiti (€ 5,7 mln).

Il patrimonio netto consolidato di COIMA RES al 31.3.2022 ammonta a € 536,6 mln, comprensivo di € 73,3 mln di pertinenza di terzi. Il patrimonio netto di Gruppo ammonta dunque, complessivamente, a € 463,2 mln, e si compone di:

- capitale sociale per € 14,5 mln;
- riserve per € 444,9 mln, a loro volta composte da riserva per sovrapprezzo azioni (€ 336,3 mln), riserva da valutazione (- € 0,3 mln), acconto dividendi (- € 3,6 mln) e altre riserve (€ 112,5 mln);
- utile netto di periodo per € 3,8 mln.

Il patrimonio netto di Gruppo (NAV) per Azione COIMA RES al 31.3.2022 risulta pari a € 12,8, in incremento dell'1% rispetto al dato al 31.12.2021.

4.2.2. Conto economico consolidato al 31.12.2021

Di seguito si riporta il conto economico consolidato di COIMA RES al 31.12.2021 e, a fini comparativi, al 31.12.2020.

Tabella 1 – Conto economico consolidato al 31.12.21 e al 31.12.20

€mln	31-dic-21	31-dic-20	Var %
Ricavi da locazione	41,2	44,4	(7%)
Costi operativi immobiliari netti	(4,6)	(4,1)	12%
Ricavi netti da locazione (NOI)	36,7	40,3	(9%)
Utili/(perdite) da cessioni immobiliari	16,7	(0,1)	n.s.
Ricavi netti da cessione	16,7	(0,1)	n.s.
Costi di struttura	(8,8)	(8,5)	3%
Altri costi operativi	(0,3)	(0,2)	88%
Risultato operativo lordo (EBITDA)	44,3	31,5	40%
Rettifiche di valore nette	(1,2)	(1,8)	(33%)
Adeguamento al fair value	(11,3)	(11,0)	3%
Risultato operativo netto (EBIT)	31,8	18,7	69%
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	6,5	8,3	(22%)
Proventi finanziari	0,0	1,2	(100%)
Oneri finanziari	(8,4)	(8,3)	1%
Risultato ante imposte	29,8	20,0	49%
Imposte	-	-	n.s.
Risultato dopo le imposte	29,8	20,0	49%
Risultato di terzi	(6,8)	(4,3)	56%
Risultato di Gruppo	23,1	15,6	48%
EPRA Earnings	15,0	17,5	(15%)
EPRA Earnings per azione (€)	0,42	0,49	(15%)

- Nell'esercizio 2021, COIMA RES ha registrato ricavi netti da locazione per € 36,7 mln, in calo del 9% rispetto al 2020 per via, prevalentemente, dei minori canoni incassati attribuibili al rilascio degli spazi in Monte Rosa (a partire da febbraio 2021) e alla cessione dell'immobile Sarca (perfezionata ad agosto 2021).
- I ricavi netti da cessione, pari a € 16,7 mln, includono i proventi derivanti dalla cessione dell'immobile Sarca, al netto dei relativi costi di vendita.
- I costi di struttura, pari a € 8,8 mln nel 2021, includono i costi del personale, le spese di asset management, i costi di governance e delle funzioni di controllo nonché i costi di consulenza, audit, IT, marketing, comunicazione ed altri costi operativi. L'incremento dei costi di struttura e degli altri costi operativi nel 2021 (+3% rispetto al 2020) è principalmente attribuibile alla promote fee di COIMA SGR maturata a seguito della cessione dell'immobile Sarca.

- Il risultato operativo lordo (EBITDA) del 2021 è pari a € 44,3 mln, in incremento del 40% rispetto ai € 31,5 mln del 2020.
- Le rettifiche di valore nette, pari a - € 1,2 mln, sono relative principalmente agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali, alla svalutazione di crediti commerciali e all'adeguamento di valore degli immobili classificati nelle rimanenze.
- La voce Adeguamento al fair value, pari a - € 11,3 mln, si riferisce alla variazione del valore del portafoglio immobiliare a seguito delle valutazioni effettuate dagli esperti indipendenti al 31.12.2021.
- Il risultato delle società valutate con il metodo del patrimonio netto, pari a € 6,5 mln, fa riferimento prevalentemente al risultato della partecipazione nel Fondo Porta Nuova Bonnet, comprensivo degli effetti derivanti dalla valutazione al fair value dell'immobile in portafoglio.
- Gli oneri finanziari, pari a € 8,4 mln, derivano principalmente dai contratti di finanziamento in essere e dalle relative coperture. Tale voce include una componente di oneri non ricorrenti, pari a ca. € 0,5 mln, connessa all'accelerazione del costo ammortizzato per effetto di rimborsi anticipati a seguito della stipula di un nuovo contratto di finanziamento.
- Alla luce dei dati cui sopra, e al netto del risultato di pertinenza di terzi, COIMA RES ha concluso l'esercizio 2021 con un risultato di Gruppo pari a € 23,1 mln (in incremento del 48% rispetto ai € 15,6 mln del 2020).
- L'EPRA Earnings⁷ è risultato pari a € 15,0 mln (€ 0,42 per Azione COIMA RES), in calo del 15% rispetto al 2020.

4.2.3. Conto economico consolidato trimestrale al 31.3.2022

Di seguito si riporta il conto economico consolidato di COIMA RES al 31.3.2022 e, a fini comparativi, al 31.3.2021.

⁷ L'EPRA Earnings è un indicatore chiave della performance operativa della società e rappresenta il reddito ricorrente derivante dalle attività operative. L'EPRA Earnings è predisposto coerentemente con le previsioni dell'EPRA (European Public Real Estate Association). Tra le rettifiche apportate al reddito netto *reported* per giungere alla definizione dell'EPRA Earnings la principale è costituita dalla sterilizzazione degli impatti reddituali delle variazioni di fair value del patrimonio immobiliare.

Tabella 2 – Conto economico consolidato al 31.3.2022 e al 31.3.2021

€mln	31-mar-22	31-mar-21	Var %
Ricavi da locazione	9,8	10,7	(9%)
Costi operativi immobiliari netti	(0,6)	(1,1)	(47%)
Ricavi netti da locazione (NOI)	9,2	9,7	(4%)
Utili/(perdite) da cessioni immobiliari	(0,3)	-	n.s.
Ricavi netti da cessione	(0,3)	-	n.s.
Costi di struttura	(2,2)	(2,2)	0%
Altri costi operativi	(0,2)	(0,2)	33%
Risultato operativo lordo (EBITDA)	6,6	7,3	(10%)
Rettifiche di valore nette	(0,1)	0,0	n.s.
Adeguamento al fair value	-	-	n.s.
Risultato operativo netto (EBIT)	6,5	7,4	(11%)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	0,5	(0,0)	n.s.
Proventi finanziari	-	0,0	(100%)
Oneri finanziari	(2,1)	(1,9)	7%
Risultato ante imposte	5,0	5,4	(7%)
Imposte	-	-	n.s.
Risultato dopo le imposte	5,0	5,4	(7%)
Risultato di terzi	(1,2)	(1,4)	(14%)
Risultato di Gruppo	3,8	4,0	(4%)
EPRA Earnings	4,1	4,1	1%
EPRA Earnings per azione (€)	0,11	0,11	1%

- Nel primo trimestre 2022, COIMA RES ha registrato ricavi netti da locazione per € 9,2 mln, in calo del 4% rispetto al primo trimestre 2021 per via, prevalentemente, del rilascio degli spazi in Monte Rosa e della cessione dell'immobile Sarca, in parte controbilanciati da minori costi operativi immobiliari netti.
- I costi di struttura (€ 2,2 mln) risultano complessivamente in linea con il dato del primo trimestre 2021.
- Gli oneri finanziari (€ 2,1 mln) includono essenzialmente gli interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere; l'incremento rispetto al 2021 riflette principalmente le commissioni di mancato utilizzo della linea di finanziamento capex (sottoscritta nell'ultimo trimestre del 2021), prevista in utilizzo nella seconda metà del 2022.
- Nel primo trimestre del 2022 il risultato di Gruppo è risultato pari a € 3,8 mln (in calo del 4% rispetto al 2021).

- L'EPRA Earnings è risultato pari a € 4,1 mln (€ 0,11 per Azione COIMA RES), sostanzialmente in linea con il dato del primo trimestre 2021.

5. La valutazione delle Azioni COIMA RES

5.1. Oggetto della stima e metodologia di valutazione

Oggetto della stima è il valore delle azioni conferibili da parte degli azionisti di COIMA RES nell'ambito dell'Offerta. Come già richiamato, il numero di azioni può variare da un minimo di 0 ad un massimo di 9.026.639 azioni, pari al 25% del capitale di COIMA RES.

Tenuto conto del dettato normativo, il compito attribuito all'esperto consiste nell'attestare che l'importo dell'aumento di patrimonio netto rilevato dalla conferitaria al servizio del conferimento non risulti superiore al valore di mercato dei beni conferiti.

Ciò considerato, Wepartner ha anzitutto osservato che, nell'ambito dell'Offerta, Evergreen si è impegnata ad acquisire le Azioni COIMA RES oggetto della stima riconoscendo il Corrispettivo in Denaro, pari a € 10,0; tale corrispettivo, a parere di Wepartner, una primaria indicazione del valore di mercato delle Azioni COIMA RES alla data di riferimento⁸.

Wepartner ha poi proceduto alla stima del valore delle Azioni COIMA RES facendo ricorso al metodo misto patrimoniale-reddituale. Tale criterio è stato selezionato, come suggerito da prassi e dottrina, tenendo conto della finalità dell'Incarico, dell'attività dell'Emittente, del contesto di riferimento, nonché del patrimonio informativo a disposizione. Tra le ragioni alla base della scelta del metodo misto patrimoniale-reddituale si segnala quanto segue:

- l'attività di COIMA RES si sostanzia nella gestione a reddito del portafoglio immobiliare di proprietà. Il criterio di valutazione deve pertanto poter apprezzare sia il profilo patrimoniale della società (costituito dai beni immobiliari) sia il profilo reddituale (il reddito generato dagli stessi);

⁸ Si segnala che, ad esito delle analisi svolte da Wepartner, il Corrispettivo in Denaro è risultato coerente con il valore delle Azioni COIMA RES stimato sulla base del multiplo del NAV di un campione di 29 società europee quotate operanti nel settore immobiliare. Nel dettaglio, il campione preso a riferimento si compone delle seguenti 29 società: IGD SIIIQ S.p.A., Eurocommercial Properties NV, Klepierre SA, Mercialis SA, Wereldhave N.V., MERLIN Properties SOCIMI, S.A., Covivio SA, Gecina SA, Icade SA, Alstria office REIT-AG, Immobiliaria Colonial SOCIMI SA, Great Portland Estates plc, NSI N.V., PSP Swiss Property AG, DIC Asset AG, Befimmo SA, Aroundtown SA, Hibernia REIT PLC, Hufvudstaden AB Class A, Wihlborgs Fastigheter AB, Castellum AB, Derwent London plc, Entra ASA, Fabège AB, Swiss Prime Site AG, CA Immobilien Anlagen AG, Arima Real Estate SOCIMI SA, IMMOFINANZ AG, Societe Fonciere Lyonnaise SA.

- si evidenzia tra l'altro che il portafoglio immobiliare di COIMA RES è valutato in bilancio al fair value, ai sensi del principio contabile internazionale IAS 40;
- la disponibilità informativa: né Wepartner né Evergreen dispongono di alcuna informazione di natura privata relativamente a COIMA RES. A tal riguardo, si segnala che non sono pubblicamente disponibili proiezioni economico-finanziarie predisposte dal management di COIMA RES.

5.2. Il metodo misto patrimoniale-reddituale: cenni metodologici e applicazione

Il metodo misto patrimoniale-reddituale stima il valore economico di un'azienda come somma di (i) il patrimonio netto alla data di riferimento della valutazione e (ii) l'avviamento. In particolare, il patrimonio netto è inteso quale patrimonio netto contabile (a) algebricamente incrementato in ragione degli eventuali plus-minusvalori latenti relativi alle attività e passività patrimoniali e (ii) ridotto dell'eventuale valore d'avviamento iscritto a seguito di precedenti acquisizioni d'azienda.

Il valore dell'avviamento è stimato come valore attuale dei sovra-sotto redditi (rispetto ai redditi normali richiesti dal mercato per remunerare il patrimonio netto investito nell'azienda a seconda della rischiosità di quest'ultima) che l'impresa oggetto di valutazione è attesa generare in un periodo temporale definito. Il sovra-sotto reddito annuo è stimato alternativamente in modo puntuale per ogni anno del periodo considerato o quale grandezza medio-normale.

Il metodo si compendia nel seguente algoritmo:

$$W = PN_0 + \sum_{t=1}^n \frac{RN_t - RR_t}{(1 + r_t)^t}$$

dove:

- PN_0 è il patrimonio netto alla Data di riferimento, rettificato come sopra descritto;
- RN_t è il risultato netto atteso nel periodo t;
- RR_t è il risultato netto richiesto nel periodo t per remunerare il patrimonio netto investito nell'impresa oggetto di valutazione. Il risultato netto richiesto è stimato come prodotto tra (i) il patrimonio netto iniziale del periodo t (denominato, quindi, PN_{t-1}) e (ii) il tasso Ke , che esprime il tasso di rendimento richiesto per investimenti azionari caratterizzati da un grado di rischio analogo a quello dell'azienda oggetto di stima;

- r_t è il tasso di sconto del sovra-sottoreddito generato nel periodo t . Esso, secondo prassi e dottrina, è pari a (i) il costo del capitale proprio (K_e) (cfr. infra), qualora nel periodo t si attenda un sovrareddito o (ii) il tasso risk-free, qualora nel periodo t si attenda un sottoreddito;
- n è la durata del periodo entro cui si ipotizza che il complesso aziendale sia in grado di generare sovra-sottoredditi.

Il costo del capitale proprio (K_e), espressivo della rischiosità specifica non diversificabile associata al complesso aziendale da valutare, è stimato seguendo l'approccio del Capital Asset Pricing Model ("CAPM"), sulla base del seguente algoritmo:

$$K_e = r_f + \beta \cdot ERP$$

dove:

- r_f è il risk-free rate, ossia il rendimento degli investimenti privi di rischio;
- β è il beta, ossia coefficiente espressivo del rischio sistematico (non diversificabile) del complesso aziendale oggetto di stima;
- ERP è l'equity risk premium, ossia il premio per il rischio tipico degli investimenti azionari.

Di seguito si riportano le principali scelte applicative riguardanti il metodo misto patrimoniale-reddituale:

- il patrimonio netto per ciascuna Azione COIMA RES alla Data di riferimento è pari a € 12,8⁹;
- i sovra-sotto redditi sono stimati in maniera puntuale per il periodo temporale preso a riferimento;
- il risultato netto atteso è stato stimato facendo riferimento alla media delle stime di EPRA Earnings contenute nei report degli analisti che seguono il titolo¹⁰;

⁹ Importo pari al valore contabile (per azione) del patrimonio netto di Gruppo alla Data di riferimento. Come in precedenza esplicitato: (i) la principale posta patrimoniale di COIMA RES, costituita dal portafoglio immobiliare, è valutata in bilancio al fair value e (ii) nella situazione patrimoniale al 31.3.2022 non è iscritto alcun avviamento. Ai fini del modello valutativo, è tenuta in considerazione la dinamica del patrimonio netto connessa agli utili generati e ai dividendi distribuiti successivamente alla Data di riferimento.

¹⁰ Trattasi dei broker report più recenti disponibili di Intesa Sanpaolo, Citi, Mediobanca, Equita e Kempen.

- la durata del periodo in cui si ipotizza che il complesso aziendale produca sovra-sotto redditi è stata assunta pari a 10 anni¹¹;
- il costo del capitale proprio (Ke) è stato quantificato in misura pari al 6,0% seguendo l'approccio del Capital Asset Pricing Model ("CAPM") sulla base di:
 - un risk-free rate, pari a 2,2%, individuato sulla base del rendimento dei BTP italiani decennali;
 - un beta, pari a 0,78, stimato sulla base del beta unlevered di un campione di società quotate comparabili¹² mediante l'analisi di osservazioni mensili lungo un orizzonte temporale quinquennale e di una struttura finanziaria target in linea con gli obiettivi di COIMA RES;
 - un ERP pari a 4,9%.

I risultati ottenuti mediante l'applicazione del metodo misto patrimoniale-reddituale sono stati sottoposti ad analisi di sensitività al fine di trarre ulteriori elementi di valutazione in merito al valore economico delle Azioni COIMA RES. In particolare, si è inteso saggiare le variazioni del valore economico al mutare, nell'ambito di intervalli ragionevoli di specifici parametri valutativi di mercato e di contesto. Le variabili sottoposte ad analisi di sensitività sono le seguenti:

- il costo del capitale proprio (Ke), assunto entro un range di +/- 0,25% rispetto alla misura di riferimento;
- la durata del periodo di generazione di sovra-sotto redditi, assunta entro un range di +/- 5 anni rispetto alla misura di riferimento.

Ad esito delle analisi sopra esposte, l'intervallo di valori per Azione COIMA RES risulta compreso tra € 10,1 e € 11,5, con un valore centrale pari a € 10,9.

¹¹ Nel dettaglio, il periodo di previsione dei sovra-sotto redditi è stato suddiviso in due sotto-periodi:

- nel primo (dalla data di stima fino al 2025) i sovra-sotto redditi sono stimati sulla base dei dati desunti sulla base delle previsioni degli analisti;
- nel secondo sotto-periodo (oltre il 2025) i sovra-sotto redditi sono estrapolati assumendo un andamento atteso del ROE convergente in maniera lineare al Ke (i.e. il tasso di rendimento richiesto per investimenti azionari caratterizzati da un grado di rischio analogo a quello dell'azienda oggetto di stima).

¹² Il campione preso a riferimento si compone delle seguenti 29 società europee operanti nel settore immobiliare: IGD SIIIQ S.p.A., Eurocommercial Properties NV, Klepierre SA, Mercialis SA, Wereldhave N.V., MERLIN Properties SOCIMI, S.A., Covivio SA, Gecina SA, Icade SA, Alstria office REIT-AG, Immobiliaria Colonial SOCIMI SA, Great Portland Estates plc, NSI N.V., PSP Swiss Property AG, DIC Asset AG, Befimmo SA, Aroundtown SA, Hibernia REIT PLC, Hufvudstaden AB Class A, Wihlborgs Fastigheter AB, Castellum AB, Derwent London plc, Entra ASA, Fabège AB, Swiss Prime Site AG, CA Immobilien Anlagen AG, Arima Real Estate SOCIMI SA, IMMOFINANZ AG, Societe Fonciere Lyonnaise SA.

6. Limiti, assunti e profili di attenzione

La Relazione deve essere apprezzata alla luce delle difficoltà e dei limiti sottesi al lavoro svolto, esposti nel seguito.

- L'incarico non ha previsto lo svolgimento di procedure di revisione contabile come definite dagli statuti Principi di Revisione, né un esame dei controlli interni o altre procedure di verifica. Di conseguenza, non si esprime alcun parere né alcuna altra forma di giudizio sui bilanci di COIMA RES o su qualsiasi altra informazione finanziaria, incluse le informazioni finanziarie prospettive, e sui controlli operativi o interni di COIMA RES, sui suoi assetti amministrativi, organizzativi e contabili, incluso il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi. L'incarico non comprende, e non ha dunque comportato, l'effettuazione di alcuna attività di due diligence, né di assistenza e/o consulenza di natura legale, fiscale, regolamentare, ambientale, di valutazione immobiliare, di IT, attuariale, contabile ovvero su altre materie specialistiche, con la conseguenza che non si assume alcuna responsabilità per alcun servizio di consulenza in tali materie eventualmente prestato da terzi. Nel contesto del presente incarico, Wepartner non ha effettuato nessuna valutazione o stima indipendente di una qualsiasi delle attività o delle passività di COIMA RES o di terzi e non fornisce consulenze in relazione ad alcuna questione di solvibilità.
- L'incarico non ha comportato alcun coinvolgimento nella gestione e nell'attività di COIMA RES, né nelle decisioni aziendali in merito alla fattibilità o convenienza dell'Offerta.
- Nello svolgimento dell'incarico Wepartner non ha avuto accesso al Management di COIMA RES ed alla relativa società di revisione ed ha fatto affidamento esclusivamente su informazioni di natura pubblica. Le analisi si fondano sull'assunto che la relazione del revisore legale esprima un giudizio positivo sulla situazione patrimoniale alla Data di riferimento, senza eccezioni e rilievi e comunque senza alcuna osservazione che possa incidere sulla consistenza patrimoniale di COIMA RES e sulle sue prospettive reddituali. Si osserva comunque che con riferimento al Bilancio al 31.12.2021 il revisore legale ha espresso un giudizio senza rilievi.
- Nel corso delle analisi svolte, è stato fatto pieno affidamento sulla veridicità, accuratezza, correttezza e completezza di tutte le informazioni, finanziarie e di altra natura, fornite o discusse o pubblicamente disponibili (incluse informazioni e documenti pubblicamente disponibili predisposti da COIMA RES). Non è stata condotta alcuna verifica autonoma di tali informazioni, ivi incluse le valutazioni

sottostanti la stima del fair value del portafoglio immobiliare di COIMA RES al 31.12.2021 e alla Data di riferimento. È stato assunto che le stesse informazioni siano state predisposte in buona fede, oltre che su basi che riflettono le convinzioni e le previsioni della Società e la conformità delle stesse alle leggi e alla normativa vigente. Nessuna dichiarazione espressa o implicita, né alcuna garanzia relativa alla veridicità, accuratezza, correttezza e completezza delle informazioni ricevute e quindi utilizzate è pertanto resa. Nulla di quanto contenuto nel presente documento è o potrà essere ritenuto una promessa o un'indicazione sui risultati futuri di COIMA RES e/o Evergreen.

- Considerato il più ampio contesto di volatilità di mercato, la limitata liquidità delle Azioni COIMA RES, nonché la sostanza economica dell'operazione nell'ambito del quale si colloca il conferimento, si è ritenuto che il prezzo di borsa delle Azioni COIMA RES, pari a € 8,2 alla data del Comunicato, non costituisca un riferimento primario ai fini delle valutazioni oggetto della presente Relazione.
- Il lavoro svolto ha comportato l'utilizzo di dati previsionali che sono, per loro natura, aleatori ed incerti, in quanto sensibili al mutamento di variabili macroeconomiche e a fenomeni esogeni all'azienda, nonché basati su un insieme di assunzioni relative ad eventi futuri e ad azioni degli organi amministrativi, che non necessariamente si verificheranno. Deve essere evidenziato che, a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della sua manifestazione, gli scostamenti tra i valori consuntivi e i valori preventivati potrebbero essere significativi, ciò anche qualora gli eventi previsti nell'ambito delle assunzioni alla base dei dati previsionali si manifestassero. Su tali aspetti, Wepartner non ha svolto alcun approfondimento e non rilascerà alcun giudizio nell'ambito della presente relazione.
- Ai fini dello svolgimento dell'incarico sono stati utilizzati dati relativi a quotazioni e parametri di mercato che sono soggetti a fluttuazioni, anche significative. Non si può escludere che l'evoluzione dell'attuale contesto macroeconomico possa avere impatti, anche significativi, su tali parametri e, di conseguenza, sul valore di COIMA RES.
- Per sua natura, l'analisi valutativa 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. I risultati esposti nella Relazione sono basati sul complesso delle indicazioni e analisi in essa

contenute; pertanto, nessuna parte di essa potrà essere considerata o comunque utilizzata disgiuntamente dalla stessa nella sua interezza.

- Eventuali sviluppi successivi alla data della presente relazione potrebbero influire, anche in maniera significativa, sulle conclusioni riportate nella relazione. Wepartner non ha l'obbligo di aggiornare, rivedere o riconfermare le conclusioni contenute nel presente documento.
- La Relazione non intende sostituirsi all'autonomo giudizio degli azionisti di COIMA RES in merito alle condizioni dell'Offerta, né può costituire in alcun modo una raccomandazione a aderire alla stessa.
- La Relazione non può essere utilizzata per finalità differenti da quelle per le quali è stata predisposta e riportate al § 1 della Relazione. Wepartner non potrà essere ritenuta in nessun caso responsabile per perdite o danni, di qualunque natura o genere, che dovessero essere subiti da terzi a seguito dell'utilizzo non autorizzato del presente documento.

7. Conclusioni

Richiamato l'intero contenuto della presente relazione, e in particolare la natura e il contesto dell'Incarico, i limiti, gli assunti e i profili di attenzione illustrati nel § 6, ed in considerazione dei risultati delle analisi valutative condotte, è possibile concludere che, alla Data di riferimento, il valore di ciascuna Azione COIMA RES oggetto di potenziale conferimento in natura nell'ambito dell'Offerta non è inferiore a € 10,0.

Milano, 26 maggio 2022

Wepartner S.p.A.

Prof. Angelo Provasoli



Dot. Piero Provasoli



Informazioni essenziali ai sensi dell'articolo 122 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (il "TUF") e dell'art. 130 del regolamento di cui alla delibera CONSOB n. 11971/1999 (il "Regolamento Emittenti") e successive modifiche e integrazioni.

COIMA RES S.p.A. SIIQ

Ai sensi dell'articolo 122 del TUF e dell'articolo 130 del Regolamento Emittenti si rende noto quanto segue.

1. Premessa

COIMA RES S.p.A. SIIQ è una società per azioni con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti 12, partita IVA e registrazione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi numero 09126500967, ("**COIMA RES**" o la "**Società**") le cui Azioni Ordinarie sono quotate su Euronext Milan, mercato regolamentato organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ("**Euronext Milan**"), codice ISIN IT0005136681.

In data 27 aprile 2022 è stato sottoscritto da parte di Qatar Holding LLC ("**QH**"), COIMA Holding di COIMA GP s.r.l. & C. S.A.P.A. ("**CH**"), COIMA REM S.r.l. ("**COIMA REM**"), COIMA SGR S.p.A. ("**COIMA SGR**"), il sig. Manfredi Catella ("**MC**" e, unitamente a COIMA REM e COIMA SGR, i "**Soci COIMA**"; i Soci COIMA, unitamente a CH, i "**COIMA Founders**") ed Evergreen S.p.A. ("**BidCo**") un accordo quadro (l'"**Accordo Quadro**") al fine di disciplinare, *inter alia*:

- (i) la promozione da parte di BidCo di un'offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria sulle azioni della Società, (l'"**Offerta**")
- (ii) gli impegni ad aderire all'Offerta entro il 7° giorno lavorativo dall'inizio del periodo di offerta, ed in particolare: (a) l'impegno di QH a portare in adesione all'Offerta tutte le 14.450.000 azioni della Società dalla stessa detenute (l'"**Impegno ad Aderire QH**"), (b) l'impegno di COIMA REM a portare in adesione all'Offerta tutte le 80.000 azioni della Società dalla stessa detenute (l'"**Impegno ad Aderire COIMA REM**"), (c) l'impegno di COIMA SGR a portare in adesione all'Offerta tutte le 295.659 azioni della Società dalla stessa detenute in conto proprio, con espressa esclusione di n. 1.000.000 azioni della Società detenute dal fondo d'investimento denominato "CERES Core Fund II" gestito da COIMA SGR (l'"**Impegno ad Aderire COIMA SGR**") e (d) l'impegno di MC a portare in adesione all'Offerta tutte le 131.210 azioni della Società dallo stesso detenute (l'"**Impegno ad Aderire MC**" e, congiuntamente all'Impegno ad Aderire QH, Impegno ad Aderire COIMA REM, Impegno ad Aderire COIMA SGR e Impegno ad Aderire MC, gli "**Impegni ad Aderire**");
- (iii) la capitalizzazione di BidCo in relazione all'operazione nel suo complesso;
- (iv) il reinvestimento in BidCo della totalità dei proventi percepiti da QH, MC, COIMA REM e COIMA SGR a fronte dei suddetti Impegni ad Aderire mediante la sottoscrizione di un apposito aumento di capitale (il "**Reinvestimento**");
- (v) l'evoluzione della struttura societaria.

In caso di buon esito dell'Offerta, BidCo verrebbe ad esercitare sull'Emittente il controllo esclusivo ai sensi dell'art. 93 del TUF.

Inoltre, sempre in data 27 aprile 2022, CH, COIMA REM, COIMA SGR, MC e QH hanno sottoscritto un patto parasociale volto a disciplinare la *governance* di BidCo nel periodo intercorrente tra la data della comunicazione al pubblico dell'Offerta ai sensi dell'art. 102, comma 1 del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti e il perfezionamento dell'Offerta, nonché la *governance* e gli assetti proprietari di BidCo e, a decorrere dalla Data di Pagamento (come *infra* definita) in caso di esito positivo dell'Offerta, della Società e i limiti al trasferimento delle azioni di BidCo (il "**Patto Parasociale**" e, congiuntamente a talune previsioni dell'Accordo Quadro, le "**Pattuizioni**

Parasociali”).

2. Tipologia di accordo delle Pattuizioni Parasociali

L'Accordo Quadro rientra nella tipologia di pattuizione parasociale ex art. 122, commi 1 e 5, lett. d-bis) del TUF.

Il Patto Parasociale rientra nella tipologia di pattuizione parasociale ex art. 122, commi 1 e 5, lett. b) e d) del TUF.

3. Società i cui strumenti finanziari sono oggetto delle Pattuizioni Parasociali

Sono oggetto delle Pattuizioni Parasociali: (i) le partecipazioni in BidCo, comprese quelle derivanti dal Reinvestimento; (ii) le azioni della Società di cui agli Impegni ad Aderire; e (iii) le azioni della Società che saranno possedute da BidCo in caso di buon esito dell'Offerta.

La società con azioni quotate oggetto delle Pattuizioni Parasociali è Coima RES S.p.A. SIIQ.

4. Soggetti aderenti alle Pattuizioni Parasociali

Le disposizioni contenute nelle Pattuizioni Parasociali vincolano:

- (i) QH, con sede legale a Ooredoo Tower (Building 14), Al Dafna Street (Street 801), Al Dafna (Zone 61), Qatar;
- (ii) CH, con sede legale in Piazza Gae Aulenti 12, 20154 Milano, codice fiscale, partita IVA e registrazione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi numero 11297910967;
- (iii) COIMA REM, con sede legale in Piazza Gae Aulenti 12, 20154 Milano, partita IVA 11814270150 e numero di registrazione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi numero 00612730168;
- (iv) COIMA SGR, con sede legale in Piazza Gae Aulenti 12, 20154 Milano, partita IVA e registrazione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi numero 05688240968;
- (v) MC, nato a Livorno il 18 agosto 1968, codice fiscale CTLMFR68M18E625J, cittadino italiano residente a Milano in Viale Maino 8;
- (vi) BidCo, con sede legale in Piazza di Santa Maria delle Grazie 1, 20123 Milano, partita IVA e registrazione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi numero 12276860967.

Alla data di sottoscrizione dell'Accordo Quadro e del Patto Parasociale, QH detiene n. 14.450.000 azioni della Società, corrispondenti ad una percentuale pari al 40,42%, COIMA REM detiene n. 80.000 azioni della Società, corrispondenti ad una percentuale pari al 0,22%. COIMA SGR detiene n. 295.659 azioni della Società, corrispondenti ad una percentuale pari al 0,82%. MC detiene n. 131.210 azioni della Società, corrispondenti ad una percentuale pari al 0,36%. Tali azioni sono oggetto degli Impegni ad Aderire.

Aderenti al Patto Parasociale e all'Accordo Quadro	n. azioni oggetto delle Pattuizioni Parasociali	% partecipazione sul capitale sociale della Società	% sul totale azioni oggetto delle Pattuizioni Parasociali	% sui diritti di voto esercitabili
Qatar Holding LLC	N. 14.450.000 Azioni Ordinarie	40,02%	96,61%	40,02%
Coima REM S.r.l.	N. 80.000 Azioni Ordinarie	0,22%	0,53%	0,22%

Coima SGR S.p.A.	N. 295.659 Azioni Ordinarie	0,82%	1,98%	0,82%
Manfredi Catella	N. 131.210 Azioni Ordinarie	0,36%	0,88%	0,36%
TOTALE	N. 14.956.869 Azioni Ordinarie	41,42%	100%	41,42%

Con riferimento a BidCo e ai soggetti che, a loro volta, partecipano – direttamente o indirettamente – al capitale sociale di BidCo, si segnala quanto segue.

Alla data del presente documento, il capitale sociale di BidCo è pari a Euro 50.000,00 suddiviso in n. 50.000 azioni ognuna delle quali conferisce il diritto ad esprimere 3 (tre) voti in assemblea ordinaria e straordinaria (ciascuna un’**Azione BidCo**). Il capitale di BidCo è interamente posseduto da QH e CH con una partecipazione, rispettivamente, del 97% e del 3%. Si segnala che la partecipazione al capitale di BidCo potrà subire variazioni in base alle previsioni dell’Accordo Quadro e del Patto Parasociale. In virtù dell’adesione alle Pattuizioni Parasociali, alla data del presente documento nessun soggetto può controllare singolarmente BidCo ai sensi dell’art. 93 del TUF e dell’art. 2359 del Codice Civile.

In caso di esito positivo dell’Offerta, a decorrere dalla Data di Pagamento, QH eserciterà singolarmente il controllo di diritto, ai sensi del combinato disposto dell’articolo 2359, comma 1, c.c. e 93 TUF su BidCo e, conseguentemente, sulla Società.

5. Principali previsioni delle Pattuizioni Parasociali

5.1. Accordo Quadro

L’Accordo Quadro ha ad oggetto, tra l’altro:

- (i) il lancio dell’Offerta da parte di BidCo, gli adempimenti ad essa conseguenti e gli Impegni ad Aderire;
- (ii) gli impegni di capitalizzazione di BidCo;
- (iii) le modalità del Reinvestimento;
- (iv) la *governance* di BidCo e l’evoluzione della struttura della Società.

In particolare, l’Accordo prevede, in sintesi, quanto segue.

5.1.1. Offerta, adempimenti e sviluppi conseguenti

5.1.1.1. Lancio dell’Offerta

L’Accordo Quadro, al fine di consentire a BidCo di lanciare l’Offerta, prevede che:

- (a) l’assemblea di BidCo deliberi un aumento di capitale riservato a QH e CH per l’emissione di Azioni BidCo per un importo massimo pari a Euro 361.065.580,00, ad un prezzo per Azione BidCo (comprensivo di sovrapprezzo) pari ad Euro 10,00 (il **“Corrispettivo in Denaro”**), da sottoscrivere e liberare in denaro in più *tranches* (l’**“Aumento di Capitale al Servizio dell’Offerta in Acquisto”**), di importo tale da consentire a BidCo stessa di avere le risorse finanziarie necessarie ai fini del pagamento del corrispettivo per le azioni della Società portate in adesione all’Offerta, anche nell’ipotesi di applicazione della procedura di riparto laddove l’adesione all’Offerta in Scambio superi il Quantitativo Massimo in Scambio, come *infra* definito (il **“Riparto”**);

- (b) l'assemblea di BidCo delibere un aumento di capitale riservato a QH e CH per l'emissione di Azioni BidCo per un importo massimo pari a euro 10.000.000,00, ad un prezzo per Azione BidCo (incluso sovrapprezzo) pari al Corrispettivo in Denaro, da sottoscrivere e liberare in denaro in più *tranches*, al fine di dotare BidCo delle risorse finanziarie necessarie per far fronte ai costi dell'operazione (**"Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta"**);
- (c) sia riconosciuto a CH il diritto di sottoscrivere e liberare fino al 50% dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Denaro e dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta fino a 3 (tre) giorni prima del deposito del Documento di Offerta presso Consob ai sensi dell'art. 102, comma 3, del TUF (**"Opzione di Incremento Sottoscrizione"**);
- (d) il consiglio di amministrazione di BidCo delibere (i) l'approvazione dell'operazione ed il lancio dell'Offerta; (ii) di convocare l'assemblea per deliberare in merito all'aumento di capitale per un numero massimo di Azioni BidCo pari a n. 9.026.639 (il **"Quantitativo Massimo in Scambio"**), da liberare mediante conferimento delle azioni di COIMA RES (**"Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio"**), destinato al pagamento del corrispettivo alternativo dell'Offerta (il **"Corrispettivo Alternativo"** e, congiuntamente al Corrispettivo in Denaro, il **"Corrispettivo dell'Offerta"**); (iii) di convocare l'assemblea per deliberare in merito all'aumento di capitale per un valore massimo pari a Euro 149.568.690,00, riservato a QH e ai Soci COIMA, al fine di consentire a QH e ai Soci COIMA il reinvestimento dei proventi derivanti dall'adesione all'Offerta (**"Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento"**); (iv) di convocare l'assemblea per deliberare in merito all'aumento di capitale per un valore massimo pari a Euro 10.484.716,00, riservato a MC (**"Aumento di Capitale Riservato ad MC"**), da sottoscrivere e liberare da parte di MC per un importo massimo di euro 10.484.716,00 mediante la compensazione del credito maturato quale remunerazione per la sua attività di amministratore delegato e del credito che maturerà nei confronti della Società a titolo di indennità di fine mandato dovuto – *inter alia* – in caso di sua revoca/mancato rinnovo quale Amministratore Delegato della Società ovvero nel caso in cui la maggioranza dei membri del consiglio di amministrazione della Società non sia designata da MC (il **"Credito MC"**);
- (e) le Azioni BidCo emesse in esecuzione dell'Aumento di Capitale a Servizio dell'Offerta in Acquisto, dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta, dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio, dell'Aumento di Capitale a Servizio del Reinvestimento e dell'Aumento di Capitale Riservato ad MC, saranno sottoscritte ad un prezzo per azione (comprensivo di sovrapprezzo) pari al Corrispettivo in Denaro;
- (f) BidCo comunichi al mercato e alla Consob la decisione di promuovere l'Offerta ai sensi dell'art. 102 del TUF (il **"Comunicato 102"**) e proceda al deposito del documento di Offerta e del documento di esenzione presso Consob.

5.1.1.2. Condizioni di Efficacia dell'Offerta

L'Accordo Quadro prevede che l'efficacia dell'Offerta sia subordinata al verificarsi di determinate condizioni (le **"Condizioni di Efficacia"**): (i) all'esito dell'Offerta, BidCo detenga una partecipazione complessiva nella Società pari ad almeno il 95% del capitale sociale (la **"Condizione sulla Soglia"**), con la facoltà per BidCo di rinunciare parzialmente a tale condizione anche nel caso in cui la partecipazione nella Società sia inferiore al 95% purché tale partecipazione nella Società sia almeno pari al 66,7% del capitale sociale (la **"Condizione sulla Soglia"**); (ii) le banche finanziatrici della Società e/o elle società controllate o dei fondi partecipati dalla Società assumano l'impegno nei confronti di BidCo a rinunciare incondizionatamente alla facoltà di richiedere il rimborso anticipato dei finanziamenti in essere in conseguenza del cambio di controllo della Società e/o del Delisting (come *infra* definito); (iii) nel periodo compreso tra la data del Comunicato 102 ed il secondo giorno di mercato aperto precedente alla Data di Pagamento (come *infra* definita) il consiglio di amministrazione della Società non dia

esecuzione all'aumento di capitale deliberato in data 17 aprile 2019; (iv) nel periodo compreso tra la data della Comunicato 102 ed il secondo giorno di mercato aperto precedente alla Data di Pagamento la Società (o le società controllate e/o collegate) non compiano operazioni in contrasto con gli obiettivi dell'Offerta, ai sensi dell'art. 104 TUF; (v) nel periodo compreso tra la data della Comunicato 102 ed il secondo giorno di mercato aperto precedente alla Data di Pagamento gli organi sociali della Società (o delle società controllate e/o collegate) non pongano in essere atti o operazioni che alterino l'attuale situazione (finanziaria e societaria) della Società; (vi) entro il secondo giorno di mercato aperto precedente alla Data di Pagamento non si verifichino eventi significativi avversi.

5.1.1.3. Obblighi durante il Periodo di Offerta

L'Accordo Quadro, con riferimento agli obblighi delle parti durante il periodo dell'Offerta, dispone che:

- (i) le parti dell'Accordo Quadro, ad eccezione di BidCo, si obbligano a non effettuare (o pattuire) alcun acquisto di azioni della Società (o di strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né ad assumere alcuna posizione lunga con riferimento alle medesime azioni nel periodo compreso tra la data di sottoscrizione dell'Accordo Quadro e i 6 mesi successivi alla data di chiusura dell'Offerta;
- (ii) BidCo sia obbligata a non effettuare alcun acquisto di azioni della Società (o strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né ad assumere alcuna posizione lunga con riferimento alle medesime azioni a prezzi superiori al corrispettivo dell'Offerta nel periodo compreso tra la Data di Sottoscrizione e i 6 mesi successivi alla data di chiusura dell'Offerta, salvo diverso accordo tra le parti;
- (iii) le parti dell'Accordo Quadro rilascino una dichiarazione e garanzia, per sé e per le rispettive persone che agiscono in concerto con BidCo, di non aver effettuato (o pattuito) nei 12 mesi precedenti la data di sottoscrizione dell'Accordo Quadro alcun acquisto di azioni della Società (o di strumenti finanziari che diano il diritto di acquistarle o sottoscriverle), né di aver stipulato derivati o altri contratti che possano determinare una posizione lunga con riferimento alle medesime azioni;
- (iv) in caso di (a) aumento del Corrispettivo dell'Offerta in conseguenza di atti, iniziative, comportamenti, accordi od operazioni di una parte, al di fuori della previa autorizzazione da parte di QH e CH ai sensi del Patto Parasociale o di quanto stabilito nell'Accordo Quadro; (b) di violazione rilevante delle disposizioni dell'Accordo Quadro e/o del Patto Parasociale; (c) di violazione di legge, tale parte dell'Accordo Quadro responsabile dell'evento lesivo dovrà tenere indenni e manlevate le altre parti dell'Accordo Quadro.

5.1.1.4. Impegni delle Parti dell'Accordo Quadro

Le parti dell'Accordo Quadro si impegnano altresì ad adempiere ai rispettivi Impegni ad Aderire e concordano che ogni modifica all'Offerta, all'Accordo Quadro e alle delibere rilevanti, saranno assunte previo consenso di QH e CH, ovvero, con riferimento ad ogni modifica o rinuncia alla Condizione sulla Soglia, previo consenso solo di QH, in conformità alle disposizioni del Patto Parasociale.

Nei 6 (sei) mesi successivi alla data del Comunicato 102, in caso di offerta concorrente ai sensi dell'art. 44 del Regolamento Emittenti, QH e i Soci COIMA si impegnano a non trasferire le azioni all'offerta concorrente o a soggetti terzi. Con riferimento al medesimo periodo MC si è impegnato a non rinunciare ovvero convertire i Crediti MC a favore di un terzo che ha promosso un'offerta concorrente e COIMA SGR, COIMA REM e MC si sono impegnati a non rinunciare all'esercizio dei diritti derivanti da accordi contrattuali con Target a favore di soggetti che non siano parti dell'Accordo Quadro.

5.1.1.5. Esito dell'Offerta

All'esito dell'Offerta, qualora questa abbia avuto esito positivo e si siano verificate le Condizioni di Efficacia, ciascuna parte si obbliga – *inter alia* – per quanto di propria spettanza, a dare corso, alla chiusura del periodo di

adesione all'Offerta agli adempimenti di seguito indicati, in tempo utile per procedere al pagamento del corrispettivo dell'Offerta ai titolari delle azioni della Società portate in adesione all'Offerta, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà di tali azioni (la "**Data di Pagamento**"):

- (i) pubblicazione da parte di BidCo dei risultati dell'Offerta;
- (ii) sulla base delle adesioni ricevute, sottoscrizione e liberazione da parte di QH e CH dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto;
- (iii) pagamento da parte di BidCo del Corrispettivo in Denaro e – nei limiti del Quantitativo Massimo in Scambio – del Corrispettivo Alternativo;
- (iv) espletamento da parte di BidCo delle formalità relative all'Offerta;
- (v) sottoscrizione e liberazione da parte di QH e dei Soci COIMA dell'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento mediante compensazione del debito da sottoscrizione con il credito per il Corrispettivo in Denaro derivante dall'adesione all'Offerta;
- (vi) sottoscrizione e liberazione da parte di QH e CH dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta. Tale sottoscrizione potrà avvenire anche in un momento precedente, se concordato da QH e CH).

5.1.1.6. Riapertura dei Termini dell'Offerta, Obbligo e Diritto di Acquisto

Le parti concordano che (a) la riapertura dei termini dell'Offerta potrà avvenire ai sensi dell'art. 40-bis del Regolamento Emittenti; (b) BidCo adempierà l'obbligo di acquisto ex art. 108, comma 2, del TUF in luogo della ricostituzione di un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni della Società; (c) BidCo eserciterà diritto di acquisto ex art. 111 del TUF, assolvendo congiuntamente anche l'obbligo di acquisto ex art. 108, comma 1, del TUF; e (d) qualora il Quantitativo Massimo in Scambio sia già stato superato alla Data di Pagamento ovvero prima dell'inizio dell'eventuale riapertura dei termini dell'Offerta a seconda del caso), i detentori di azioni della Società potranno aderire all'Offerta in cambio del solo Corrispettivo in Denaro.

In tali casi, l'Accordo Quadro dispone che:

- (i) BidCo fornisca le comunicazioni richieste ai sensi di legge e di regolamento;
- (ii) QH e CH sottoscrivano – nei limiti delle quote a loro riservate – una porzione dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto al fine di dotare BidCo delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento del Corrispettivo in Denaro (anche in caso di applicazione della procedura di Riparto);
- (iii) BidCo proceda al pagamento del Corrispettivo in Denaro e – nei limiti del Quantitativo Massimo in Scambio se non già superato – del Corrispettivo Alternativo;
- (iv) BidCo espleti tutte le formalità inerenti alla conclusione della procedura in questione e al relativo regolamento.

5.1.2. Impegni di capitalizzazione e reinvestimento

5.1.2.1. Requisiti Finanziari dell'Operazione e Garanzia

L'Accordo Quadro prevede che QH e CH dotino BidCo delle risorse finanziarie per il pagamento dell'esborso massimo dell'Offerta pari a complessivi massimi Euro 361.065.580,00 mediante la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto.

QH si impegna a far quanto possibile affinché un istituto bancario rilasci la garanzia di esatto adempimento ai sensi dell'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti (la "**Garanzia di Esatto Adempimento**") e si impegna, immediatamente dopo la pubblicazione del Comunicato 102, a stipulare ogni accordo necessario con tale istituto al fine di consentire a BidCo di depositare la Garanzia di Esatto Adempimento nel rispetto del disposto dell'art. 37-*bis*, comma 3 del Regolamento Emittenti.

Le parti dell'Accordo Quadro si impegnano a far sì che l'assemblea di BidCo deliberi l'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio in tempo utile per il deposito di copia della delibera presso Consob, ai sensi dell'art. 37-*bis*, comma 3 del Regolamento Emittenti.

5.1.2.2. *Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto e Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta*

Le Parti si sono impegnate a far sì che in tempo utile per le date di pagamento dell'Offerta, l'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto sia deliberato ed eseguito mediante sottoscrizione per cassa per un importo massimo pari ad Euro 361.065.580,00. In particolare, ferma restando l'Opzione di Incremento di Sottoscrizione a favore di CH, QH ha assunto l'impegno di sottoscrivere e liberare fino a circa il 97% dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto e dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta. Inoltre, viene riservato per la sottoscrizione di CH un ammontare complessivo massimo dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto pari ad euro 5.000.000,00 (comprensivo di sovrapprezzo), ovvero il maggior importo in caso di esercizio dell'Opzione di Incremento di Sottoscrizione.

A fronte dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta, da sottoscrivere e liberare in denaro in più *tranches*: (i) viene riservato per la sottoscrizione di CH un ammontare minimo compreso tra il valore del capitale detenuto da CH ed il 50% dell'importo complessivo dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta; e (ii) viene riservato per la sottoscrizione di QH un ammontare complessivo pari all'ammontare non sottoscritto da CH.

5.1.2.3. *Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento*

A fronte dell'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento, da sottoscrivere e liberare in denaro in più *tranches*, la sottoscrizione viene riservata a:

- (i) QH per n. 14.450.000 Azioni BidCo, ad un prezzo per azione pari al Corrispettivo in Denaro (comprensivo di sovrapprezzo);
- (ii) MC per n. 131.210 Azioni BidCo, ad un prezzo per azione pari al Corrispettivo in Denaro (comprensivo di sovrapprezzo);
- (iii) COIMA SGR per n. 295.659 Azioni BidCo, ad un prezzo per azione pari al Corrispettivo in Denaro (comprensivo di sovrapprezzo);
- (iv) COIMA REM per n. 80.000 Azioni BidCo, ad un prezzo per azione pari al Corrispettivo in Denaro (comprensivo di sovrapprezzo).

QH e i Soci COIMA s'impegnano a sottoscrivere e liberare l'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento mediante il reinvestimento dei proventi ricevuti dagli stessi e derivanti dall'adesione all'Offerta per il Corrispettivo in Denaro. Le Parti concordano che l'obbligo di sottoscrivere e liberare l'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento sarà adempiuto mediante compensazione con il credito nei confronti di BidCo per il pagamento del Corrispettivo in Denaro.

5.1.2.4. *Aumento di Capitale Riservato ad MC*

In caso di perfezionamento dell'Offerta e non appena tecnicamente possibile a valle della stessa, QH e CH si impegnano a far sì che BidCo (i) accetti l'accollo ex artt. 1273 ss. del Codice Civile da parte della Società del Credito MC e (ii) dia esecuzione all'Aumento di Capitale Riservato ad MC. MC si impegna a sottoscrivere l'Aumento di Capitale Riservato ad MC mediante compensazione dei Crediti MC oggetto di accollo da parte di BidCo.

5.1.2.5. Opzione di Acquisto

In caso di completamento dell'Offerta, CH (ovvero un soggetto collegato a CH come definito nell'Accordo Quadro) tra il sesto ed il diciottesimo mese successivo all'ultima data di pagamento dell'Offerta ha il diritto di acquistare, anche per tranches, da QH (o da soggetti collegati a QH, come definiti nell'Accordo Quadro) un numero massimo di Azioni BidCo pari al 50% delle Azioni BidCo sottoscritte da QH nell'ambito dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto e dell'Aumento di Capitale a Servizio delle Spese dell'Offerta (sottratte le Azioni BidCo sottoscritte da CH nell'ambito dei predetti aumenti di capitale), fermo restando che QH deve in ogni caso detenere almeno il 50% del capitale sociale di BidCo (l'"**Opzione di Acquisto**"), ad un prezzo per azione pari al Corrispettivo in Denaro aumentato del 7% per anno, calcolato a partire dalla Data di Pagamento Finale sino alla data di esercizio dell'Opzione di Acquisto, in linea con i tassi di interessi per la remunerazione attesa da investitori istituzionali in caso di anticipazione di *equity funding*.

5.1.3. Governance di BidCo ed evoluzione della struttura della Società

5.1.3.1. Governance di BidCo

La *governance* di BidCo viene regolata dalle disposizioni del Patto Parasociale.

5.1.3.2. Delisting delle Azioni della Società

L'Accordo Quadro riporta l'intenzione delle parti di dar corso all'Offerta con l'obiettivo, *inter alia*, di ottenere la revoca delle azioni della Società dalla quotazione su Euronext Milan (il "**Delisting**").

In caso di Delisting, le parti si impegnano a fare quanto possibile per far sì che il regolamento dei n. 10.000 strumenti finanziari emessi dalla Società in data 6 agosto 2015 sia modificato per essere adeguato al fatto che le azioni della Società non sono più quotate, ivi incluso la possibile introduzione del pagamento del coupon solo per cassa.

5.1.3.3. Fusione

A seguito del completamento dell'Offerta, le parti dell'Accordo Quadro faranno quanto commercialmente e ragionevolmente possibile per procedere ad un'operazione di fusione per incorporazione tra la Società e BidCo ai sensi degli artt. 2501 ss. del Codice Civile (la "**Fusione**").

5.1.3.4. Rinnovo degli organi sociali di BidCo e della Società e modifica dello statuto della Società

L'Accordo Quadro prevede che le parti, appena tecnicamente possibile a seguito della chiusura dell'Offerta (o a data successiva concordata tra QH e CH), facciano quanto possibile affinché la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione di BidCo e della Società rassegni le proprie dimissioni e sia convocata un'assemblea ordinaria di BidCo e della Società per il rinnovo delle cariche in conformità al Patto Parasociale.

Appena tecnicamente possibile a seguito del Delisting, sia convocata un'assemblea straordinaria della Società per adottare un nuovo statuto come concordato tra le parti in conformità a quanto previsto nel Patto Parasociale.

5.1.3.5. Altre previsioni

- (i) Subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta, COIMA SGR si impegna a non esercitare il diritto di recesso dal contratto di servizi di *asset management* stipulato con la Società (l'“**AMA**”), e MC si impegna a non esercitare il diritto di recesso dal contratto di licenza di marchi stipulato con la Società (il “**Contratto di Licenza di Marchi**”) ovvero a rinunciare alle relative condizioni risolutive, per effetto della revoca/mancato rinnovo di MC quale Amministratore Delegato della Società ovvero nel caso in cui la maggioranza dei membri del consiglio di amministrazione della Società non sia designata da MC in conseguenza del completamento dell'Offerta, della modifica della *governance* per effetto del Patto Parasociale ovvero per la fusione tra BidCo e la Società;
- (ii) successivamente alla Fusione, le parti dell'Accordo Quadro potranno identificare e discutere l'acquisto, il conferimento o la fusione in BidCo o la Società di ulteriori *assets* immobiliari – di cui alcuni già preliminarmente individuati (il “**Perimetro di Consolidamento**”) – e al fine di perseguire la crescita della società derivante dalla Fusione, di eseguire uno o più aumenti di capitale;
- (iii) successivamente alla Fusione, le parti concordano che la società risultante sia trasformata in una SICAF immobiliare gestita esternamente da COIMA SGR, attraverso la sottoscrizione di un apposito accordo di gestione.

5.2. Il Patto Parasociale

Il Patto Parasociale disciplina diversi profili con riferimento (a) al periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione del Patto Parasociale e la Data di Pagamento (il “**Periodo Transitorio**”) e (b) in caso di esito positivo dell'Offerta, al periodo successivo alla Data di Pagamento (il “**Periodo di Detenzione**”),

Con riferimento al Periodo Transitorio, il Patto Parasociale regola:

- (i) la *governance* di BidCo;
- (ii) la circolazione delle partecipazioni in BidCo, vietando ogni trasferimento sino al termine del Periodo Transitorio.

Con riferimento al Periodo di Detenzione, il Patto Parasociale, che, in caso di perfezionamento dell'Offerta, sostituirà le previsioni dell'attuale patto parasociale stipulato tra QH e i COIMA Founders (l'“**Attuale Patto Parasociale**”), disciplina i profili inerenti:

- (i) alla composizione degli organi sociali di BidCo e della Società;
- (ii) ai *quorum* deliberativi ed alle altre disposizioni relative alle deliberazioni del consiglio di amministrazione e dell'assemblea di BidCo e della Società;
- (iii) alla disciplina degli assetti proprietari di BidCo, con la previsione di un periodo di *lock-up* e di talune regole concernenti il trasferimento delle azioni di BidCo.

In particolare, il Patto Parasociale prevede, in sintesi, quanto segue.

5.2.1. Periodo Transitorio

5.2.1.1. Governance di BidCo

Il Patto Parasociale prevede che nel Periodo Transitorio:

- (i) il consiglio di amministrazione di BidCo sia formato da tre membri, designati da CH;

- (ii) non trovino applicazione le delibere assembleari in merito alla remunerazione degli amministratori assunte precedentemente o contestualmente alla data di sottoscrizione del Patto Parasociale;
- (iii) l'operatività di BidCo sia limitata alle operazioni funzionali alla promozione dell'Offerta, in conformità al contenuto dell'Accordo Quadro. Eventuali diverse attività da quelle previste nell'Accordo Quadro, potranno essere poste in essere previa autorizzazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 2365, comma 1, n. 5 del Codice Civile, con il voto favorevole di CH e QH;
- (iv) fermo restando quanto previsto al successivo romanino (v), ogni modifica ai termini e condizioni dell'Offerta (ivi inclusa la rinuncia alle Condizioni dell'Offerta) ed al valore del Corrispettivo dell'Offerta debba essere deliberata previa autorizzazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 2365, comma 1, n. 5 del Codice Civile, con il voto favorevole di CH e QH;
- (v) qualora BidCo, ad esito dell'Offerta, arrivi a detenere una partecipazione nella Società almeno pari al 66,7% del capitale sociale, la Condizione sulla Soglia potrà essere rinunciata previa autorizzazione dell'assemblea, con il voto favorevole della sola QH;
- (vi) qualora l'Offerta non si perfezioni per il verificarsi delle Condizioni di Efficacia, le parti si impegnano a liquidare BidCo nel minor tempo possibile successivamente alla comunicazione di inefficacia dell'Offerta;
- (vii) il collegio sindacale sia composto da membri designati da CH.

5.2.1.2. Trasferimento delle partecipazioni in BidCo

Durante il Periodo Transitorio le parti non potranno trasferire le partecipazioni in BidCo a terzi e/o altre parti dell'Accordo Quadro e/o propri affiliati e non potranno modificare in alcun modo l'assetto proprietario di BidCo.

5.2.2. Periodo di Detenzione

5.2.2.1. Composizione degli organi sociali di BidCo e della Società

Il Patto Parasociale stabilisce che nel Periodo di Detenzione:

- (i) il consiglio di amministrazione di BidCo sarà composto come segue:
 - (a) qualora QH detenga più del 50% delle azioni e dei diritti di voto di BidCo, il consiglio di amministrazione sarà composto da cinque membri, tre designati da QH e due designati da CH;
 - (b) qualora QH detenga una partecipazione in BidCo compresa tra il 30% ed il 50% delle azioni e dei diritti di voto, il numero dei membri dovrà essere compreso tra cinque e sette e sarà indicato da CH, e QH avrà il diritto di designare due membri;
 - (c) qualora QH e i COIMA Founders non dovessero essere gli unici partecipanti al capitale sociale di BidCo, (x) ogni diverso socio che detenga almeno il 25% del capitale di BidCo (il "**Socio Rilevante**") avrà diritto di nominare un membro e (y) QH e CH, congiuntamente, avranno diritto di nominare la maggioranza dei membri, nel rispetto delle proporzioni indicate ai precedenti punti (a) e (b);
- (ii) il presidente del consiglio di amministrazione di BidCo sarà nominato tra i membri designati da QH;
- (iii) l'amministratore delegato di BidCo sarà nominato tra i membri designati da CH. Nel caso in cui CH intenda designare un amministratore delegato diverso da MC, tale nomina è soggetta all'approvazione di QH, approvazione che non potrà essere irragionevolmente negata. L'amministratore delegato avrà i

poteri delegati necessari per la gestione ordinaria e per la sottoposizione all'assemblea delle proposte relative agli Aumenti di Capitale Discrezionali, come definiti nel Patto Parasociale;

- (iv) il collegio sindacale di BidCo sarà composto da tre sindaci effettivi e due supplenti, che saranno designati come segue:
 - (a) qualora QH detenga più del 50% delle azioni e dei diritti di voto di BidCo, (x) un sindaco effettivo ed un sindaco supplente saranno designati da CH, (y) due sindaci effettivi ed un supplente saranno designati da QH;
 - (b) qualora QH detenga meno del 50% delle azioni e dei diritti di voto di BidCo ma sia qualificabile come Socio Rilevante, (x) due sindaci effettivi ed un sindaco supplente saranno designati da CH, (y) un sindaco effettivo ed un sindaco supplente saranno designati da QH.
- (v) il presidente del collegio sindacale di BidCo verrà nominato tra i membri designati da QH;
- (vi) le parti del Patto Parasociale si impegnano a cooperare al fine di permettere la revoca e conseguente sostituzione di un membro del consiglio di amministrazione ovvero di un membro del collegio sindacale su richiesta della parte designatrice;
- (vii) fermo restando quanto previsto dai successivi romanini (viii) e (ix), gli organi sociali della Società verranno nominati – per quanto compatibili – secondo le medesime disposizioni previste ai precedenti punti da (i) a (vi), per quanto consentito dalla legge applicabile;
- (viii) nel caso in cui le Azioni della Società non siano ancora state oggetto di Delisting e sia necessario nominare il collegio sindacale, BidCo presenterà una lista conforme ai requisiti regolamentari applicabili alle società quotate, nel rispetto delle disposizioni del Patto Parasociale;
- (ix) nel caso in cui le Azioni della Società non siano ancora oggetto di Delisting e sia necessario nominare il consiglio di amministrazione della Società, BidCo presenterà una lista per la nomina del nuovo consiglio di amministrazione della Società che rifletterà le seguenti disposizioni:
 - (a) qualora QH detenga più del 50% del capitale sociale di BidCo, il numero di membri sarà pari a 9, di cui:
 - 5 (tra cui almeno un indipendente) designati da QH;
 - 3 (tra cui almeno un indipendente) designati da CH;
 - uno designato congiuntamente da QH e CH, laddove non siano stati nominati consiglieri tratti dalle liste di minoranza;
 - (b) qualora QH detenga una partecipazione compresa tra il 30% ed il 50% del capitale di BidCo, il numero di membri sarà pari a 7, di cui:
 - 4 (tra cui almeno un indipendente) designati da CH;
 - 2 (tra cui almeno un indipendente) designati da QH;
 - uno designato congiuntamente da QH e CH, laddove non siano stati nominati consiglieri tratti dalle liste di minoranza.

5.2.2.2 Disposizioni sulle delibere degli organi sociali di BidCo

5.2.2.2.1 Consiglio di amministrazione di BidCo

Ai sensi del Patto Parasociale:

- (i) il consiglio di amministrazione di BidCo sarà deputato a deliberare in ogni tempo sulle seguenti materie, che non potranno essere in alcun modo delegate:
 - (a) qualsiasi operazione che preveda una leva finanziaria sul patrimonio superiore al 60% del valore dell'investimento;
 - (b) qualsiasi operazione di investimento al di fuori dell'Italia;
 - (c) qualsiasi investimento – diverso dall'investimento nella Società, nel Perimetro di Consolidamento e in ulteriori asset specificamente individuati (il "**Perimetro di Consolidamento Addizionale**") – che richieda un impegno di capitale superiore al 30% del patrimonio di BidCo;
 - (d) la designazione dei membri del consiglio di amministrazione della Società;
- (ii) fintantoché i COIMA Founders deterranno congiuntamente almeno il 10% delle azioni e dei diritti di voto di BidCo (e siano, pertanto, qualificabili come "**Socio Qualificato**"), dovranno essere approvate con il voto favorevole di almeno uno degli amministratori nominati da CH le seguenti materie (le "**Materie Riservate COIMA**"):
 - (a) le operazioni che coinvolgono una parte correlata, come definita ai sensi di legge;
 - (b) fusione e scissione di BidCo;
 - (c) acquisizione di partecipazioni di controllo in altre entità aventi un attivo lordo superiore al 25% del valore dell'attivo lordo di BidCo;
 - (d) trasformazione o quotazione di BidCo;
 - (e) liquidazione anticipata o scioglimento di BidCo;
 - (f) acquisizione, cessione e/o locazione di attività con un valore superiore al 25% del valore lordo delle attività di BidCo;
 - (g) delega del potere di dare esecuzione ad una o più delle Materie Riservate COIMA;
- (iii) fintantoché QH sia un Socio Qualificato, dovranno essere approvate con il voto favorevole di uno degli amministratori nominati da QH, oltre alle medesime materie di cui alle Materie Riservate COIMA, anche la designazione dei membri del consiglio di amministrazione della Società (le "**Materie Riservate QH**" e, congiuntamente alle Materie Riservate COIMA, le "**Materie Riservate**");
- (iv) in deroga rispetto alla disciplina delle Materie Riservate, qualora (i) CH (congiuntamente a ciascun affiliato) finanzi il 50% del valore dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto e sia un Socio Qualificato, e (ii) QH detenga una partecipazione in BidCo inferiore a quella detenuta alla data di perfezionamento dell'Offerta, il consiglio di amministrazione potrà delegare ovvero decidere a maggioranza semplice le seguenti materie, con impegno di QH a far sì che i membri dalla stessa nominati supportino la proposta dell'amministratore delegato (le "**Materie Discrezionali**"):
 - (a) aumenti di capitale;
 - (b) effettuazione di investimenti condivisi;

- (c) fusione di BidCo con altri veicoli aventi una strategia di investimento similare gestiti da CH;
- (d) fusione di BidCo con CH;
- (e) qualsiasi operazione alternativa che consenta l'internalizzazione delle risorse di gestione di BidCo;
- (v) ogni acquisizione ricompresa nel Perimetro di Consolidamento Addizionale sarà considerata alla stregua di una Materia Riservata (sia di CH che di QH);
- (vi) le parti si impegnano a votare (ovvero a far sì che ciascun affiliato voti) favorevolmente alla delibera concernente la Fusione.

5.2.2.2.2. Assemblea di BidCo

Ai sensi del Patto Parasociale, l'assemblea di BidCo delibererà sia in prima che in seconda convocazione secondo le maggioranze previste dalla legge, fermo restando che l'assemblea non potrà deliberare (i) sulle Materie Riservate COIMA ovvero sulle Materie Riservate QH in assenza del voto favorevole, rispettivamente, di CH e di QH, e (ii) sulle modifiche statutarie che incidano sui diritti di CH e QH in assenza del voto favorevole, rispettivamente, di CH e QH.

5.2.2.3. Lock-up

Il Patto Parasociale prevede che gli azionisti di BidCo non possano trasferire alcuna delle proprie azioni di BidCo sino alla scadenza del terzo anno successivo all'inizio del Periodo di Detenzione (il "**Periodo di Lock-Up**"), ad eccezione dei trasferimenti effettuati (i "**Trasferimenti Consentiti**) (i) da ciascuna parte del Patto Parasociale in favore di un'altra parte del Patto Parasociale (ii) da ciascuna parte del Patto Parasociale in favore di un soggetto affiliato, a condizione che quest'ultimo aderisca al Patto Parasociale, che la parte cedente resti obbligata per sé e per il cessionario e che, in caso il cessionario non sia più qualificabile come affiliato, la partecipazione venga immediatamente trasferita alla parte o ad un suo affiliato; (iii) da QH – a propria discrezione – ad un terzo designato da CH o COIMA SGR per un prezzo di mercato complessivo pari ad euro 100.000.000, fermo restando che in caso di cessione MC maturerà il diritto di trasferire alle medesime condizioni le azioni di BidCo emesse a seguito dell'Aumento di Capitale Riservato ad MC; (iv) da QH, in ottemperanza agli obblighi connessi all'Opzione di Acquisto.

Il Periodo di Lock-Up cesserà nei confronti dei COIMA Founders qualora (i) MC non sia più consigliere/amministratore delegato di BidCo ovvero (ii) l'AMA venga risolto senza il consenso di CH o COIMA SGR.

Il Periodo di Lock-Up cesserà nei confronti di QH qualora (i) MC non sia più consigliere/amministratore delegato di BidCo ovvero (ii) l'AMA venga risolto con il consenso di CH o COIMA SGR.

5.2.2.4. Trasferimento delle azioni

- (i) Fatti salvi i Trasferimenti Consentiti, qualsiasi trasferimento di azioni di BidCo in violazione del Patto Parasociale sarà nullo e senza effetto;
- (ii) successivamente al Delisting, qualora (i) una parte del Patto Parasociale intenda trasferire tutte le proprie partecipazioni in BidCo (o nell'entità risultante dalla Fusione), ovvero (ii) QH intenda trasferire un quantitativo di azioni di BidCo tale da mantenere una partecipazione in BidCo (o nell'entità risultante dalla Fusione) inferiore al 50% del capitale sociale e dei diritti di voto, sarà concesso agli altri soci parti del Patto Parasociale un diritto di prima offerta per l'acquisto delle azioni (il "**Diritto di Prima Offerta**");

- (iii) lo statuto della Società includerà diritti di prelazione ad esclusivo beneficio di ogni Socio Qualificato in caso di trasferimento di Azioni della Società da parte di qualsiasi Socio non Qualificato. Nel rispetto delle disposizioni del Patto Parasociale, le parti destinatarie della comunicazione accettano di rinunciare ai loro diritti di prelazione;
- (iv) qualora QH trasferisca tutte le proprie azioni di BidCo, ovvero un quantitativo di azioni tale da rendere la partecipazione complessiva di QH e dei COIMA Founders inferiore al 50% del capitale sociale e dei diritti di voto di BidCo ad un terzo acquirente, i COIMA Founders avranno il diritto di cedere le proprie azioni di BidCo al terzo acquirente ai medesimi termini e condizioni di QH (il "**Diritto di Co-Vendita**");
- (v) finchè QH deterrà più del 50% delle azioni di BidCo e i COIMA Founders deterranno almeno la somma di (x) azioni di BidCo tali da poter essere considerati come Socio Qualificato più (y) tutte le azioni di BidCo sottoscritte da MC nell'ambito dell'Aumento di Capitale Riservato ad MC, QH avrà il diritto di obbligare i COIMA Founders a cedere ad un terzo acquirente le loro azioni di BidCo qualora QH intenda trasferire tutte le proprie azioni di BidCo ad un terzo acquirente ad un prezzo non inferiore (i) al valore patrimoniale netto ovvero (ii) al prezzo applicato per l'Offerta aumentato di un IRR pari all'8% (il "**Diritto di Trascinamento**");
- (vi) le disposizioni inerenti al Diritto di Prima Offerta, al Diritto di Co-Vendita e al Diritto di Trascinamento non troveranno applicazione con riferimento ai Trasferimenti Consentiti;
- (vii) le parti del Patto Parasociale concordano che, decorso un periodo di tempo non inferiore a 18 mesi successivo al Delisting ed alla Fusione, valuteranno l'acquisizione di azioni di BidCo eventualmente detenute da terzi;
- (viii) le parti del Patto Parasociale concordano che, decorsi 10 anni dal Delisting e dalla Fusione, qualora una parte decida di cedere tutte o parte le proprie azioni di BidCo e nessuna parte abbia interesse all'acquisto, verrà valutata la possibilità di far acquistare tali azioni da un terzo acquirente, o dalla stessa entità risultante dalla Fusione, ovvero di procedere con la quotazione.

5.2.2.5. Statuto

Le previsioni del Patto Parasociale saranno riflesse per quanto possibile nello statuto di BidCo.

5.2.2.6. Trasformazione in SICAF

Le parti del Patto Parasociale convengono che, subordinatamente alla Fusione ed all'ottenimento della preventiva autorizzazione da parte di Banca d'Italia, l'entità risultante sia trasformata in una SICAF immobiliare gestita esternamente da COIMA SGR attraverso la sottoscrizione di un contratto di gestione, prevedendo (i) che il consiglio di amministrazione della SICAF non possa deliberare la cessazione dal ruolo di gestore esterno per un periodo di 5 anni dalla sua nomina, (ii) che il contratto di gestione esterna possa essere cessato con preavviso scritto di 24 mesi, e (iii) un'indennità di risoluzione in favore di COIMA SGR nel caso in cui il contratto di gestione esterna venga risolto per cause diverse dall'inadempimento di COIMA SGR.

6. Durata delle Pattuizioni Parasociali

Le previsioni contenute nell'Accordo Quadro sono funzionali allo svolgimento dell'Offerta e alle operazioni immediatamente conseguenti, fermo restando che alcune disposizioni relative alla capitalizzazione della struttura societaria, nonché quelle relative agli adempimenti alla Data di Pagamento entreranno in vigore subordinatamente alle Condizioni di Efficacia dell'Offerta indicate nel Comunicato 102 TUF. In ogni caso, in assenza di indicazione specifica all'interno dell'accordo stesso, la durata sarà quella prevista dalle applicabili disposizioni di legge.

Il Patto Parasociale avrà piena efficacia dalla data di sottoscrizione ed avrà una durata di 3 anni decorrenti dal termine del Periodo Transitorio. Le disposizioni del Patto Parasociale che regolano il Periodo Transitorio sono immediatamente efficaci. Le disposizioni del Patto Parasociale che regolano il Periodo di Detenzione entreranno in vigore a partire dalla Data di Pagamento e subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta, e sostituiranno integralmente le previsioni dell'Attuale Patto Parasociale. Alla scadenza, il Patto Parasociale sarà rinnovato automaticamente per altri 3 anni, salva la facoltà delle parti di notificare per iscritto la volontà di non rinnovare il Patto Parasociale entro i 6 mesi antecedenti la data di scadenza. Ai sensi dell'art. 1373 c.c., le parti potranno recedere unilateralmente dal Patto Parasociale in qualsiasi momento qualora QH detenga una partecipazione in BidCo inferiore al 10% del capitale sociale.

7. Deposito presso il Registro delle Imprese

L'Accordo Quadro ed il Patto Parasociale saranno depositati presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi nei termini di legge.

8. Pubblicazione dell'estratto

Ai sensi dell'art. 122, comma 1, lettera b), del TUF e dell'art. 130 del Regolamento Emittenti, l'estratto delle pattuizioni parasociali contenute nell'Accordo Quadro e nel Patto Parasociale è stato pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" in data 30 aprile 2022 e sul sito internet <https://www.coimares.com/it/>.

COMUNICATO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI

COIMA RES S.P.A. SIIQ



ai sensi dell'art. 103, commi 3 e 3-bis, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato, e dell'art. 39 del Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato, relativo alla

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO E SCAMBIO VOLONTARIA TOTALITARIA

PROMOSSA DA EVERGREEN S.P.A.

ai sensi degli artt. 102 e 106, comma 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato

Indice

DEFINIZIONI	3
PREMESSA	11
1. Descrizione della riunione del Consiglio di Amministrazione del 22 giugno 2022	14
1.1. Partecipanti alla riunione del Consiglio di Amministrazione.....	14
1.2. Specificazione di interessi propri o di terzi relativi all’OPA	14
1.3. Documentazione esaminata.....	15
1.4. Esito della riunione del Consiglio di Amministrazione	16
2. Dati ed elementi utili per l’apprezzamento dell’OPA	16
3. Valutazioni del Consiglio di Amministrazione sull’OPAS e sulla congruità del Corrispettivo 17	
3.1. Valutazioni sull’Offerta.....	17
3.2. Scenari conseguenti all’Offerta	38
3.3. Valutazione sulla congruità del Corrispettivo	40
4. Parere degli Amministratori Indipendenti	49
4.1. Disciplina applicabile.....	49
4.2. Conclusioni del Parere degli Amministratori Indipendenti.....	49
5. Indicazione in merito alla partecipazione dei membri del Consiglio di Amministrazione alle trattative per la definizione dell’operazione	50
6. Aggiornamento delle informazioni a disposizione del pubblico e comunicazione dei fatti di rilievo ai sensi dell’art. 39 del Regolamento Emittenti	50
6.1. Informazioni sui fatti di rilievo successivi all’approvazione dell’ultimo bilancio o dell’ultima situazione contabile infra-annuale periodica pubblicata	50
6.2. Informazioni sull’andamento recente e sulle prospettive dell’Emittente, ove non riportate nel Documento di Offerta	51
7. Effetti dell’eventuale successo dell’Offerta sui livelli occupazionali di COIMA RES e sulla localizzazione dei siti produttivi	51
8. Effetti dell’eventuale successo dell’Offerta sui contratti di finanziamento dell’Emittente e sulle relative garanzie e informazioni sull’indebitamento finanziario della c.d. “combined entity” in caso di Fusione	52
9. Conclusioni del Consiglio di Amministrazione	53

DEFINIZIONI

Accordo Quadro	L'accordo quadro stipulato il 27 aprile 2022 tra QH, CH, MC, COIMA SGR, COIMA REM ed Evergreen, le cui informazioni essenziali sono state pubblicate sul sito internet dell'Emittente.
Amministratori Indipendenti	Gli amministratori indipendenti di COIMA RES ai sensi dell'art. 147-ter, comma 4, del TUF e dell'art. 2 del Codice di Corporate Governance delle società quotate vigente alla data di approvazione del Comunicato dell'Emittente, non correlati all'Offerente, che hanno concorso alla redazione del Parere degli Amministratori Indipendenti.
Aumento di Capitale a Servizio del Reinvestimento	L'aumento di capitale sociale a pagamento di Evergreen deliberato dall'assemblea straordinaria di Evergreen in data 27 maggio 2022, da eseguirsi in una o più volte e anche in più tranches, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 del Codice Civile, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 149.568.690, mediante emissione di massime n. 14.956.869 Azioni Evergreen al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, da sottoscrivere in denaro da parte di QH, MC, COIMA SGR e COIMA REM, al fine di reinvestire in Evergreen i proventi derivanti dall'adesione all'Offerta in denaro in esecuzione dei rispettivi Impegni ad Aderire.
Azioni o Azioni COIMA RES	Le azioni ordinarie di COIMA RES, senza indicazione del valore nominale, quotate su Euronext Milan (codice ISIN IT0005136681).
Azioni Evergreen	Le azioni di Evergreen senza indicazione del valore nominale, non ammesse alla negoziazione su alcun mercato regolamentato o sede di negoziazione italiana o dell'Unione Europea.
Azioni Oggetto dell'Offerta	Ciascuna delle massime n. 36.106.557 Azioni, rappresentative di circa il 100% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, ossia la totalità delle Azioni dell'Emittente dedotta la n. 1 Azione COIMA RES detenuta direttamente da Evergreen.
Azioni Proprie	Le Azioni COIMA RES tempo per tempo detenute dall'Emittente. Alla Data del Comunicato dell'Emittente COIMA RES non risulta detenere Azioni Proprie.

Banche Finanziatrici	Le banche finanziatrici ai sensi del Contratto di Finanziamento COIMA RES, e cioè Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Milan Branch, Ing Bank N.V., Milan Branch e Unicredit S.p.A. e BNP Paribas Italian Branch.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
CH	COIMA Holding di COIMA GP S.r.l. & C S.A.P.A., con sede in Piazza Gae Aulenti 12, 20154, Milano (MI), iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con il numero 11297910967.
Codice di Corporate Governance	Il Codice di Corporate Governance predisposto dal comitato per la <i>corporate governance</i> per le società quotate, vigente alla Data del Comunicato dell'Emittente.
Coefficiente di Riparto	La percentuale di Riparto che sarà stabilita in base al rapporto tra (i) il Quantitativo Massimo in Scambio e (ii) il numero delle Azioni portate in adesione all'offerta in scambio.
COIMA REM	COIMA REM S.r.l., con sede in Piazza Gae Aulenti 12, 20154, Milano (MI), iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con il numero 00612730168.
COIMA SGR	COIMA SGR S.p.A., con sede in Piazza Gae Aulenti 12, 20154, Milano (MI), iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con il numero 05688240968.
Comunicato dell'Emittente	Il presente comunicato redatto ai sensi dell'art. 103, commi 3 e 3- <i>bis</i> , del TUF e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti, approvato dal Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 22 giugno 2022.
Comunicazione dell'Offerente	La comunicazione effettuata dall'Offerente in data 27 aprile 2022, ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti, concernente la decisione di promuovere l'Offerta.
Condizione relativa ai Contratti di Finanziamento	La condizione di efficacia dell'Offerta relativa alla circostanza che entro il secondo Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento, le banche finanziatrici dell'Emittente e/o delle società dalla stessa controllate o dei fondi partecipati dall'Emittente assumano nei confronti dell'Offerente l'impegno a rinunciare incondizionatamente a qualsivoglia facoltà di richiedere, ai sensi dei contratti di finanziamento in essere con l'Emittente

	e/o con le società dalla stessa controllate o con i fondi partecipati dall'Emittente alla Data di Pagamento, il rimborso anticipato, in ragione del cambio di controllo dell'Emittente derivante dal perfezionamento dell'Offerta e/o del Delisting, dei rispettivi finanziamenti in essere.
Condizione sulla Soglia	La condizione di efficacia dell'Offerta relativa alla circostanza che l'Offerente venga a detenere, all'esito dell'Offerta – per effetto delle adesioni alla stessa – una partecipazione complessiva pari ad almeno il 95% del capitale dell'Emittente; tuttavia l'Offerente si riserva di rinunciare alla Condizione sulla Soglia, purché la partecipazione che l'Offerente venga a detenere all'esito dell'Offerta – per effetto delle adesioni alla stessa – sia comunque almeno pari al 66,7% del capitale sociale dell'Emittente (soglia, quest'ultima, non rinunciabile).
Consiglio di Amministrazione	Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES in carica alla Data del Comunicato dell'Emittente.
Contratto di Finanziamento COIMA RES	Il contratto di finanziamento stipulato in data 29 dicembre 2021 tra COIMA RES, in qualità di prestatore, e le Banche Finanziatrici, in qualità di finanziatori, ai sensi del quale le Banche Finanziatrici hanno messo a disposizione di COIMA RES un finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, relativo agli immobili Tocqueville, Monte Rosa, Pavilion, Deruta e alle filiali bancarie Deutsche Bank per un importo massimo complessivo pari ad Euro 165 milioni, di cui Euro 45 milioni come linea di credito per cassa da utilizzarsi a parziale copertura degli investimenti in capex degli immobili Tocqueville, Monte Rosa e Deruta.
CONSOB	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
Corrispettivo Alternativo	Il corrispettivo in titoli che sarà corrisposto a ciascun Aderente che eserciterà tale opzione, costituito da n. 1 Azione Evergreen per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta, fatta salva la procedura di Riparto nel caso in cui il numero complessivo di Azioni portate in adesione all'offerta in scambio superi il Quantitativo Massimo in Scambio.
Corrispettivo in Denaro	Il corrispettivo in contanti che sarà corrisposto a ciascun Aderente per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta, pari a Euro 10.

Data del Comunicato dell'Emittente	Il 22 giugno 2022, data di approvazione del Comunicato dell'Emittente da parte del Consiglio di Amministrazione.
Data del Documento di Offerta	La data di pubblicazione del Documento di Offerta ai sensi dell'art. 38 del Regolamento Emittenti.
Data di Annuncio	Il 27 aprile 2022, data in cui l'Offerta è stata comunicata al pubblico mediante la Comunicazione dell'Offerente.
Data di Pagamento	Il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione e, quindi, il giorno 29 luglio 2022 (salvo proroghe del Periodo di Adesione).
Data Ultima di Pagamento	La data in cui sarà pagato il Corrispettivo in Denaro e il Corrispettivo Alternativo (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) nonché la data di pagamento del corrispettivo pagato per l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108 comma 2 del TUF e/ o del corrispettivo pagato della Procedura Congiunta ai sensi degli artt. 108, comma 1 e 111 del TUF.
Delisting	La revoca delle azioni ordinarie di COIM RES dalla quotazione su Euronext Milan.
Documento di Esenzione	Il documento di esenzione di cui all'art. 34-ter, comma 02, del Regolamento Emittenti predisposto dall'Offerente, ai fini dell'esenzione dall'obbligo di pubblicare un prospetto informativo prevista dall'art. 1, paragrafo 4, lettera (f) del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2017, approvato da Consob in data 15 giugno 2022.
Documento di Offerta	Il documento di offerta predisposto dall'Offerente ai sensi dell'art. 102 del TUF e delle disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti, approvato da CONSOB il 16 giugno 2022.
Diritto di Acquisto	Il diritto di acquistare tutte le Azioni residue, ai sensi dell'art. 111, comma 1, del TUF, che l'Offerente eserciterà nel caso in cui venisse a detenere (congiuntamente alle Persone che Agiscono di Concerto), per effetto delle adesioni all'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), e di

	acquisti eventualmente effettuati dall'Offerente e/o dalle Persone che Agiscono di Concerto al di fuori dell'Offerta medesima entro il termine del Periodo di Adesione (ovvero durante l'eventuale Riapertura dei Termini) e/o degli acquisti effettuati durante, e/o per effetto dell'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia, una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente
Emittente o COIMA RES	COIMA RES S.p.A. SIIQ, con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti 12, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09126500967, R.E.A. 2070334, con capitale sociale sottoscritto e versato pari ad Euro 14.482.292,19, suddiviso in n. 36.106.558 azioni ordinarie senza valore nominale.
Euronext Milan	Indica il mercato regolamentato denominato Euronext Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana.
<i>Fairness Opinion</i>	La <i>fairness opinion</i> resa in data 21 giugno 2022 da Lazard.
Giorno di Borsa Aperta	Ciascun giorno di apertura dei mercati regolamentati italiani secondo il calendario di negoziazione stabilito annualmente da Borsa Italiana.
Impegno ad Aderire	L'impegno irrevocabile - assunto da QH, COIMA REM, COIMA SGR e MC ai sensi dell'Accordo Quadro - ad aderire all'Offerta con riferimento a tutte le complessive n. 14.956.869 Azioni COIMA RES (pari al 41,4% del capitale sociale di COIMA RES) di proprietà degli stessi.
Lazard o Esperto Indipendente	Lazard S.r.l., con sede legale in Milano, Via dell'Orso 2, <i>advisor</i> finanziario indipendente selezionato dagli Amministratori Indipendenti, di cui il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di avvalersi.
MC	Manfredi Catella, nato a Livorno il 18 agosto 1968, residente in Milano, Viale Majno n. 8.
Nuovo Patto Parasociale	Il patto parasociale stipulato il 27 aprile 2022 tra QH, CH, MC, COIMA SGR, COIMA REM ed Evergreen, le cui informazioni essenziali sono state pubblicate sul sito internet dell'Emittente.
Obbligo di Acquisto ai sensi	L'obbligo dell'Offerente, ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF, di acquistare tutte le residue Azioni in circolazione da chi ne faccia richiesta,

<p>dell'art. 108, comma 1, del TUF</p>	<p>nel caso in cui, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente (congiuntamente alle Persone che Agiscono di Concerto) venga a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta, anche dalle Persone che Agiscono di Concerto, successivamente alla Data di Annuncio ed entro il termine del Periodo di Adesione (ovvero durante l'eventuale Riapertura dei Termini) e/o in adempimento all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF (laddove la Condizione sulla Soglia non si sia verificata e l'Offerente vi abbia rinunciato), una partecipazione complessiva nell'Emittente almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente.</p>
<p>Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF</p>	<p>L'obbligo dell'Offerente, ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, di acquistare tutte le Azioni non apportate all'Offerta, da chi ne faccia richiesta, nel caso in cui, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente congiuntamente alle Persone che Agiscono di Concerto - laddove la Condizione sulla Soglia non si sia verificata e l'Offerente vi abbia rinunciato - venga a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta, e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta, anche dalle Persone che Agiscono di Concerto, successivamente alla Data di Annuncio ed entro il termine del Periodo di Adesione (ovvero durante l'eventuale Riapertura dei Termini), una partecipazione complessiva nell'Emittente superiore al 90% e inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente.</p>
<p>Offerente o Evergreen</p>	<p>Evergreen S.p.A., con sede legale via Montenapoleone 8, Milano, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 12276860967, capitale sociale Euro 50.000.</p>
<p>Offerta o OPAS</p>	<p>L'offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria avente ad oggetto massime n. 36.106.557 Azioni COIMA RES, promossa dall'Offerente, ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 4, del TUF nonché delle applicabili disposizioni del Regolamento Emittenti, descritta nel Documento di Offerta.</p>
<p>Parere degli Amministratori Indipendenti</p>	<p>Il parere motivato contenente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, approvato in data 21 giugno 2022, redatto a cura degli Amministratori Indipendenti, ai sensi dell'art. 39-<i>bis</i> del Regolamento Emittenti.</p>

Periodo di Adesione	Il periodo concordato con Borsa Italiana che avrà inizio alle ore 8:30 del 27 giugno 2022 e terminerà alle ore 17:30 del 22 luglio 2022 (estremi inclusi), salvo proroghe, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta.
Persone che Agiscono di Concerto	Collettivamente, le persone che agiscono di concerto con l'Offerente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 101-bis commi 4 e 4-bis, del TUF, e cioè COIMA REM, COIMA SGR, MC, QH e CH in quanto aderenti ad un complesso di accordi (i.e., Accordo Quadro e Nuovo Patto Parasociale) che rilevano ex art. 122, commi 1 e 5, lettere b), d) e d-bis), del TUF.
Procedura Congiunta	La procedura congiunta attraverso cui l'Offerente, esercitando il Diritto di Acquisto, adempirà contestualmente all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF, nei confronti dei titolari di Azioni che ne facessero richiesta, secondo le modalità che saranno concordate con CONSOB e Borsa Italiana.
QH	Qatar Holding LLC con sede in Ooredoo Tower (Building 14), Al Dafna Street (Street 801), Al Dafna (Zone 61), Qatar, interamente controllato da Qatar Investment Authority, fondo sovrano dello Stato del Qatar.
Quantitativo Massimo in Scambio	Massime n. 9.026.639 Azioni COIMA RES, pari al 25% del capitale sociale dell'Emittente, che potranno essere portate in adesione all'offerta in scambio.
Regolamento di Borsa Italiana	Il regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana vigente alla Data del Comunicato dell'Emittente.
Regolamento Emittenti	Il regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.
Riapertura dei Termini	L'eventuale riapertura dei termini del Periodo di Adesione ai sensi dell'art. 40-bis, comma 1, lettera a) del Regolamento Emittenti, per cinque Giorni di Borsa Aperta a decorrere dal Giorno di Borsa Aperta successivo alla Data di Pagamento e, pertanto, per le sedute del 1, 2, 3, 4 e 5 agosto 2022, salvo proroga del Periodo di Adesione.
Riparto	Metodo per mezzo del quale, in caso di Adesioni all'offerta in scambio per quantitativi di Azioni superiori al Quantitativo Massimo in Scambio, le Azioni Evergreen offerte in corrispettivo saranno attribuite proporzionalmente agli Azionisti che abbiano optato per il Corrispettivo

	Alternativo, restando inteso che la parte eccedente verrà contestualmente acquistata a fronte del Corrispettivo in Denaro.
Scrittura Privata	La scrittura privata sottoscritta tra MC, l'Emittente e COIMA SGR in data 15 ottobre 2015, che disciplina la remunerazione di MC in qualità di Amministratore Delegato di COIMA RES.
TUF	Il decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato.

PREMESSA

In data 27 aprile 2022, l'Offerente, mediante apposito comunicato diffuso ai sensi degli articoli 102, comma 1, del TUF e 37 del Regolamento Emittenti, ha reso nota la propria decisione di promuovere l'Offerta, avente ad oggetto massime n. 36.106.557 Azioni COIMA RES, ivi incluse le eventuali Azioni Proprie direttamente o indirettamente detenute, tempo per tempo, dall'Emittente e le Azioni COIMA RES oggetto dell'Impegno ad Aderire. Le Azioni Oggetto dell'Offerta corrispondono alla totalità delle Azioni COIMA RES dedotta la n. 1 Azione COIMA RES detenuta direttamente da Evergreen.

Come indicato, tra l'altro, nel Documento di Offerta, l'Offerta è finalizzata (i) ad acquisire complessive n. 36.106.557 Azioni COIMA RES - ivi incluse le eventuali Azioni Proprie direttamente o indirettamente detenute, tempo per tempo, dall'Emittente - ossia la totalità delle Azioni dell'Emittente dedotta la n. 1 Azione COIMA RES detenuta direttamente da Evergreen e (ii) a ottenere la revoca dalla quotazione delle Azioni dall'Euronext Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana.

L'Offerente riconoscerà, a scelta degli aderenti all'Offerta:

- a) il Corrispettivo in Denaro, pari a Euro 10 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta; ovvero, in alternativa
- b) il Corrispettivo Alternativo, costituito da n. 1 Azione Evergreen non quotata per 1 Azione portata in adesione all'Offerta (i.e., rapporto 1:1), fatta salva la procedura di Riparto illustrata al Paragrafo 3.3 che segue.

Alla Data del Documento di Offerta, le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente detengono complessivamente n. 14.956.869 Azioni COIMA RES, pari al 41,4% del capitale sociale dell'Emittente, oggetto dell'Impegno ad Aderire. In particolare:

- (i) QH detiene n. 14.450.000 Azioni, pari al 40,02% del capitale sociale dell'Emittente;
- (ii) MC detiene n. 131.210 Azioni, pari allo 0,36% del capitale sociale dell'Emittente;
- (iii) COIMA REM detiene n. 80.000 Azioni, pari allo 0,22% del capitale sociale dell'Emittente;
- (iv) COIMA SGR detiene n. 295.659 Azioni, pari allo 0,82% del capitale sociale dell'Emittente.

Sulla base di quanto indicato nel Documento di Offerta, le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente si sono impegnate (i) a portare in adesione all'Offerta tutte le Azioni COIMA RES dalle stesse detenute a fronte della corresponsione esclusivamente del Corrispettivo in Denaro; e (ii) a reinvestire in Evergreen la totalità dei proventi in denaro derivanti dall'adesione all'Offerta mediante sottoscrizione dell'Aumento di Capitale a Servizio del Reinvestimento.

Inoltre, alla Data del Documento di Offerta, i fondi comuni di investimento ovvero altri organismi di investimento collettivo che sono gestiti da COIMA SGR detengono complessivamente n. 1.000.000 Azioni COIMA RES, pari al 2,8% del capitale sociale dell'Emittente

In data 3 maggio 2022 l'Offerente ha trasmesso per approvazione a CONSOB (i) il Documento di Offerta e (ii) il Documento di Esenzione. CONSOB ha approvato il Documento di Offerta in data 16 giugno 2022 e il Documento di Esenzione in data 15 giugno 2022.

Secondo quanto indicato nella Sezione F, Paragrafo F.4, del Documento di Offerta:

- l'Offerta è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti gli Azionisti dell'Emittente;
- l'Offerta è promossa esclusivamente in Italia ed estesa agli Stati Uniti d'America. Nel dettaglio: (i) l'Offerta è promossa in Italia ai sensi degli artt. 102, comma 1, e 106, comma 4, del TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti, in quanto le Azioni dell'Emittente sono quotate sul Mercato Euronext Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana, e (ii) l'Offerente ha esteso l'Offerta negli Stati Uniti d'America ai sensi della Section 14(e) e della Regulation 14E dello United States Securities Exchange Act del 1934 (lo "**U.S. Securities Exchange Act**"), fatte salve le esenzioni previste dalla Rule 14d-1(c), ai sensi dello U.S. Securities Exchange Act, in relazione ad offerte pubbliche di acquisto "Tier I" e dalla Rule 802 ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933;
- l'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese in cui l'Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (collettivamente, gli "**Altri Paesi**"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio nazionale o internazionale degli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet), né attraverso qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo.

* * * * *

Tenuto conto che (i) le Persone che Agiscono di Concerto detengono il 41,4% del capitale sociale dell'Emittente; (ii) l'Amministratore Delegato dell'Emittente, Manfredi Catella, è una delle Persone che Agiscono di Concerto, l'Offerta ricade nella fattispecie dell'art. 39-*bis*, comma 1, del Regolamento Emittenti e soggiace alla disciplina prevista da tale disposizione regolamentare. Pertanto, prima dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente, gli Amministratori Indipendenti di COIMA RES, riunitisi in data 21 giugno 2022, hanno reso il Parere degli Amministratori Indipendenti.

In data 22 giugno 2022 il Consiglio di Amministrazione si è riunito per esaminare l'Offerta e approvare il Comunicato dell'Emittente che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 103, commi 3 e 3-*bis*, del TUF e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti, contiene ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la valutazione del Consiglio di Amministrazione sulla medesima nonché la valutazione degli effetti che l'eventuale successo dell'Offerta avrà sugli interessi dell'impresa nonché sull'occupazione e la localizzazione dei siti produttivi.

Per una completa descrizione dei presupposti, termini e condizioni dell'Offerta occorre fare esclusivo riferimento al Documento di Offerta e all'ulteriore documentazione pubblicata dall'Offerente, tra cui il Documento di Esenzione. Il presente Comunicato dell'Emittente non intende in alcun modo sostituire il Documento di Offerta e non costituisce in alcun modo, né può essere inteso come, una raccomandazione ad aderire o a non aderire all'Offerta e non sostituisce il giudizio di ciascun azionista in relazione all'Offerta.

1. Descrizione della riunione del Consiglio di Amministrazione del 22 giugno 2022

1.1. Partecipanti alla riunione del Consiglio di Amministrazione

Alla riunione del Consiglio di Amministrazione del 22 giugno 2022, nel corso della quale è stata esaminata l'Offerta ed è stato approvato il Comunicato dell'Emittente ai sensi dell'art. 103, commi 3 e 3-bis, del TUF e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti, hanno partecipato i seguenti consiglieri:

Caio Massimo Capuano	Presidente del Consiglio di Amministrazione
Paola Bruno	Amministratore Indipendente
Ariela Caglio	Amministratore Indipendente
Antonella Centra	Amministratore Indipendente
Olivier Karim Roger Elamine	Amministratore Indipendente
Luciano Fiorino Gabriel	Amministratore Indipendente
Alsesandra Stabilini	Amministratore Indipendente

Amministratori nominati dall'assemblea dei soci del 21 aprile 2022, tutti tratti dalla lista presentata congiuntamente da parte di QH, COIMA SGR, COIMA REM e MC, unica lista presentata in occasione di tale assemblea.

Hanno giustificato la loro assenza Manfredi Catella, Amministratore Delegato, e Feras Abdulaziz Al-Naama, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Per il Collegio Sindacale hanno partecipato alla riunione il Presidente Massimo Laconca e i sindaci effettivi Marco Lori e Milena Livio.

1.2. Specificazione di interessi propri o di terzi relativi all'OPA

Prima della riunione del Consiglio di Amministrazione del 22 giugno 2022, l'Amministratore Delegato e il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione hanno fatto pervenire le seguenti dichiarazioni ai membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, anche ai sensi dell'art. 2391 del Codice Civile e dell'art. 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti:

- l'Amministratore Delegato Manfredi Catella ha dichiarato di essere portatore di un interesse in proprio, in quanto Persona che Agisce di Concerto in relazione all'Offerta e soggetto che, indirettamente tramite CH, esercita il controllo congiunto sull'Offerente insieme a QH nonché in quanto Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente;
- il Vice Presidente Feras Abdulaziz Al-Naama ha dichiarato di essere portatore di un interesse per conto dell'Offerente in quanto lo stesso ricopre la carica di Senior Associate della Qatar Investment Authority, entità controllante la QH che, a sua

volta, detiene il 97% del capitale sociale dell'Offerente, si qualifica quale Persona che Agisce di Concerto ed esercita il controllo congiunto insieme a MC sull'Offerente stesso.

Entrambi gli amministratori di cui sopra, come detto, hanno giustificato la loro assenza alla riunione del Consiglio di Amministrazione del 22 giugno 2022.

Inoltre, nel contesto della predetta riunione del Consiglio di Amministrazione, anche ai sensi dell'art. 2391 del Codice Civile e dell'art. 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti:

- il dott. Olivier Karim Roger Elamine ha dichiarato di possedere n. 4.000 Azioni COIMA RES;
- il dott. Luciano Fiorino Gabriel ha dichiarato di possedere n. 20.000 Azioni COIMA RES.

1.3. Documentazione esaminata

Il Consiglio di Amministrazione, nella sua valutazione dell'Offerta nonché del Corrispettivo in Denaro e del Corrispettivo Alternativo, e ai fini dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente, ha esaminato la seguente documentazione:

- la Comunicazione dell'Offerente datata 27 aprile 2022;
- l'Accordo Quadro e il Nuovo Patto Parasociale;
- le informazioni essenziali relative all'Accordo Quadro e al Nuovo Patto Parasociale;
- i comunicati stampa pubblicati dall'Offerente in riferimento all'Offerta;
- il Documento di Offerta, nelle versioni modificate nel corso dell'istruttoria CONSOB e trasmesse dall'Offerente in data 16 maggio, 5 giugno, 9 giugno e 13 giugno 2022, nonché, nella sua versione definitiva approvata da CONSOB in data 16 giugno 2022;
- il Documento di Esenzione, nelle versioni modificate nel corso dell'istruttoria CONSOB e trasmesse dall'Offerente in data 21 maggio, 5 giugno e 9 giugno 2022, nonché, nella sua versione definitiva approvata da CONSOB in data 15 giugno 2022;
- la *Fairness Opinion* resa in data 21 giugno 2022 dall'Esperto Indipendente;
- il Parere degli Amministratori Indipendenti ai sensi dell'art. 39-*bis* del Regolamento Emittenti, rilasciato in data 21 giugno 2022.

Ai fini della propria valutazione dell'Offerta nonché della congruità del Corrispettivo in Denaro e del Corrispettivo Alternativo, il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES non si è avvalso di pareri di esperti indipendenti o di documenti di valutazione diversi da quelli sopra indicati.

1.4. Esito della riunione del Consiglio di Amministrazione

In data 22 giugno 2022, ad esito dell'adunanza consiliare, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, all'unanimità dei presenti – ha approvato il presente Comunicato dell'Emittente.

2. **Dati ed elementi utili per l'apprezzamento dell'OPA**

Come illustrato nella Premessa del Documento di Offerta, l'OPAS è un'offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria promossa dall'Offerente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 102 e 106, comma 4, del TUF, avente a oggetto le Azioni Oggetto dell'Offerta.

Per una completa e analitica descrizione di tutti i termini e condizioni dell'Offerta, si rinvia al contenuto del Documento di Offerta e del Documento di Esenzione e, in particolare, alle Sezioni e ai Paragrafi di seguito indicati:

Documento di Offerta

- Sezione A, "Avvertenze";
- Sezione B, Paragrafo B.1 – "Soggetto Offerente";
- Sezione B, Paragrafo B.2 – "Soggetto emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta";
- Sezione C, Paragrafo C.1 – "Strumenti finanziari oggetto dell'Offerta e relative quantità";
- Sezione D, "Strumenti finanziari dell'Emittente o aventi come sottostante detti strumenti posseduti dall'Offerente, anche a mezzo di società fiduciarie o per interposta persona";
- Sezione E, "Corrispettivo unitario per gli strumenti finanziari e sua giustificazione";
- Sezione F, "Modalità e termini di adesione all'Offerta, date e modalità di pagamento del corrispettivo e di restituzione delle Azioni";
- Sezione G, "Modalità di finanziamento, garanzie di esatto adempimento e programmi futuri dell'Offerente";
- Sezione H – "Eventuali accordi e operazioni tra l'Offerente le Persone che Agiscono di Concerto con esso e l'Emittente o gli azionisti rilevanti o i componenti degli organi di amministrazione e controllo del medesimo Emittente";
- Sezione L – "Ipotesi di Riparto";

Documento di Esenzione

- Parte A – "Fattori di Rischio";
- Parte B, Capitolo IV – "Informazioni su Evergreen";

- Parte B, Capitolo V, Paragrafo 5.4 “*Strategia e obiettivi*”;
- Parte B, Capitolo XI – “*Previsioni o stime degli utili*”;
- Parte D, Capitolo II – “*Informazioni essenziali*”;
- Parte D, Capitolo III – “*Informazioni riguardanti i titoli da offrire*”;
- Parte D, Capitolo IV – “*Termini e condizioni dell’offerta pubblica di titoli*”;
- Parte D, Capitolo VIII – “*Diluizione*”;
- Parte F, Sezione V, Paragrafo 5.1 “*Strategia e obiettivi*”.

3. Valutazioni del Consiglio di Amministrazione sull’OPAS e sulla congruità del Corrispettivo

3.1. Valutazioni sull’Offerta

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto dei termini e delle condizioni dell’Offerta, delle motivazioni della stessa e dei programmi futuri dell’Offerente descritti nella Sezione G, Paragrafo G.3, del Documento di Offerta, ritiene di dover portare all’attenzione degli azionisti di COIMA RES quanto segue.

a) Condizioni di efficacia dell’Offerta

L’efficacia dell’Offerta è soggetta al verificarsi delle condizioni di efficacia indicate nel paragrafo A.1 del Documento di Offerta (o alla rinuncia, in tutto o in parte, alle stesse, da parte dell’Offerente, salvo quanto di seguito indicato in relazione alla Condizione sulla Soglia).

(i) Condizione sulla Soglia

In base alla Condizione sulla Soglia, l’efficacia dell’Offerta è subordinata al raggiungimento da parte dell’Offerente di una **partecipazione complessiva pari ad almeno il 95% del capitale dell’Emittente**. Tuttavia l’Offerente si riserva di rinunciare alla Condizione sulla Soglia, purché la partecipazione dallo stesso detenuta all’esito dell’Offerta sia comunque almeno pari al 66,7% del capitale sociale dell’Emittente (soglia, quest’ultima, non rinunciabile).

Nel caso di avveramento della Condizione sulla Soglia, l’Offerente eserciterebbe il Diritto di Acquisto sulle azioni rimaste in circolazione, venendo dunque a detenere l’intero capitale sociale dell’Emittente, e conseguirebbe l’obiettivo del Delisting dell’Emittente.

Qualora, invece, all’esito dell’Offerta, Evergreen venisse a detenere una **partecipazione complessiva superiore al 90% del capitale dell’Emittente e inferiore al 95%** e l’Offerente rinunciasse alla Condizione Soglia, Evergreen conseguirebbe l’obiettivo del Delisting ma non si verificherebbero i presupposti per l’esercizio del Diritto di Acquisto.

Ove la partecipazione complessiva detenuta dall'Offerente all'esito dell'Offerta fosse compresa **tra il 66,67% e il 90% del capitale sociale dell'Emittente** ed Evergreen rinunciasse alla Condizione Soglia (fermo restando il verificarsi ovvero la rinuncia da parte dell'Offerente, di tutte le ulteriori Condizioni di Efficacia dell'Offerta): (aa) l'Offerta sarebbe egualmente efficace ma non implicherebbe il Delisting, ferma l'ipotesi di sospensione e/o la revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione che fosse disposta da Borsa Italiana laddove si verifici una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni ai sensi dell'art. 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa (su cui si veda infra al paragrafo 3.2); e (bb) l'Offerente verrebbe a detenere una partecipazione sufficiente ai fini dell'approvazione della Fusione (come di seguito definita) nell'assemblea straordinaria dell'Emittente.

Inoltre, negli scenari sopra delineati, verrebbero meno i presupposti per l'applicazione del regime SIIQ, come illustrato al successivo paragrafo d).

(ii) Condizione relativa ai Contratti di Finanziamento.

Ai sensi della Condizione relativa ai Contratti di Finanziamento, l'efficacia dell'Offerta è condizionata, inoltre, alla condizione (rinunciabile, in tutto o in parte, da parte dell'Offerente) che *“entro il secondo Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento, le banche finanziatrici dell'Emittente e/o delle società dalla stessa controllate o dei fondi partecipati dall'Emittente assumano nei confronti dell'Offerente l'impegno a rinunciare incondizionatamente a qualsivoglia facoltà di richiedere, ai sensi dei contratti di finanziamento in essere con l'Emittente e/o con le società dalla stessa controllate o con i fondi partecipati dall'Emittente alla Data di Pagamento, il rimborso anticipato, in ragione del cambio di controllo dell'Emittente derivante dal perfezionamento dell'Offerta e/o del Delisting, dei rispettivi finanziamenti in essere”*.

Secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, *“L'informativa dettagliata sulla presenza o assenza di tali clausole dovrà essere fornita dall'Emittente non più tardi della pubblicazione del Comunicato dell'Emittente di cui all'art. 103, comma 3, del TUF”*. L'Emittente ha fornito all'Offerente, secondo quanto previsto nell'Offerta, previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza tra le parti, informazioni sulla presenza o meno, nei contratti di finanziamento in essere con l'Emittente e con le società dalla stessa controllate nonché nei contratti di finanziamento in essere con i fondi partecipati dall'Emittente, di clausole che attribuiscono alle banche finanziatrici una eventuale facoltà di richiedere il rimborso anticipato, in ragione del cambio di controllo dell'Emittente derivante dal perfezionamento dell'Offerta e/o del Delisting. A tale riguardo, si precisa che le informazioni relative ai contratti di finanziamento in essere con i fondi partecipati dall'Emittente sono state elaborate e comunicate all'Emittente da COIMA SGR, sotto la sua responsabilità, in qualità di società di gestione di tali fondi, su richiesta dell'Offerente, e non sono state oggetto di autonoma verifica da parte dell'Emittente.

In merito a quanto precede, nel Documento di Offerta l'Offerente ha indicato che: *“sulla base delle informazioni ricevute in data 9 giugno 2022 in relazione a tale condizione, un contratto di finanziamento pari a complessivi Euro 165.000 mila, sottoscritto dall'Emittente in data 29 dicembre 2021 con talune banche finanziatrici [i.e. il Contratto di Finanziamento COIMA RES], include clausole che richiedono il rimborso anticipato obbligatorio nel caso di cambio di controllo dell'Emittente derivante dal perfezionamento dell'Offerta e/o del Delisting. Al 31 marzo 2022 l'utilizzo di detto finanziamento ammontava ad Euro 118.256 mila (fonte: Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES). Alla luce di quanto precede, l'applicabilità della Condizione relativa ai Contratti di Finanziamento risulta confermata”*.

Per maggiori informazioni in merito al Contratto di Finanziamento COIMA RES, si rinvia al successivo paragrafo f).

Si segnala infine che COIMA SGR ha comunicato che, nei contratti di finanziamento in essere con i fondi partecipati dall'Emittente, non vi sono clausole che attribuiscono alle banche finanziatrici la facoltà di richiedere il rimborso anticipato, in ragione del cambio di controllo dell'Emittente derivante dal perfezionamento dell'Offerta e/o del Delisting.

(iii) Altre condizioni di efficacia dell'Offerta

L'efficacia dell'Offerta è altresì subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni (rinunciabili, in tutto o in parte, da parte dell'Offerente):

- che *“tra la Data di Annuncio e il secondo giorno di borsa antecedente la Data di Pagamento, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente non dia esecuzione all'aumento di capitale a pagamento, per un ammontare nominale complessivo di massimi Euro 7.225.400, oltre l'eventuale sovrapprezzo, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile, in esecuzione della delega attribuita ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile dall'assemblea straordinaria dell'Emittente del 17 aprile 2019 (l'“**Aumento di Capitale 2019**”) (“**Condizione Mancato Aumento di Capitale 2019**”).* A tale riguardo, si precisa che il Consiglio di Amministrazione non ha, allo stato, assunto alcuna deliberazione in merito all'esecuzione all'Aumento di Capitale 2019;
- che – sebbene lo Statuto dell'Emittente deroghi alle disposizioni dell'art. 104, commi 1 e 1-bis, del TUF – *“l'Emittente e/o le sue società direttamente o indirettamente controllate e/o società collegate non deliberino e comunque non compiano, né si impegnino a compiere, atti od operazioni che possano contrastare il conseguimento degli obiettivi dell'Offerta ai sensi dell'art. 104 del TUF, ancorché i medesimi siano stati autorizzati dall'assemblea ordinaria o straordinaria dell'Emittente o siano decisi e posti in essere autonomamente dall'assemblea ordinaria o straordinaria e/o dagli organi di gestione delle società controllate e/o collegate dell'Emittente”* (“**Condizione Misure Difensive**”);

- che *“tra la Data di Annuncio e il secondo giorno di borsa antecedente la Data di Pagamento, gli organi sociali dell’Emittente (e/o di una sua società direttamente o indirettamente controllata o collegata) non eseguano né si impegnino a eseguire (anche con accordi condizionati e/o partnership con terzi) atti od operazioni: (x) diversi da quelli di ordinaria amministrazione e da cui possa derivare una significativa variazione, anche prospettica, del capitale, del patrimonio, della situazione economica e finanziaria e/o dell’attività dell’Emittente (e/o di una sua società direttamente o indirettamente controllata o collegata) rispetto a quanto risultante dal resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022 o (y) che siano comunque incoerenti con l’Offerta e le motivazioni industriali e commerciali sottostanti, fermo in ogni caso quanto previsto dalla Condizione MAC”* (“**Condizione Atti Rilevanti**”). L’Offerente ha altresì indicato nel Documento di Offerta alcuni atti o operazioni rientranti, a titolo esemplificativo, nell’ambito della Condizione Atti Rilevanti (ad es. cessioni, acquisizioni o trasferimenti, anche a titolo temporaneo, di rilevanti asset o assunzioni di debito rilevante) (per maggiori informazioni, si veda la Sezione A, Paragrafo A.1 del Documento di Offerta);
- *“il mancato verificarsi o la mancata emersione, entro il secondo giorno di borsa antecedente la Data di Pagamento: (x) a livello nazionale o internazionale, di circostanze o eventi comportanti o che possano comportare significativi mutamenti negativi nella situazione politica, finanziaria, economica, valutaria, normativa o di mercato (anche immobiliare) e che abbiano effetti sostanzialmente pregiudizievoli sull’Offerta e/o sulla situazione finanziaria, patrimoniale, economica o reddituale dell’Emittente (e/o delle sue società controllate e/o collegate), rispetto a quanto risultante dal resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022, e dell’Offerente, e (y) di fatti o situazioni relativi all’Emittente non già resi noti al mercato alla Data di Annuncio, tali da alterare in modo sostanzialmente pregiudizievole l’attività dell’Emittente, le sue prospettive e/o la sua situazione patrimoniale, economico o finanziario rispetto a quanto risultante dal resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022”* (“**Condizione MAC**”). L’Offerente ha altresì precisato che la Condizione MAC *“comprende, tra gli altri, anche tutti gli eventi elencati ai punti (x) e (y) di cui sopra che si verifichino in conseguenza di, o in connessione con, la diffusione della pandemia COVID-19 e il conflitto tra Russia e Ucraina [...]”* (per maggiori informazioni, si veda la Sezione A, Paragrafo A.1 del Documento di Offerta).

b) Motivazioni dell’Offerta e programmi futuri dell’Offerente

Secondo quanto dichiarato nella Sezione G, Paragrafo G.3.1, del Documento di Offerta, l’Offerente ha deciso di promuovere l’Offerta con l’obiettivo di accelerare la crescita del portafoglio immobiliare dell’Emittente nel segmento relativo agli immobili ad uso ufficio e commerciale, sulla base della stima da parte dell’Offerente di una domanda crescente da parte dei conduttori per *asset* sostenibili di alta qualità, situati in quartieri

interconnessi, resilienti e con capacità di adattamento all'evoluzione delle modalità di lavoro.

In particolare, secondo quanto rappresentato dall'Offerente, QH e CH identificano il portafoglio immobiliare sviluppato da COIMA RES come un investimento di lungo periodo, da incrementare in termini dimensionali, anche attraverso la gestione esterna di COIMA SGR a seguito della trasformazione in SICAF di Evergreen, beneficiando delle complementarità ad altri immobili di proprietà e/o in gestione compresi quelli localizzati nel prestigioso quartiere di Porta Nuova a Milano, riferibili a taluni fondi gestiti da COIMA SGR. Tale caratteristica rappresenta, secondo l'Offerente un elemento che consentirà efficienza nella gestione, con possibile opportunità per futuri sviluppi di COIMA RES, con l'obiettivo di consolidare il ruolo dell'Emittente quale piattaforma immobiliare tra i *leader* nell'ambito del mercato italiano per soddisfazione dei conduttori e *performance* ambientale e finanziaria.

Secondo il Documento di Offerta, dalla data dell'IPO dell'Emittente (*i.e.*, il 13 maggio 2016), *“le prospettive di crescita di COIMA RES sono state limitate dallo sconto strutturale e persistente che il mercato azionario ha applicato alle azioni di società immobiliari quotate rispetto al valore dell'EPRA Net Tangible Asset”* (“EPRA NTA”) ⁽¹⁾.

In particolare il Documento di Offerta rappresenta che *“tale dinamica, amplificata dalla pandemia e da un contesto geopolitico non favorevole, ha limitato la crescita di COIMA RES tramite aumenti di capitale, potendo tali operazioni comportare potenzialmente la diluizione degli attuali Azionisti, strategia esclusa sin dalla data dell'IPO”*.

A giudizio dell'Offerente, il Delisting di COIMA RES consentirà di rimuovere il suddetto sconto applicato dal mercato borsistico offrendo alla società un accesso agevole al mercato dei capitali. Ad avviso dell'Offerente *“Questo permetterebbe all'Emittente di accelerare la propria strategia di crescita con possibili opportunità di consolidamento e completamento di una pipeline di immobili complementare nonché l'attuazione di un programma di investimenti volto a rafforzare l'esposizione ai segmenti Core Plus e Value-add e a migliorare il profilo di generazione di cassa, facendo leva sui solidi fondamentali del settore uffici di Milano e sul track record del management nello sviluppo immobiliare e nella creazione di valore. La prevista strategia contempla che il portafoglio a reddito abbia una componente principale di immobili detenuti in un orizzonte temporale di lungo termine ed una componente di rotazione raggiunta la maturazione per fini di monetizzazione parziale o reinvestimento del capitale”*.

L'Offerente ha dichiarato che *“Evergreen intende perseguire una strategia di investimento e crescita, almeno in una fase iniziale (da intendersi nei 12-18 mesi successivi all'esecuzione dell'Offerta), in continuità con l'attuale linea strategica adottata dall'Emittente, focalizzata su immobili localizzati nelle principali città italiane, in*

⁽¹⁾ L'EPRA NTA assume che la società compra e venda immobili, cristallizzando determinati impatti sulla fiscalità differita della società. Per maggiori informazioni si rinvia alle linee guida EPRA *“Best Practices Recommendations”* disponibili al seguente link: https://www.epra.com/application/files/3115/7287/4349/EPRA_BPR_Guidelines_241019.pdf.

particolare Milano, e principalmente destinati alla locazione ad uso ufficio e commerciale. Successivamente a tale orizzonte temporale, l'Offerente intende puntare su investimenti aventi ad oggetto immobili localizzati in zone secondarie delle principali città o in città secondarie o immobili che necessitano di una gestione attiva ivi incluso un riposizionamento sul mercato, una ottimizzazione della situazione locativa o limitati investimenti (Core Plus), o immobili in fase di riqualificazione e ristrutturazione integrale, solitamente sfitti o con elevato tasso di spazi sfitti (Value-Add); ovvero prevedere una strategia di sviluppo di immobili messi a reddito in zone primarie, il cui contratto di locazione, in linea con la fascia alta del mercato di riferimento, garantisca un rendimento stabile e sicuro nel tempo (Development to Core)".

Quanto alla strategia finanziaria dell'Offerente, la stessa *"prevede un ricorso all'indebitamento finanziario con una leva potenzialmente più alta rispetto all'attuale leva dell'Emittente"*.

In termini di impatto ambientale, l'obiettivo dell'Offerente è di *"raggiungere un portafoglio net-zero carbon entro il 2030 con focus su un'innovazione continua di prodotto per realizzare un portafoglio immobiliare in linea con la domanda e i trend individuati"*.

Sempre secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, l'Offerta permetterebbe a tutti gli azionisti dell'Emittente, alternativamente, di (i) liquidare il proprio investimento in COIMA RES accettando il Corrispettivo in Denaro a un premio rispettivamente del 23,5%, 31,4% e del 38,5% rispetto al prezzo ufficiale delle Azioni COIMA RES alla chiusura del 27 aprile 2022, ovvero al prezzo medio ponderato per i volumi delle Azioni COIMA RES, rispettivamente, nei 6 e 12 mesi precedenti al 27 aprile 2022, ovvero (ii) continuare a partecipare al piano di crescita, mantenendo l'investimento in una società non quotata; condizione che - secondo quanto affermato dall'Offerente nel Documento di Offerta - consentirà un'accelerazione della crescita di COIMA RES tramite un miglior accesso ai capitali necessari, la rimozione dello sconto implicito rispetto al *Net Tangible Asset* del prezzo delle Azioni COIMA RES e la valorizzazione della crescente domanda di uffici e immobili commerciali di alta qualità e livelli di sostenibilità, nonché dell'esperienza del *management*.

Secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, l'Offerente stima, sulla base di informazioni pubbliche, che il Corrispettivo in Denaro (pari a Euro 10 per Azione COIMA RES) implichi un rendimento positivo per tutti gli attuali azionisti dell'Emittente che sono legittimati ad aderire all'Offerta.

A tale riguardo, il Consiglio di Amministrazione fa presente che l'Offerente non ha approvato un proprio piano industriale (cfr. paragrafo A.1, Sezione "Fattori di Rischio", e paragrafo 5.4 della Sezione I, Capitolo V, del Documento di Esenzione), che tenga conto dell'implementazione delle strategie di crescita descritte nel Documento di Offerta, con conseguente impatto - come meglio descritto anche nella *Fairness Opinion* e nel successivo paragrafo 3.3 - sulla possibilità da parte del Consiglio di

Amministrazione di esprimersi sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo Alternativo.

Il Consiglio di Amministrazione invita altresì gli azionisti ad esaminare attentamente i rischi evidenziati nella Sezione "Fattori di Rischio" del Documento di Esenzione.

c) Delisting e Fusione

Secondo quanto dichiarato nel Paragrafo A.9 del Documento di Offerta, l'Offerta è finalizzata ad acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e a conseguire il Delisting. Qualora ne sussistano i presupposti, il Delisting potrà essere ottenuto al termine dell'Offerta, se del caso previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia, per effetto (i) dell'adempimento all' Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF e/o (ii) dell'adempimento all' Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF e dell'esercizio del Diritto di Acquisto ai sensi dell'art. 111, comma 1, del TUF.

Qualora al termine dell'Offerta non si verificasse il Delisting, e l'Offerente rinunciasse alla Condizione sulla Soglia, l'Offerente, tenuto conto, tra l'altro, della partecipazione complessivamente detenuta nell'Emittente all'esito dell'Offerta, si riserva di conseguire l'obiettivo del Delisting mediante la fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente (società non quotata) (la "**Fusione**"), con conseguente Delisting dell'Emittente. Per effetto della Fusione, nel caso in cui abbia luogo, gli azionisti dell'Emittente riceveranno in concambio Azioni Evergreen che non sono negoziate su un mercato regolamentato, né su un sistema multilaterale di negoziazione, né attraverso altre modalità, con conseguente possibile difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento, fermo restando il diritto di recesso ex art. 2437-*quinquies* del cod. civ. per gli azionisti che non hanno concorso alla deliberazione che comporta l'esclusione dalla quotazione (per tali intendendosi gli azionisti dissenzienti, astenuti o assenti).

In caso di Fusione sarebbero applicabili, inoltre, le previsioni dettate in materia di operazioni con parti correlate. In particolare, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, il progetto di Fusione dovrebbe formare oggetto del preventivo parere favorevole di un comitato composto da amministratori indipendenti di COIMA RES. Nel caso in cui il parere di detto comitato non fosse favorevole, la delibera di approvazione da parte dell'assemblea non potrebbe essere adottata qualora la Fusione non fosse approvata anche con il voto favorevole della maggioranza dei soci non correlati votanti, sempre che questi ultimi rappresentino in assemblea almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto (c.d. "*whitewash*"). A tale riguardo, si segnala che, in caso di esito positivo dell'Offerta, ai sensi del Nuovo Patto Parasociale, nel caso in cui le Azioni dell'Emittente non siano ancora oggetto di Delisting e sia necessario nominare il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, Evergreen presenterà una lista per la nomina del nuovo

Consiglio di Amministrazione dell'Emittente che rifletterà le disposizioni del Nuovo Patto Parasociale ⁽²⁾.

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione fa presente che il Documento di Offerta non chiarisce se le azioni eventualmente date in concambio nel contesto della Fusione incorporeranno i diritti di voto plurimo, riconosciuti, invece, agli azionisti dell'Emittente che aderiranno all'offerta in scambio.

Fermo restando quanto si dirà nel successivo paragrafo 3.2 in relazione agli scenari conseguenti all'Offerta per gli azionisti dell'Emittente, il Consiglio di Amministrazione osserva che, in caso di perdita dello *status* di quotata conseguente al Delisting:

- (i) **gli azionisti che non avessero aderito all'Offerta e che non avessero inteso avvalersi del diritto di richiedere all'Offerente di procedere all'acquisto delle loro Azioni COIMA RES in adempimento dell' Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, si ritroveranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il loro investimento, fermo restando il possibile verificarsi di potenziali eventi che, ai sensi dell'art. 2437 del cod. civ., diano agli azionisti la facoltà di esercitare il diritto del recesso.**

Ad ogni modo, si fa presente che, **anche in ipotesi di adesione all'Offerta, l'aderente che optasse per il Corrispettivo Alternativo riceverebbe Azioni Evergreen non quotate e, dunque, fortemente illiquide.** A tale proposito, si ricorda altresì che lo statuto di Evergreen prevede un diritto di prelazione in favore di ciascun socio che detenga una percentuale superiore al 2,5% dei diritti di voto nell'assemblea della Società, proporzionalmente al numero di azioni rispettivamente detenute, qualora qualsiasi socio che detenga una percentuale inferiore al 10% dei diritti di voto nell'assemblea della Società intenda trasferire, in tutto o in parte, le partecipazioni da esso detenute ad un soggetto terzo.

- (ii) **verrebbero meno le garanzie e i presidî previsti a tutela degli azionisti di minoranza dalla normativa applicabile alle società quotate in termini, tra l'altro, di**

⁽²⁾ Ai sensi del nuovo Patto Parasociale, nel caso in cui le Azioni dell'Emittente non siano ancora oggetto di Delisting e sia necessario nominare il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, Evergreen presenterà una lista per la nomina del nuovo consiglio di amministrazione dell'Emittente che rifletterà le seguenti disposizioni:

- a) qualora QH detenga più del 50% del capitale sociale di Evergreen, il numero di membri sarà pari a 9, di cui:
- 5 (tra cui almeno un indipendente) designati da QH;
 - 3 (tra cui almeno un indipendente) designati da CH;
 - uno designato congiuntamente da QH e CH, laddove non siano stati nominati consiglieri tratti dalle liste di minoranza;
- b) qualora QH detenga una partecipazione compresa tra il 30% ed il 50% del capitale di Evergreen, il numero di membri sarà pari a 7, di cui:
- 4 (tra cui almeno un indipendente) designati da CH;
 - 2 (tra cui almeno un indipendente) designati da QH;
 - uno designato congiuntamente da QH CH, laddove non siano stati nominati consiglieri tratti dalle liste di minoranza.

trasparenza informativa, rappresentatività delle minoranze negli organi sociali e applicabilità della disciplina sulle operazioni con parti correlate (ferma la potenziale applicazione della disciplina concernente le società con azioni diffuse fra il pubblico in misura rilevante, ove ne ricorrano i presupposti, anche in materia di trasparenza e operazioni con parti correlate);

- (iii) verrebbe meno dell'obbligo di redazione del bilancio secondo i principi contabili internazionali, che potrebbero continuare ad essere adottati in via facoltativa.

Tanto considerato, in caso di perfezionamento dell'Offerta, gli azionisti che non avessero aderito all'Offerta potrebbero in ogni caso liquidare la propria partecipazione:

- (i) in ipotesi di Delisting realizzato attraverso l'esercizio del Diritto di Acquisto ai sensi dell'art. 111, comma 1, del TUF e il contestuale adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi all'art. 108, comma 1, del TUF, necessariamente in adempimento dell'obbligo di vendita che grava sugli azionisti al verificarsi dei presupposti normativamente previsti;
- (ii) in ipotesi di Delisting realizzato attraverso l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi all'art. 108, comma 2, del TUF, aderendo alla procedura di obbligo di acquisto e, conseguentemente, effettuando la relativa richiesta di vendita;
- (iii) in ipotesi di Delisting realizzato attraverso la Fusione, gli azionisti dell'Emittente che non concorressero alla adozione della deliberazione assembleare di approvazione della Fusione avrebbero il diritto di recesso ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2437-*quinquies* del Codice Civile.

Mentre nelle ipotesi *sub* (i) e (ii) il corrispettivo al quale verrebbe esercitato il Diritto di Acquisto e, rispettivamente, adempiuto l'obbligo di acquisto sarebbe determinato ai sensi dell'art. 108, commi 3, 4 e/o 5, del TUF (come illustrato al successivo paragrafo 3.2), in caso di Fusione il valore di liquidazione delle Azioni oggetto di recesso sarebbe determinato, ai sensi di legge "*facendo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione ovvero la ricezione dell'avviso di convocazione dell'assemblea le cui deliberazioni legittimano il diritto di recesso*" (art. 2437-*ter*, comma 3, del Codice Civile). A tale riguardo, il Consiglio di Amministrazione sottolinea che, in caso di Fusione, il valore di recesso potrebbe differire anche in misura significativa dal, ed eventualmente essere inferiore al, Corrispettivo in Denaro.

Infine, secondo quanto riportato al Paragrafo A.10.2 del Documento di Offerta, nel caso in cui, all'esito della Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, in tal caso, previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia da parte dell'Offerente), sia stato conseguito il Delisting dell'Emittente, l'Offerente intende proporre, ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente, la realizzazione della fusione per incorporazione dell'Offerente nell'Emittente. In tale scenario, agli Azionisti dell'Emittente che: (i) residuassero nell'azionariato dell'Emittente medesimo in ipotesi di raggiungimento ad esito dell'Offerta di una partecipazione superiore al 90% e inferiore al 95% del capitale

sociale dell'Emittente, e (ii) non avessero concorso alla deliberazione di approvazione della fusione (per tali intendendosi gli azionisti dissenzienti, astenuti o assenti), spetterebbe il diritto di recesso esclusivamente al ricorrere di uno dei presupposti di cui all'art. 2437 del Codice Civile. In tal caso, il valore di liquidazione delle Azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'art. 2437-ter, comma 2, del Codice Civile, tenuto conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente e delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle azioni.

d) Perdita dello status di SIIQ

Nel caso di perfezionamento dell'Offerta, alla luce della condizione irrinunciabile relativa al raggiungimento di una soglia minima pari al 66,7% del capitale sociale dell'Emittente, verranno meno i presupposti per l'applicazione del regime SIIQ in ragione della perdita del requisito relativo all'assenza di soci che posseggano più del 60% dei diritti di voto dell'Emittente. Inoltre, in caso di Delisting, verrà meno anche l'ulteriore requisito previsto dal regime SIIQ, relativo alla negoziazione delle Azioni COIMA RES su un mercato regolamentato.

Sotto il profilo fiscale, la decadenza dal regime SIIQ comporta, in linea di principio, a decorrere dall'esercizio in cui vengono meno i requisiti, l'applicazione delle ordinarie regole di determinazione e tassazione ai fini dalle imposte sui redditi (IRES e IRAP), nonché la cessazione degli obblighi di distribuzione degli utili derivanti dall'attività di locazione, come chiarito dall'Agenzia delle entrate (Circolare n. 8/E/2008). Sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, l'onere fiscale teorico sarebbe pari a circa Euro 3 milioni. In aggiunta, la decadenza dal regime SIIQ comporterà l'appostamento di imposte differite passive attualmente stimate in un *range* compreso tra circa Euro 8 milioni e circa Euro 25 milioni, riferibili alla differenza tra il valore fiscale ed il valore contabile degli attivi dell'Emittente, che comporterebbe una perdita di importo analogo. L'importo esatto della passività fiscale differita non può essere determinato con precisione in questa fase del processo. Conseguentemente, particolare attenzione deve essere posta alla disciplina contabile-fiscale del valore degli immobili in uscita e del patrimonio netto *post* decadenza.

In aggiunta a quanto precede, la perdita dello *status* di SIIQ comporta, ai sensi del Contratto di Finanziamento COIMA RES, il diritto delle Banche Finanziatrici di risolvere il, o recedere dal, Contratto di Finanziamento COIMA RES, ovvero di dichiarare la decadenza del beneficio del termine del finanziamento.

e) Trasformazione in SICAF

Secondo quanto indicato dall'Offerente al Paragrafo A.9 del Documento di Offerta, l'Offerente, successivamente al Delisting e alla conseguente perdita dello *status* di SIIQ dell'Emittente, intende porre in essere i necessari passaggi per trasformare l'entità risultante dalla fusione tra l'Offerente e l'Emittente, subordinatamente all'ottenimento

delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, in una Società di Investimento a Capitale Fisso (“SICAF”), un organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, quale forma giuridica ritenuta più idonea per la realizzazione della strategia di investimento pianificata dall’Offerente.

L’Offerente ha dichiarato che intende avviare le attività volte alla conversione in SICAF tempestivamente ad esito del completamento dell’Offerta; allo stato non è possibile stimare con sufficiente attendibilità la tempistica entro la quale l’Offerente sarà in grado di dare corso alle stesse e/o ottenere le richieste autorizzazioni di legge e regolamentari.

Dal punto di vista fiscale, la trasformazione in SICAF, non espressamente disciplinata dalla normativa, comporta il venir meno dello svolgimento di qualsiasi attività di natura commerciale e l’adozione del modello dei FIA. Per questo motivo, sulla base dei chiarimenti forniti dall’Agenzia delle entrate (Risposta ad Interpello n. 370/E/2021) in linea di principio determina il realizzo al valore normale degli elementi che costituiscono il patrimonio della società e la tassazione di tali maggiori valori ai fini delle imposte sui redditi. Sulla base delle informazioni ad oggi disponibili e degli ultimi valori di *fair value* riportati dagli esperti indipendenti, l’onere fiscale teorico sarebbe pari a circa Euro 25 milioni da pagare al momento della trasformazione. Sulla base dei medesimi chiarimenti, ai fini delle imposte indirette, la trasformazione in SICAF è esclusa dal campo di applicazione dell’IVA e soggetta ad imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (Euro 200). A regime le SICAF beneficiano, a determinate condizioni, dell’esenzione ai fini delle imposte sui redditi (IRES e IRAP) con riferimento ai redditi derivanti dall’attività immobiliare e della riduzione alla metà delle imposte ipotecaria e catastale sui trasferimenti di immobili commerciali (sia sugli acquisti che sulle cessioni).

Le distribuzioni di dividendi da parte delle SICAF sono soggette a ritenuta del 26% (a titolo di acconto o di imposta a seconda della natura del percettore), che per i soggetti non residenti può essere ridotta sulla base delle Convenzioni contro le doppie imposizioni, ove applicabili. Specifiche esenzioni da ritenuta sono previste per determinate categorie di investitori. Gli investitori dovranno verificare con i propri consulenti il regime fiscale applicabile ai dividendi percepiti.

Pertanto, anche alla luce di quanto esposto nel precedente paragrafo d), con la perdita della qualifica di SIIQ vi sarà un mutamento della posizione fiscale dell’Emittente che, in caso di mancato perfezionamento della potenziale fusione tra l’Emittente e l’Offerente e della mancata trasformazione in SICAF, non sarebbe compensata dai vantaggi fiscali correlati al regime fiscale delle SICAF immobiliari. Parimenti, nel caso in cui l’Offerta si perfezionasse e la fusione e la trasformazione in SICAF trovassero esecuzione secondo tempi diversi da quelli attesi, si potrebbero determinare maggiori oneri fiscali e minor capacità di generare profitti; inoltre, non è possibile assicurare, in ogni caso, che la società risultante dalla fusione tra Evergreen e l’Emittente si trovi nella situazione di soddisfare tutti i requisiti previsti per l’applicazione del regime fiscale di esenzione proprio degli OICR immobiliari, anche per fatti o atti alla stessa non imputabili ovvero sia in grado di ripristinarli entro il termine eventualmente previsto dalla normativa

applicabile, con la conseguente perdita del regime fiscale proprio degli OICR immobiliari e l'assoggettamento al regime impositivo ordinario.

Sotto il profilo societario, a seguito del perfezionamento della trasformazione in SICAF, Evergreen sarà esposta ai rischi connessi a tale forma societaria, di cui viene riportata di seguito una sintesi del quadro normativo applicabile.

Ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. i-bis), del TUF, la SICAF è, in particolare, "*l'OICR chiuso costituito in forma di società per azioni a capitale fisso con sede legale e direzione generale in Italia avente per oggetto esclusivo l'investimento collettivo del patrimonio raccolto mediante l'offerta di proprie azioni e di altri strumenti finanziari partecipativi*", fermo restando il divieto di emettere obbligazioni ai sensi dell'art. 35-*quinquies*, co. 6, del TUF.

La costituzione di una SICAF è soggetta all'autorizzazione da parte delle competenti Autorità di Vigilanza. In particolare, ai sensi del TUF, la Banca d'Italia, sentita CONSOB, autorizza la costituzione delle SICAF al ricorrere di determinate condizioni.

Le azioni della SICAF possono essere nominative o al portatore secondo quanto stabilito dallo statuto sociale. Le azioni al portatore attribuiscono un solo voto per ogni socio indipendentemente dal numero di azioni di tale categoria possedute. Lo statuto della SICAF indica le modalità di determinazione del valore delle azioni e, ove applicabile, degli eventuali strumenti finanziari partecipativi emessi e può prevedere, tra l'altro, limiti all'emissione di azioni nominative, particolari vincoli di trasferibilità delle azioni nominative, nonché l'esistenza di più comparti di investimento, per ognuno dei quali può essere emessa una particolare categoria di azioni (in tal caso sono stabiliti i criteri di ripartizione delle spese generali tra i vari comparti), oltre alla possibilità di emettere frazioni di azioni, fermo restando che l'attribuzione e l'esercizio dei diritti sociali sono comunque subordinati al possesso di almeno un'azione.

A differenza degli OICR istituiti in forma contrattuale quali i fondi comuni di investimento, le SICAF sono società per azioni dotate di personalità giuridica. Per tale ragione, in aggiunta alle fonti normative sopra ricordate, alle SICAF si applicano anche le regole previste dal Codice Civile per le società per azioni, fatte salve le deroghe previste dal TUF. Per maggiori informazioni sul regime applicabile alle SICAF, si rinvia al Capitolo IX del Documento di Esenzione.

Inoltre, secondo quanto indicato al Paragrafo 20.1.3 del Documento di Esenzione, ai sensi del Nuovo Patto Parasociale è previsto che, a seguito della trasformazione dell'entità risultante dalla Fusione in SICAF, quest'ultima sia gestita esternamente ai sensi dell'art. 38 del TUF da COIMA SGR. In particolare, con riferimento alle commissioni di gestione e alla commissione di incentivo, è previsto quanto segue:

- (i) commissione di gestione annuale: a favore di COIMA SGR è prevista una commissione di gestione annuale pari a (i) 80 bps del NAV EPRA per un NAV EPRA della SICAF fino a Euro 1,0 miliardi; (ii) 60 bps sulla parte di EPRA NAV superiore a Euro 1,0 miliardi e fino a Euro 1,5 miliardi; e (iii) 50 bps sulla parte di EPRA NAV

superiore a Euro 1,5 miliardi. COIMA SGR avrà inoltre diritto a ricevere una remunerazione annuale aggiuntiva pari al costo aziendale per i dipendenti trasferiti da COIMA RES a COIMA SGR, fermo restando che tale remunerazione aggiuntiva non potrà superare l'importo annuo di Euro 1.500.000. In linea con il contratto di asset management sottoscritto tra l'Emittente e COIMA SGR in data 31 marzo 2020, la componente fissa della remunerazione corrisposta dalla SICAF al proprio Amministratore Delegato sarà dedotta dalla commissione annuale di gestione;

- (ii) commissione di incentivo: la SICAF corrisponderà a COIMA SGR un'ulteriore commissione di successo che sarà pagata sotto forma di quote aventi diritti patrimoniali rafforzati (c.d. *carried interests*) o di commissione di incentivo, come sarà determinato essere più efficiente. La SICAF corrisponderà a COIMA SGR una commissione di incentivo pari al 10% dell'eccesso di profitto superiore all'8% IRR, e al 20% del profitto superiore al 10% IRR, da determinarsi in base all'IRR che sarà calcolato sulla base dei flussi azionari effettivi (inclusa la cessione delle azioni SICAF e al netto di eventuali costi correlati) più la valutazione del NAV ad ogni data di rilevazione. L'*equity value* iniziale sarà pari alla media ponderata tra Euro 7,6920 e il valore effettivo del corrispettivo dell'Offerta;
- (iii) commissione di acquisizione/cessione: la SICAF pagherà alla SGR una commissione di acquisizione/cessione pari allo 0,50% del prezzo di acquisto/cessione.

Il Consiglio di Amministrazione, a fini di completezza, fa presente che l'*equity value* iniziale di cui al precedente punto (ii) del presente paragrafo, è inferiore al valore del Corrispettivo in Denaro.

Infine, il Consiglio di Amministrazione segnala che la trasformazione dell'Offerente in SICAF potrebbe attivare il diritto di recesso ove ricorra una delle ipotesi di cui all'art. 2437 del Codice Civile per gli azionisti che, se del caso, non dovessero concorrere alla relativa deliberazione.

Per maggiori informazioni sul contratto di gestione esterna tra la SICAF e COIMA SGR, si rinvia al Paragrafo 20.1.3 del Documento di Esenzione.

f) Contratto di Finanziamento COIMA RES

COIMA RES è parte del Contratto di Finanziamento COIMA RES, ai sensi del quale le Banche Finanziatrici hanno messo a disposizione di COIMA RES un finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, relativo agli immobili Tocqueville, Monte Rosa, Pavilion, Deruta e alle filiali bancarie Deutsche Bank per un importo massimo complessivo pari ad Euro 165 milioni, di cui Euro 45 milioni come linea di credito per cassa da utilizzarsi a parziale copertura degli investimenti in *capex* degli immobili Tocqueville, Monte Rosa e Deruta. Alla Data del Comunicato dell'Emittente, il predetto finanziamento risulta utilizzato per Euro 120 milioni.

Ai sensi del Contratto di Finanziamento COIMA RES, non sono presenti disposizioni che prevedono, in conseguenza del cambio di controllo dell'Emittente l'obbligo di rimborso anticipato del finanziamento o il diritto delle Banche Finanziatrici di risolvere il, o recedere dal, Contratto di Finanziamento COIMA RES, ovvero di dichiarare la decadenza del beneficio del termine del finanziamento.

Il Contratto di Finanziamento COIMA RES prevede il diritto delle Banche Finanziatrici di risolvere il, o recedere dal, Contratto di Finanziamento COIMA RES, ovvero di dichiarare la decadenza del beneficio del termine del finanziamento in relazione al Delisting e/o alla perdita dello *status* di SIIQ. A tale riguardo, si ricorda che tale *status* verrebbe meno, tra l'altro, nel caso di (i) perdita del requisito relativo all'assenza di soci che possiedono più del 60% dei diritti di voto dell'Emittente o (ii) Delisting dell'Emittente. Pertanto, il Consiglio di Amministrazione evidenzia che, in caso di perfezionamento dell'Offerta, anche qualora l'Emittente dovesse restare una società quotata sul mercato Euronext Milan, le Banche Finanziatrici potrebbero richiedere il rimborso anticipato del Contratto di Finanziamento COIMA RES a seguito del verificarsi dell'evento di cui al precedente punto (i), poiché la soglia minima di adesione non rinunciabile dall'Offerente ai fini del completamento dell'Offerta è pari al 66,7% del capitale sociale dell'Emittente.

In caso di perfezionamento dell'Offerta, qualora le Banche Finanziatrici non assumessero nei confronti dell'Offerente l'impegno a rinunciare incondizionatamente a tale diritto, le Banche Finanziatrici potrebbero richiedere il rimborso anticipato immediato degli importi dovuti da COIMA RES in forza del predetto Contratto di Finanziamento COIMA RES. A tale riguardo, l'Offerente non ha fornito indicazioni, nel Documento di Offerta, in merito alle modalità e alle disponibilità con le quali farebbe fronte al predetto obbligo di rimborso anticipato nell'ipotesi sopra descritta. Si segnala inoltre che, alla Data del Comunicato dell'Emittente, la Società non dispone di liquidità sufficiente per far fronte integralmente a tale eventuale obbligo di rimborso anticipato.

Si segnala, infine, che, ai sensi del Contratto di Finanziamento COIMA RES, nel caso in cui le condizioni della Fusione fossero ritenute tali da pregiudicare il patrimonio dell'Emittente e/o la capacità di quest'ultimo di far fronte ai propri obblighi di pagamento ai sensi dei documenti finanziari, ciò potrebbe costituire motivo di anticipato rimborso obbligatorio del finanziamento.

g) Modifiche previste alla composizione degli organi sociali e previsioni sulla governance

Come rappresentato nel Documento di Offerta, in relazione alla composizione degli organi sociale e alla *governance*, il Nuovo Patto Parasociale prevede, tra l'altro, che, nel periodo successivo alla Data di Pagamento (c.d. "Periodo di Detenzione"):

- (i) il consiglio di amministrazione di Evergreen sarà composto come segue:

- a) qualora QH detenga più del 50% delle azioni e dei diritti di voto di Evergreen, il consiglio di amministrazione sarà composto da cinque membri, tre designati da QH e due designati da CH;
 - b) qualora QH detenga una partecipazione in Evergreen compresa tra il 30% ed il 50% delle azioni e dei diritti di voto, il numero dei membri dovrà essere compreso tra cinque e sette e sarà indicato da CH, e QH avrà il diritto di designare due membri;
 - c) qualora QH, CH, MC, COIMA REM e COIMA SGR dovessero essere gli unici partecipanti al capitale sociale di Evergreen, (x) ogni diverso socio che detenga almeno il 25% del capitale di Evergreen (il “**Socio Rilevante**”) avrà diritto di nominare un membro e (y) QH e CH, congiuntamente, avranno diritto di nominare la maggioranza dei membri, nel rispetto delle proporzioni indicate ai precedenti punti (a) e (b);
- (ii) il presidente del consiglio di amministrazione di Evergreen sarà nominato tra i membri designati da QH;
 - (iii) l’amministratore delegato di Evergreen sarà nominato tra i membri designati da CH. Nel caso in cui CH intenda designare un amministratore delegato diverso da MC, tale nomina è soggetta all’approvazione di QH, approvazione che non potrà essere irragionevolmente negata. L’amministratore delegato avrà i poteri delegati necessari per la gestione ordinaria e per la sottoposizione all’assemblea delle proposte relative agli Aumenti di Capitale Discrezionali, come definiti nel Nuovo Patto Parasociale;
 - (iv) il collegio sindacale di Evergreen sarà composto da tre sindaci effettivi e due supplenti, che saranno designati come segue:
 - a) qualora QH detenga più del 50% delle azioni e dei diritti di voto di Evergreen, (x) un sindaco effettivo ed un sindaco supplente saranno designati da CH, (y) due sindaci effettivi ed un supplente saranno designati da QH;
 - b) qualora QH detenga meno del 50% delle azioni e dei diritti di voto di Evergreen ma sia qualificabile come Socio Rilevante, (x) due sindaci effettivi ed un sindaco supplente saranno designati da CH, (y) un sindaco effettivo ed un sindaco supplente saranno designati da QH;
 - (v) il presidente del collegio sindacale di Evergreen verrà nominato tra i membri designati da QH;
 - (vi) le parti del Nuovo Patto Parasociale coopereranno al fine di permettere la revoca e conseguente sostituzione di un membro del consiglio di amministrazione ovvero di un membro del collegio sindacale su richiesta della parte designatrice;
 - (vii) fermo restando quanto previsto dai successivi romanini (viii) e (ix), gli organi sociali dell’Emittente verranno nominati – per quanto compatibili – secondo le

medesime disposizioni previste ai precedenti punti da (i) a (vi), per quanto consentito dalla legge applicabile;

- (viii) nel caso in cui le Azioni dell'Emittente non siano ancora state oggetto di Delisting e sia necessario nominare il collegio sindacale, Evergreen presenterà una lista conforme ai requisiti regolamentari applicabili alle società quotate, nel rispetto delle disposizioni del Nuovo Patto Parasociale;
- (ix) nel caso in cui le Azioni dell'Emittente non siano ancora oggetto di Delisting e sia necessario nominare il consiglio di amministrazione dell'Emittente, Evergreen presenterà una lista per la nomina del nuovo consiglio di amministrazione dell'Emittente che rifletterà le seguenti disposizioni:
 - a) qualora QH detenga più del 50% del capitale sociale di Evergreen, il numero di membri sarà pari a 9, di cui:
 - 5 (tra cui almeno un indipendente) designati da QH;
 - 3 (tra cui almeno un indipendente) designati da CH;
 - uno designato congiuntamente da QH e CH, laddove non siano stati nominati consiglieri tratti dalle liste di minoranza;
 - b) qualora QH detenga una partecipazione compresa tra il 30% ed il 50% del capitale di Evergreen, il numero di membri sarà pari a 7, di cui:
 - 4 (tra cui almeno un indipendente) designati da CH;
 - 2 (tra cui almeno un indipendente) designati da QH;
 - uno designato congiuntamente da QH CH, laddove non siano stati nominati consiglieri tratti dalle liste di minoranza.

Alla luce di quanto precede, si rileva che il Nuovo Patto Parasociale non prevede la nomina di amministratori indipendenti all'interno (*aa*) del consiglio di amministrazione di Evergreen e (*bb*) in caso di Delisting, del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Inoltre, si segnala che la circostanza secondo cui la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente non venga potenzialmente più nominata da MC, assume astrattamente rilievo: (a) quale ipotesi di risoluzione dell'AMA, fermo restando che nel Documento di Offerta l'Offerente ha dichiarato che COIMA SGR ha assunto l'impegno a non esercitare il diritto di recesso dall'AMA, (b) in relazione al potenziale verificarsi di un *liquidity event* relativo alla remunerazione fissa e variabile di Manfredi Catella, quale Amministratore Delegato dell'Emittente, e (c) in relazione al potenziale verificarsi di un *liquidity event* relativo all'indennità risarcitoria per la cessazione dalla carica di Amministratore Delegato disciplinata nella Scrittura Privata. Ad ogni modo, l'effettiva possibilità di invocare le ipotesi di cui alle precedenti lettere da (a) a (c) dovrebbe essere verificata alla luce delle circostanze concrete.

Per maggiori dettagli sui contenuti Nuovo Patto Parasociale, si rinvia (i) alle relative informazioni essenziali pubblicate, ai sensi degli artt. 122 del TUF e 130 del

Regolamento Emittenti, sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com) e riportate nella Sezione M, Paragrafo M.5 del Documento di Offerta e (ii) a quanto riportato alla Sezione B, Paragrafo B.2.3 del Documento di Offerta.

h) Aumento di Capitale Riservato a Manfredi Catella e rischio di diluizione degli azionisti Evergreen

Il Consiglio di Amministrazione prende atto che, secondo quanto indicato nel Documento di Offerta:

- ai sensi dell'Accordo Quadro, è previsto l'accollo, da parte di Evergreen, del debito di COIMA RES nei confronti di MC per il "Credito MC" ai sensi degli artt. 1273 e ss. del Codice Civile (l'"**Accollo**");
- in data 27 maggio 2022, l'Assemblea Straordinaria dell'Offerente ha deliberato un *"aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi successivamente al perfezionamento dell'Offerta in una o più volte e anche in più tranche, in via scindibile, per un importo massimo (comprensivo di sovrapprezzo) pari ad Euro 10.484.716, mediante emissione di un numero massimo di Azioni Evergreen pari a n. 1.048.471, al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, da sottoscrivere e liberarsi da parte di MC mediante compensazione del Credito MC vantato nei confronti di Evergreen per effetto dell'Accollo da parte di Evergreen del debito di COIMA RES nei confronti di MC"* (l'"**Aumento di Capitale Riservato a MC**");
- MC si è impegnato a liberare l'Aumento di Capitale Riservato a MC, mediante la compensazione del "Credito MC" a seguito dell'Accollo.

Nel Documento di Offerta non viene precisato se l'Accollo avrà o meno efficacia liberatoria nei confronti di Coima RES, ai sensi dell'art. 1273, comma 2, del Codice Civile.

Il "Credito MC" è definito nel Documento di Offerta come *"il credito pari a massimi Euro 10.484.716 che include: (i) il credito che MC potrà vantare per la remunerazione maturata in qualità di Amministratore Delegato di COIMA RES e (ii) il credito che MC potrà maturare nei confronti di COIMA RES in relazione all'indennità il cui diritto di pagamento sorge al verificarsi di alcuni eventi, tra i quali, tra l'altro, la cessazione della carica di MC quale Amministratore Delegato di COIMA RES in una circostanza in cui la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione non sia designata da MC"*.

In particolare, secondo quanto indicato dall'Offerente *"il Credito MC, che è riferibile alla scrittura privata sottoscritta tra MC, l'Emittente e COIMA SGR in data 15 ottobre 2015 (come successivamente modificata ed integrata, da ultimo con scambio di corrispondenza in data 16 marzo 2020) è pari a massimi Euro 10.484.716 e include:*

- (i) per massimi Euro 5.369.123, crediti maturati da MC in relazione alla remunerazione fissa e variabile maturata in qualità di Amministratore Delegato di COIMA RES. In sintesi, tale importo, il cui pagamento è stato oggetto di*

sospensione condizionata, tornerebbe ad essere dovuto poiché, ad esito dell'Offerta, la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA RES non verrebbe più nominata da MC in forza del patto parasociale attualmente vigente (si tratta di uno degli "eventi rilevanti" al verificarsi dei quali il pagamento torna ad essere dovuto). Tale importo è indicato all'interno della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES, dove si indica una "passività potenziale" di Euro 5,4 milioni; e

- (ii) *per massimi Euro 5.115.593, il credito che MC potrà maturare nei confronti di COIMA RES in relazione all'indennità risarcitoria per la cessazione dalla carica di Amministratore Delegato in ipotesi c.d. "Good Leaver", il cui diritto al pagamento sorge al verificarsi, tra l'altro, della cessazione della carica al verificarsi di una delle ipotesi di risoluzione del contratto di asset management tra COIMA RES e COIMA SGR (in particolare, nel caso in cui la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione non sia designata da MC in forza del patto parasociale attualmente vigente). Tale importo è indicato all'interno della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES, dove si indica che la migliore stima al 31 dicembre 2021 di tale importo è pari a circa Euro 5,1 milioni".*

Nel Documento di Offerta è altresì indicato che *"In caso di positivo perfezionamento dell'Offerta, l'attuazione delle previsioni contenute nel Nuovo Patto Parasociale determinerà il verificarsi degli eventi rilevanti previsti dalla scrittura privata del 15 ottobre 2015 che renderanno dovuti i suddetti crediti di MC. La puntuale determinazione del Credito MC entro il massimale suindicato da effettuarsi in confronto tra MC e COIMA RES, avverrà tempestivamente a valle del verificarsi dei suddetti eventi e sarà oggetto di apposita comunicazione al mercato. Ai sensi dell'Accordo Quadro, il Credito MC così determinato sarà utilizzato da MC per la liberazione dell'Aumento di Capitale Riservato a MC".*

In relazione a quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione osserva quanto segue.

In via preliminare, si evidenzia che la remunerazione di MC, quale Amministratore Delegato della Società, è disciplinata dalla Scrittura Privata, sottoscritta prima della quotazione della Società e di cui è stata ampia evidenza nel prospetto di ammissione a quotazione. Pertanto, nella definizione della politica di remunerazione relativa all'Amministratore Delegato della Società, il Comitato per la Remunerazione di COIMA RES ha dovuto tenere conto degli impegni derivanti da tale Scrittura Privata in capo alla Società.

La Scrittura Privata prevede, tra l'altro:

- *per il primo mandato (esercizi dal 2015 al 2017) che "La Società si impegna e, in tale contesto, comunque promette e garantisce, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c. affinché, a titolo di compenso per le attività svolte come Amministratore Delegato della Società, all'AD sia corrisposto, previa apposita delibera dell'Assemblea della Società, un emolumento complessivo annuo lordo (l'"Emolumento Fisso Annuo") pari a Euro 100.000 (centomila/00). L'Emolumento Fisso Annuo viene stabilito*

nella misura ridotta indicata in accordo con l'Amministratore Delegato al fine di limitare i costi aziendali in fase di avvio dell'attività ed in virtù della stipula dell'AMA con Coima SGR, restando convenuto tra le parti che l'organo amministrativo ed il Comitato per le Remunerazioni, successivamente alla data di avvio delle negoziazioni, ridetermineranno l'importo dell'Emolumento Fisso Annuo e dell'Emolumento Variabile Annuo in considerazione dei risultati dell'offerta e delle attività che l'AD sarà chiamato a svolgere, tenuto altresì conto degli emolumenti di mercato per posizioni analoghe";

- per i mandati successivi al primo (dal 2018 in poi), che: *"In caso di rinnovo nella carica successivamente al primo mandato triennale o qualora l'AMA fosse risolto per qualsivoglia ragione, l'emolumento complessivamente spettante (da intendersi quindi quale somma di Emolumento Fisso Annuo e forme di incentivazione variabile, ad esclusione dello Strumento Finanziario) verrà determinato nell'importo indicato quale benchmark di mercato (considerando società comparabili alla Società quali British Land, Land Securities, Unibail Rodamco, Hammerson, Songbird Estate, Capital & Counties, Great Portland, Derwent London e Swiss Prime Site) da una primaria e indipendente executive advisory firm, che terrà comunque conto delle indicazioni formulate dal Comitato per le Remunerazioni e approvate dal Consiglio di Amministrazione della Società".*

In relazione a quanto precede, il Consiglio di Amministrazione precisa che:

- l'Amministratore Delegato ha rinunciato incondizionatamente alla rideterminazione della remunerazione fissa e variabile per l'esercizio 2016;
- per quanto riguarda la remunerazione fissa e variabile dell'Amministratore Delegato di COIMA RES a partire dall'esercizio 2017 e fino al termine del primo periodo di durata del contratto di *asset management* tra l'Emittente e COIMA SGR (l'"**AMA**") (i.e., fino al 1° gennaio 2025), l'Amministratore Delegato ha comunicato unilateralmente alla Società la sua decisione di sospendere, subordinatamente al mancato verificarsi di alcune condizioni, la rideterminazione della remunerazione fissa e variabile prevista dalla Scrittura Privata, al fine di contribuire a limitare i costi interni della Società ⁽³⁾;

⁽³⁾ In particolare, per gli esercizi 2017-2019, con lettera del 19 febbraio 2019 (che sostituiva una precedente lettera del 1° marzo 2018), MC ha comunicato di rinunciare alla rideterminazione dell'emolumento fisso e variabile, prevista nella Scrittura Privata, prevedendo che tale rinuncia possa essere revocata in presenza di alcuni eventi, laddove gli stessi siano intervenuti entro il 31 dicembre 2027, e in particolare: (i) la modifica o la cessazione dell'AMA; (ii) la circostanza che il dott. Catella non ricopra più la carica di Amministratore Delegato (anche in caso di morte); (iii) la circostanza che la maggioranza dei membri del consiglio di amministrazione di Coima Res non siano nominati da MC. Per il periodo dal 2020 fino al termine del primo periodo di durata dell'AMA (i.e., fino al 1° gennaio 2025), con lettera del 16 marzo 2020, MC ha comunicato di accettare la sospensione della rideterminazione dell'emolumento fisso annuo e dell'emolumento variabile, previsti dalla Scrittura Privata; tale sospensione può essere interrotta da MC in presenza delle ipotesi già indicate nella lettera del febbraio 2019, laddove le stesse intervengano entro il 31 dicembre 2030. Ai sensi

- tenuto conto della sospensione condizionata della rideterminazione della remunerazione fissa e variabile comunicata dall'Amministratore Delegato, alla Data del Comunicato dell'Emittente, i competenti organi sociali dell'Emittente non hanno proceduto alla rideterminazione del compenso fisso e del compenso variabile dell'Amministratore Delegato;
- ai fini dell'informativa finanziaria periodica, la Società, alla luce della sospensione condizionata della rideterminazione della remunerazione fissa e variabile comunicata dall'Amministratore Delegato, ha qualificato gli importi potenzialmente dovuti ai sensi della Scrittura Privata come passività potenziali. Ai fini della migliore stima della passività potenziale da riportare nell'informativa di bilancio (e riflessa nella Relazione sulla Remunerazione): (i) l'importo massimo dell'emolumento fisso e variabile dell'Amministratore Delegato previsti dalla Scrittura Privata per gli esercizi dal 2017 al 2021 è stato stimato dalla Società in Euro 5.369.123 e (ii) l'importo massimo della potenziale indennità risarcitoria prevista dalla Scrittura Privata è stato stimato dalla Società in Euro 5.115.593 (4).

In data 14 giugno 2022, il Comitato per la Remunerazione e il Comitato Controllo e Rischi, in veste di Comitato Parti Correlate, hanno preso atto dell'Offerta. A tale riguardo, i Comitati hanno rilevato (i) che alla data odierna non si sono verificati i presupposti per la corresponsione di qualsivoglia importo a titolo di emolumento fisso e variabile e/o di indennità risarcitoria in favore dell'Amministratore Delegato, (ii) che l'avveramento di tali presupposti è, allo stato, incerto, e dovrà essere oggetto di verifica da parte dei competenti organi della Società, (iii) l'opportunità che un'eventuale interlocuzione con l'Amministratore Delegato sia condotta in presenza di un quadro informativo completo in merito al verificarsi dei presupposti suindicati.

Alla luce di quanto precede, i Comitati hanno condiviso l'opportunità di attendere l'esito dell'Offerta prima di valutare una eventuale rideterminazione degli emolumenti fisso e variabile dell'Amministratore Delegato nonché una eventuale indennità risarcitoria. Tale valutazione nonché l'eventuale interlocuzione con l'Amministratore Delegato saranno condotte nel rispetto della disciplina applicabile, ivi incluse le disposizioni e le procedure *pro tempore* vigenti in materia di operazioni con le parti correlate.

della lettera del 16 marzo 2020, inoltre, Manfredi Catella si riserva di interrompere la sospensione della rideterminazione dell'emolumento fisso annuo e dell'emolumento variabile, dandone comunicazione per iscritto al Consiglio di Amministrazione della Società, qualora la capitalizzazione di mercato di COIMA RES dovesse raggiungere un livello superiore a quello registrato in sede di IPO. Per maggiori informazioni in merito, si rinvia all'informativa fornita dalla Società nelle Relazioni sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti pubblicate sul sito internet di COIMA RES.

(4) Ai fini della stima di tali importi, in assenza di una quantificazione degli stessi da parte dei competenti organi sociali, la Società ha utilizzato il *report* emesso da Willis Tower Watson in data 28 gennaio 2020, *advisor* selezionato dai membri del Comitato per la Remunerazione per effettuare un'analisi di benchmark in merito alla remunerazione dell'Amministratore Delegato, in conformità a quanto previsto dalla Scrittura Privata. A tale riguardo, si precisa che nella lettera del 16 marzo 2020 MC ha dichiarato di non avere obiezioni rispetto al *report* redatto da Willis Towers Watson, che riporta una valutazione preliminare sull'emolumento fisso e variabile del dott. Catella e sull'indennità risarcitoria in ipotesi di cessazione dalla carica di Amministratore Delegato come "Good Leaver".

Infine, il Consiglio di Amministrazione richiama l'attenzione degli Azionisti in merito alla circostanza che *“la partecipazione degli investitori, e conseguentemente il valore dell'investimento, nel capitale sociale di Evergreen è soggetto alla diluizione derivante dall' Aumento di Capitale Riservato a MC nonché dalle ulteriori operazioni sul capitale sociale che potrebbero essere realizzate a valle del perfezionamento dell'Acquisizione e della Fusione”* (cfr. Paragrafo C.4, Sezione Fattori di Rischio, del Documento di Esenzione).

i) Aumento di capitale al servizio delle spese dell'Offerta

Secondo quanto indicato dall'Offerente, a fronte delle spese relative all'Offerta che Evergreen dovrà sostenere, verrà sottoscritto l'apposito aumento deliberato dall'assemblea straordinaria di Evergreen in data 27 aprile 2022, da eseguirsi in una o più volte e anche in più tranches, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 del Codice Civile, a servizio dei costi e delle spese legate dell'Offerta, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 10.000.000, mediante emissione di massime n. 1.000.000 Azioni Evergreen prive di valore nominale, al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, da sottoscrivere in denaro da parte di QH e di CH (**“Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta”**).

In base a quanto indicato nel Documento di Offerta, una prima *tranche* dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta è stata eseguita, in data 6 giugno 2022, per un ammontare complessivo pari a Euro 1.360.400, di cui (i) Euro 1.319.590 da parte di QH e (ii) Euro 40.810 da parte di CH. Inoltre, nel Documento di Esenzione l'Offerente stima che le spese relative all'Offerta potrebbero ammontare a massimi Euro 10,0 milioni (comprensive di IVA e oneri di legge).

Alla luce di quanto precede, il Consiglio di Amministrazione richiama l'attenzione degli Azionisti sui possibili effetti diluitivi derivanti dall'esecuzione dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta sulla partecipazione, e conseguentemente sul valore dell'investimento, nel capitale sociale di Evergreen.

j) Opzione di acquisto a favore di CH

Il Documento di Offerta rappresenta che, ai sensi dell'Accordo Quadro, in caso di completamento dell'Offerta, CH (ovvero un soggetto collegato a CH come definito nell'Accordo Quadro) tra il sesto ed il diciottesimo mese successivo alla Data Ultima di Pagamento, abbia il diritto di acquistare, anche per tranches, da QH (o da soggetti collegati a QH, come definiti nell'Accordo Quadro) un numero massimo di Azioni Evergreen pari al 50% delle Azioni Evergreen sottoscritte da QH nell'ambito degli aumenti di capitale al servizio dell'Offerta e delle spese connesse all'Offerta, fermo restando che QH deve in ogni caso detenere almeno il 50% del capitale sociale di

Evergreen, ad un prezzo per azione pari al Corrispettivo in Denaro aumentato del 7% per anno, calcolato a partire dalla Data Ultima di Pagamento sino alla data di esercizio dell'Opzione di Acquisto. Secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, tale percentuale sarebbe *"in linea con i tassi di interesse per la remunerazione attesa da investitori istituzionali in caso di anticipazione di equity funding"*.

3.2. Scenari conseguenti all'Offerta

Si richiama l'attenzione degli azionisti sui possibili scenari ad esito dell'OPAS.

a) Raggiungimento di una partecipazione almeno pari al 95% del capitale sociale ordinario dell'Emittente

In questo scenario, secondo quanto dichiarato nella Sezione A, Paragrafo 18.1.2 del Documento di Offerta, i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta saranno obbligati a trasferire la titolarità delle Azioni da essi detenute all'Offerente e, per l'effetto, riceveranno per ogni Azione da essi detenuta un corrispettivo determinato ai sensi delle disposizioni cui all'art. 108, commi 3 o 4, del TUF, come richiamate dall'art. 111 del TUF.

Precisamente:

- (i) nel caso in cui, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini), l'Offerente abbia acquistato almeno il 90% del capitale avente diritto di voto compreso nell'Offerta stessa, il corrispettivo delle Azioni acquistate a seguito della Procedura Congiunta sarà identico al corrispettivo dell'Offerta in conformità a quanto previsto dagli articoli 108, commi 3 e 5, del TUF; oppure
- (ii) negli altri casi, il corrispettivo delle Azioni acquistate a seguito della Procedura Congiunta sarà determinato nella misura stabilita da CONSOB in conformità all'art. 108, comma 4, del TUF (tenendo conto, *inter alia*, del corrispettivo dell'Offerta, del prezzo medio ponderato di mercato delle Azioni COIMA RES nel semestre anteriore alla Comunicazione dell'Offerente, del valore attribuito ai titoli o all'Emittente stesso da rapporti valutativi eventualmente esistenti predisposti da esperti indipendenti nei 6 mesi precedenti, di eventuali acquisti effettuati nei 12 mesi precedenti dall'Offerente o dalle Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente).

Come riportato nel Documento di Offerta, ove non sia già stato raggiunto il Quantitativo Massimo in Scambio (e l'Offerta prosegua pertanto unicamente per la parte in acquisto), anche durante la Procedura Congiunta si prevede di offrire agli Azionisti la facoltà di scegliere tra il corrispettivo in denaro e il Corrispettivo Alternativo, secondo la tempistica, i termini e le modalità che verranno meglio specificati nel comunicato che l'Offerente pubblicherà prima dell'inizio della Procedura Congiunta. L'Offerente, nel Documento di Offerta, precisa che agli azionisti titolari di Azioni che non abbiano

presentato una richiesta di vendita relativa alla Procedura Congiunta sarà corrisposto unicamente il corrispettivo in denaro.

A seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF, e del Diritto di Acquisto, Borsa Italiana, ai sensi dell'art. 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, disporrà la sospensione e/o la revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione sull'Euronext Milan (ossia opererà il Delisting), tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del Diritto di Acquisto.

Nel caso in cui l'Offerente non raggiungesse una partecipazione almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente e rinunciasse alla Condizione sulla Soglia, potrebbero verificarsi i seguenti scenari.

b) Raggiungimento di una partecipazione inferiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente

In questo scenario, secondo quanto dichiarato nella Sezione A, Paragrafo 18.1.2 del Documento di Offerta, laddove si verifichi una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni (anche in considerazione dell'eventuale permanenza nell'azionariato dell'Emittente di Azionisti con partecipazioni rilevanti ai sensi delle disposizioni applicabili), Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione e/o la revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione (ossia opererà il Delisting) ai sensi dell'art. 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, salvo che l'Offerente non decida di ripristinare un flottante idoneo ad assicurare un regolare andamento delle contrattazioni. Per l'ipotesi che tale scarsità di flottante venisse a manifestarsi, nel Documento di Offerta l'Offerente ha ribadito che non intende porre in essere misure finalizzate, per tempistica e modalità, a ripristinare le condizioni minime di flottante per un regolare andamento delle contrattazioni e, pertanto, in caso di revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione (ossia in caso di Delisting ai sensi dell'art. 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa senza diritto di recesso), i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il proprio investimento (fermo quanto segnalato nel Paragrafo 3.1c) con riferimento alla Fusione nel caso in cui la stessa venisse attuata a seguito del Delisting).

c) Raggiungimento di una partecipazione superiore al 90%, ma inferiore al 95%, del capitale sociale dell'Emittente

In questo scenario, l'Offerente, secondo quanto dichiarato nella Sezione A, Paragrafo 18.1.2 del Documento di Offerta, - previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia - non volendo ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, sarà soggetto all'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF. In tal caso, dunque, i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta avranno diritto di chiedere all'Offerente di acquistare le loro Azioni, ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, al corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 108, commi 3, 4 e/o 5, del TUF (a seconda dei casi). Precisamente:

- (i) nel caso in cui, a seguito dell'Offerta, l'Offerente abbia acquistato almeno il 90% del capitale avente diritto di voto compreso nell'Offerta stessa, il corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF sarà identico al corrispettivo dell'Offerta in conformità a quanto previsto dagli articoli 108, commi 3 e 5, del TUF; oppure
- (ii) negli altri casi, il corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, sarà determinato nella misura stabilita da CONSOB in conformità all'art. 108, comma 4, del TUF.

A seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, Borsa Italiana, ai sensi dell'art. 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, disporrà la revoca delle Azioni COIMA RES dalla quotazione su Euronext Milan (ossia opererà il Delisting) a decorrere dal Giorno di Borsa Aperta successivo al giorno di pagamento del corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, salvo quanto indicato in relazione alla Procedura Congiunta di cui alla precedente lett. a).

In tal caso, i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta e che non abbiano richiesto all'Offerente di acquistare, in esecuzione della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, le Azioni dagli stessi detenute (salvo quanto indicato alla precedente lett. a)), saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il proprio investimento (fermo quanto segnalato nel paragrafo 3.1c) con riferimento alla Fusione nel caso in cui la stessa venisse attuata a seguito del Delisting).

3.3. Valutazione sulla congruità del Corrispettivo

3.3.1 *Principali informazioni sul Corrispettivo contenute nel Documento di Offerta*

Il Consiglio di Amministrazione prende atto che l'Offerente, secondo quanto indicato nella Sezione E del Documento di Offerta, riconoscerà a ciascun Aderente all'Offerta:

- (i) il Corrispettivo in Denaro, pari a Euro 10 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta; ovvero, in alternativa, a scelta degli Aderenti all'Offerta
- (ii) il Corrispettivo Alternativo, pari a n. 1 Azione Evergreen non quotata per 1 Azione portata in adesione all'Offerta (i.e., rapporto 1:1), fatta salva la procedura di Riparto.

Come sopra indicato, le Persone che Agiscono di Concerto si sono impegnate ad optare solo per la corresponsione del Corrispettivo in Denaro.

Il corrispettivo dell'Offerta si intende:

- *cum dividendo* e pertanto sarà diminuito dell'importo per azione di qualsiasi dividendo ordinario e/o straordinario prelevato da utili o riserve o di qualsiasi altra distribuzione approvata dai competenti organi sociali dell'Emittente

successivamente alla data della Comunicazione dell'Offerente e prima della Data di Pagamento;

- al netto delle eventuali imposte di bollo e di registro, ove dovute, e dei compensi, provvigioni e spese che rimarranno a carico dell'Offerente. Al contrario, qualsiasi imposta sul reddito (ivi inclusa per completezza l'IRAP) o imposta sostitutiva, ove dovuta, sulla plusvalenza eventualmente realizzata, rimarrà a carico degli aderenti all'Offerta.

Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, nel caso in cui fossero portate in adesione tutte le n. 36.106.557 Azioni COIMA RES oggetto dell'Offerta, e assumendo che tutti gli aderenti esercitino l'opzione di richiedere il Corrispettivo in Denaro, sarebbe pari a Euro 361.065.570,00.

Il Corrispettivo in Denaro è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione dell'Offerente sulla base delle proprie analisi e considerazioni sul valore del capitale sociale di COIMA RES, svolte con la consulenza e il supporto del consulente finanziario dell'Offerente.

In particolare, secondo quanto indicato nella Sezione E del Documento di Offerta, il Corrispettivo in Denaro è stato determinato dall'Offerente tenendo conto, tra l'altro, dei seguenti parametri: (i) le quotazioni di mercato storiche delle Azioni COIMA RES; (ii) i premi pagati in Italia nel contesto di offerte pubbliche volontarie comparabili negli ultimi 5 anni e i premi pagati in Europa nel contesto di offerte pubbliche volontarie nel settore degli uffici negli ultimi 5 anni; e (iii) i prezzi target evidenziati dagli analisti di ricerca.

Con riferimento al Corrispettivo Alternativo, secondo quanto indicato nella Sezione E del Documento di Offerta, qualora il numero di Azioni COIMA RES portate in adesione all'offerta in scambio sia superiore al Quantitativo Massimo in Scambio, alle suddette adesioni sarà applicato il metodo del Riparto, in virtù del quale l'Offerente acquisterà da tutti gli Azionisti che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo la stessa proporzione di Azioni portate in adesione in scambio all'Offerta. Ciascuna Azione COIMA RES portata in adesione all'offerta in scambio che non dovesse venire concambiata con Azioni Evergreen a seguito della procedura di Riparto sarà acquistata dall'Offerente corrispondendo il Corrispettivo in Denaro, secondo la procedura descritta alle Sezione L del Documento di Offerta. Qualora invece il numero di Azioni COIMA RES portate in adesione all'offerta in scambio risulti inferiore al Quantitativo Massimo in Scambio, l'Offerente non effettuerà la procedura di riparto e, pertanto, gli azionisti che avessero optato per l'offerta in scambio riceveranno esclusivamente Azioni Evergreen.

Per ulteriori informazioni sulle modalità di determinazione del Corrispettivo in Denaro e del Corrispettivo Alternativo da parte dell'Offerente si rinvia alla Sezione E del Documento di Offerta.

Secondo quanto rappresentato nel Documento di Esenzione, le Azioni Evergreen a servizio dell'Offerta in scambio:

- sono emesse ai sensi della legge italiana;

- sono strumenti finanziari nominativi dematerializzati non ammessi alle negoziazioni su alcun mercato regolamentato o sede di negoziazione, sono indivisibili e liberamente trasferibili, hanno godimento regolare ed attribuiscono tutte eguali diritti patrimoniali e amministrativi;
- avranno le medesime caratteristiche e attribuiranno i medesimi diritti, patrimoniali e amministrativi, secondo le norme di legge e di statuto, delle Azioni Evergreen in circolazione alla data della loro emissione;
- danno diritto, ciascuna, a 3 (tre) voti nelle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Offerente;
- hanno godimento regolare.

Inoltre, ai sensi dell'art. 8 dello Statuto di Evergreen, è previsto un diritto di prelazione in favore di ciascun socio che detenga una percentuale superiore al 2,5% dei diritti di voto nell'assemblea della Società, proporzionalmente al numero di azioni rispettivamente detenute, qualora qualsiasi socio che detenga una percentuale inferiore al 10% dei diritti di voto nell'assemblea della Società intenda trasferire, in tutto o in parte, le partecipazioni da esso detenute ad un soggetto terzo.

Secondo quanto indicato nel Documento di Offerta al Paragrafo E.1, Il rapporto di cambio 1:1 incluso nel Corrispettivo Alternativo persegue la finalità di consentire agli Azionisti di COIMA RES di richiedere un numero di Azioni Evergreen pari al numero di Azioni COIMA RES detenute e, pertanto, di detenere in Evergreen una percentuale di capitale sociale sostanzialmente in linea con la percentuale che attualmente detengono in COIMA RES, fatti salvi (i) i limiti derivanti dal Quantitativo Massimo in Scambio e la conseguente eventuale applicazione del criterio di Riparto e (ii) la diluizione che potrebbe conseguire agli aumenti di capitale di Evergreen connessi a (x) l'Aumento di Capitale Riservato a MC e (y) l'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta. Qualora gli azionisti che optino per il Corrispettivo Alternativo aderiscano all'Offerta con un numero di Azioni COIMA RES che ecceda il Quantitativo Massimo in Scambio si applicherà la procedura di Riparto, con la conseguenza che una porzione del Corrispettivo Alternativo sarà corrisposta in contanti e sarà pari al Corrispettivo in Denaro.

3.3.2 Selezione dell'advisor finanziario da parte del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione, in data 20 maggio 2022, ha deliberato di avvalersi del medesimo *advisor* finanziario indipendente, *i.e.* Lazard, incaricato dagli amministratori indipendenti del rilascio di una *fairness opinion* sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo in Denaro e del Corrispettivo Alternativo.

Per maggiori informazioni sul processo di selezione dell'*advisor* finanziario da parte degli amministratori indipendenti, si rinvia al paragrafo 3.2 del Parere degli Amministratori Indipendenti.

3.3.3 Considerazioni sul corrispettivo dell'Offerta e sulla sua congruità

Come descritto nel precedente paragrafo 3.3.1, l'adesione all'Offerta può avvenire a scelta degli azionisti richiedendo la corresponsione del Corrispettivo in Denaro, ovvero del Corrispettivo Alternativo.

Con riferimento all'offerta in scambio, si segnala che massime n. 9.026.639 Azioni COIMA RES potranno essere portate in adesione all'Offerta in Scambio (pari al 25% delle Azioni COIMA RES in circolazione alla data del Documento di Offerta) e concambiate - in base a un rapporto 1:1 - con Azioni Evergreen, ferma restando l'eventuale applicazione del Riparto (con applicazione del metodo *pro-rata*).

A tale proposito, il Consiglio di Amministrazione fa presente che secondo gli impegni assunti nell'Accordo Quadro, le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente (i) aderiranno all'Offerta chiedendo esclusivamente la corresponsione del Corrispettivo in Denaro, contribuendo tutte le proprie n. 14.956.869 Azioni COIMA RES, pari al 41,4% del capitale sociale dell'Emittente, e (ii) reinvestiranno la totalità dei proventi derivanti da tale adesione nell'Offerente, mediante sottoscrizione dell'Aumento di Capitale a Servizio del Reinvestimento.

Con riferimento all'offerta in scambio, infine, il Consiglio di Amministrazione fa presente che, ad esito del perfezionamento dell'Offerta, le Azioni Evergreen saranno detenute dalle Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente e dagli azionisti dell'Emittente che dovessero decidere di aderire all'offerta in scambio, con la precisazione che tali Azioni Evergreen (i) saranno strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato o non regolamentato, con conseguente difficoltà per i detentori di liquidare in futuro il proprio investimento e (ii) riconosceranno ai propri detentori 3 (tre) diritti di voto per ogni Azione Evergreen; a quest'ultimo proposito il Consiglio di Amministrazione fa presente che dalla lettura del Documento di Offerta il riconoscimento delle azioni a voto plurimo non viene garantito ai soggetti che dovessero diventare azionisti dell'Offerente successivamente al completamento dell'Offerta.

Al fine di valutare la congruità del corrispettivo dell'Offerta, il Consiglio di Amministrazione ha analizzato i contenuti e le conclusioni della *Fairness Opinion* rilasciata dall'Esperto Indipendente.

Il Consiglio di Amministrazione condivide le metodologie, le ipotesi e le conclusioni contenute nella *Fairness Opinion*. In particolare, il Consiglio di Amministrazione ritiene che l'impostazione metodologica adottata dall'Esperto Indipendente sia coerente con la prassi di mercato e idonea all'attività valutativa svolta dallo stesso.

In merito al Corrispettivo in Denaro, pertanto, il Consiglio di Amministrazione ritiene che sia congruo da un punto di vista finanziario.

In merito al Corrispettivo Alternativo, come già segnalato in precedenza, occorre ricordare che - sulla base di quanto riportato nel Documento di Offerta e nel Documento di Esenzione - l'Offerente dichiara che alla data del Documento di Offerta non detiene

alcun *asset* al di fuori della liquidità. Pertanto, in caso di esito positivo dell'Offerta, le attività dell'Offerente saranno rappresentate dalla sola partecipazione nell'Emittente.

Gli azionisti che optassero per il Corrispettivo Alternativo, oltre a ricevere strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, sulla base del rapporto di cambio proposto, sopporterebbero, in misura proporzionale con gli attuali soci dell'Offerente, determinati oneri, attuali o prospettici, sorti nell'ambito o per effetto del perfezionamento dell'Offerta, quali in particolare:

- (i) l'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta;
- (ii) l'Aumento di Capitale MC;
- (iii) i maggiori oneri fiscali registrati a seguito della prevista perdita di qualifica di SIIQ e di successiva trasformazione in SICAF dell'entità risultante dalla fusione dell'Offerente con l'Emittente;
- (iv) la rivisitazione delle modalità di calcolo inerenti il contratto di *asset management* con COIMA SGR, rispetto all'AMA in essere, sottoscritto in data 31 marzo 2020 con l'Emittente, con particolare riferimento alla diversa modalità di calcolo della commissione di incentivo.

Da quanto sopra deriverebbe pertanto un impatto diluitivo, in termini di valore unitario per Azione Evergreen.

Per contro, è bene ricordare che il Corrispettivo Alternativo persegue la finalità di consentire agli azionisti dell'Emittente di investire nell'Offerente alle stesse condizioni, da un punto di vista finanziario, degli attuali soci dell'Offerente, e condividerne le strategie e i conseguenti possibili *upside* o *downside* derivanti dall'implementazione del piano industriale di Evergreen, che alla Data del Comunicato dell'Emittente, tuttavia, non è ancora stato approvato dall'Offerente.

In particolare, come già precisato in precedenza, QH e CH hanno qualificato il loro come un investimento di lungo periodo da incrementare in termini dimensionali, puntando a beneficiare di sinergie con altri immobili di proprietà e/o in gestione, compresi quelli localizzati nel prestigioso quartiere di Porta Nuova a Milano, riferibili a taluni fondi gestiti da COIMA SGR, perseguendo quindi obiettivi di efficienza nella gestione, con l'obiettivo di consolidare il ruolo dell'Emittente quale piattaforma immobiliare tra i *leader* nell'ambito del mercato italiano. A seguito dell'eventuale perfezionamento dell'Offerta, l'Offerente ha affermato che intende altresì perseguire l'attuazione di un programma di investimenti volto a rafforzare l'esposizione ai segmenti *Core Plus* e *Value-Add* e a migliorare il profilo di generazione di cassa, facendo leva sui solidi fondamentali del settore uffici di Milano e sul *track record* del *management* nello sviluppo immobiliare e nella creazione di valore.

Tuttavia, l'Offerente ha chiarito nel Documento di Esenzione di non aver approvato alcun piano industriale, limitandosi a precisare che l'attuazione della strategia sopra enunciata dipenderà dalle condizioni di mercato e dalle opportunità che si presenteranno e che verranno di volta in volta valutate.

Il Consiglio di Amministrazione, anche sulla base delle risultanze della *Fairness Opinion* dell'Esperto Indipendente, pertanto, concorda che da quanto precede deriva l'impossibilità di effettuare un'analisi finanziaria e valutativa volta a determinare un valore unitario per azione dell'Offerente che tenga in considerazione l'attuazione delle strategie descritte nel Documento di Offerta e sopra richiamate; di conseguenza, non risulta possibile verificare se vi sia, sulla base del piano industriale dell'Offerente, una aspettativa di creazione di valore, rispetto alla valutazione finanziaria *stand alone* dell'Emittente (che rappresenta per gli azionisti dell'Emittente lo *status quo* alla Data del Comunicato dell'Emittente), come determinata sulla base delle varie metodologie adottate dall'Esperto Indipendente, almeno pari al valore attuale della stima dei costi connessi all'esito positivo dell'Offerta descritti in precedenza. A tale riguardo, difatti, si segnala che tale fattore (ossia, che la creazione di valore sia almeno pari a valore attuale dei costi) rappresenterebbe il presupposto necessario per verificare, da punto di vista finanziario, che vi sia congruità del rapporto di cambio 1:1 previsto ai fini del Corrispettivo Alternativo.

3.3.4 *Fairness Opinion di Lazard*

Nel rinviare alla *Fairness Opinion* per una descrizione più approfondita delle metodologie utilizzate e delle analisi effettuate nell'ambito di applicazione di ciascuna di esse (copia della quale, cui si rimanda per un'analisi dettagliata delle considerazioni svolte dall'Esperto Indipendente, è allegata *sub* Allegato B), si riporta di seguito una sintetica descrizione circa le metodologie di valutazione adottate dall'Esperto Indipendente nella determinazione della stima del valore economico dell'Emittente.

Al fine della redazione della *Fairness Opinion*, l'Esperto Indipendente ha fatto riferimento, tra l'altro, ai seguenti dati e informazioni:

- (i) ultimo bilancio consolidato annuale dell'Emittente relative all'esercizio 2021 e relativi comunicati stampa;
- (ii) relazione trimestrale dell'Emittente al 31 marzo 2022;
- (iii) perizie immobiliari sul patrimonio immobiliare dell'Emittente al 31 dicembre 2021;
- (iv) *broker report* degli analisti che seguono l'Emittente e delle società comparabili quotate assunte a riferimento per il calcolo dei multipli di mercato;
- (v) prezzi di borsa e altri dati di natura pubblica per l'Emittente e le società comparabili quotate;
- (vi) informazioni pubbliche inerenti precedenti transazioni comparabili (e.g., dati finanziari, documenti e report ufficiali, altro);
- (vii) *business plan* dell'Emittente relativo al periodo 2022-2026 come approvato dal *management* dell'Emittente;
- (viii) il Nuovo Patto Parasociale;

- (ix) l'Accordo Quadro
- (x) l'AMA;
- (xi) le ultime presentazioni dell'Emittente agli analisti (periodo 2021 e primo trimestre 2022);
- (xii) le bozze del Documento di Offerta e del Documento di Esenzione predisposte da Evergreen;
- (xiii) le ulteriori informazioni pubblicamente disponibili e i dati ritenuti rilevanti al fine dell'applicazione delle varie metodologie valutative selezionate di seguito indicate, nonché documenti, dati ed informazioni forniti dal *management* dell'Emittente.

L'Esperto Indipendente ha rappresentato di aver incontrato le seguenti principali criticità e limitazioni nella formulazione delle proprie considerazioni valutative a fini della redazione della *Fairness Opinion*:

- (i) la metodologia dell'EPRA NTA si basa in misura significativa sulle perizie svolte: i periti solitamente determinano il valore del portafoglio sulla base dei singoli immobili, ossia del valore che verrebbe assegnato a ciascuna proprietà nel caso in cui venisse venduta singolarmente sul mercato alla data della valutazione, senza tenere in considerazione di alcun potenziale premio / sconto derivante dalla vendita del portafoglio nel suo complesso e di eventuali costi ricorrenti della struttura aziendale / spese generali e delle commissioni esterne di gestione degli *asset*,
- (ii) il *business plan* relativo al periodo 2022 – 2026 predisposto dall'Emittente prevede performance che sono fortemente influenzate dalla strategia prevista dal *management* dell'Emittente, che implica elementi *one-off* (quali livelli straordinari di *vacancy*, interventi di riqualificazione su alcuni *asset* rilevanti, significativi investimenti / disinvestimenti, incentivi ai *tenant*); pertanto, le proiezioni per gli anni 2022 – 2026 non esprimono il pieno potenziale e la redditività stabilizzata dell'Emittente. Inoltre, i dati storici dell'Emittente potrebbero non rappresentare un valido indicatore dei risultati dell'Emittente stesso nel breve termine;
- (iii) una componente significativa della valutazione dei flussi di cassa scontati (metodo DCF) è rappresentata dal *terminal value*, che è altamente sensibile ad alcuni parametri di valutazione come il tasso di crescita perpetua, la redditività normalizzata, la struttura *target* del capitale, che sono per loro natura incerte e dipendono dalle future condizioni di mercato;
- (iv) per quanto riguarda l'analisi delle società comparabili, si evidenzia una limitata comparabilità delle società quotate, dovuta all'assenza di un numero significativo di società quotate operanti nel mercato *real estate* italiano in generale (ed in particolare nel settore uffici) e ad una limitata coerenza delle metriche considerate dai *broker* utilizzate per il calcolo dei multipli di mercato (ad esempio, il calcolo del FFO ricorrente o altri aggiustamenti effettuati ai fini di normalizzazione);

- (v) per quanto riguarda l'analisi di precedenti operazioni, si evidenzia l'assenza di un campione significativo di transazioni comparabili recenti e significative in Italia e una limitata comparabilità delle società *target* rispetto all'Emittente, in quanto differiscono in termini di composizione del portafoglio immobiliare sottostante (per *asset class / mix* geografico). Inoltre, si evidenzia una limitata presenza di operazioni che prevedono sia un corrispettivo in denaro che un corrispettivo alternativo rappresentato da un'offerta di scambio con le azioni dell'Offerente. Infine, il più ampio *panel* di offerte pubbliche d'acquisto italiane include operazioni che hanno per oggetto l'intero capitale sociale di società *target* prescindendo dal settore di appartenenza, che quindi non sono direttamente confrontabili con l'Emittente.

Ai fini della redazione della *Fairness Opinion*, l'Esperto Indipendente ha fatto ricorso ai seguenti metodi di valutazione principali:

- (i) EPRA NTA: metodologia che stima il valore dell'Emittente sulla base del patrimonio netto espresso a valori correnti, in coerenza con le linee guida EPRA (European Public Real Estate Association);
- (ii) prezzi di borsa: metodologia che stima il valore sulla base della performance storica dei prezzi di borsa delle azioni ordinarie dell'Emittente, calcolato su differenti intervalli temporali precedente all'annuncio dell'Offerta;
- (iii) target price degli analisti di ricerca: metodologia valutativa basata sull'analisi di recenti *target price* pubblicati dagli analisti di ricerca che seguono l'Emittente prima dell'annuncio dell'Offerta;
- (iv) analisi dei flussi di cassa scontati ("Discounted Cash Flow" o "DCF"): metodologia valutativa basata sulle proiezioni del *management* della Società e le linee guida fornite dalla Società per il periodo 2022 - 2026, che prevede la stima del valore attuale dei flussi di cassa operativi;
- (v) multipli di società comparabili: metodologia valutativa basata su un selezionato campione di società quotate operanti nel settore immobiliare ritenute rilevanti nella valutazione del business dell'Emittente. Per ogni società comparabile, l'Esperto Indipendente ha analizzato, tra l'altro, (a) il premio / sconto della capitalizzazione di mercato rispetto all'EPRA NTA ("Premio / (Sconto) rispetto a NTA"), (b) i dividendi previsti per azione come percentuale del prezzo per azione ("Dividend Yield") e (c) gli utili secondo le linee guida EPRA previsti per azione per l'anno fiscale che termina il 31 dicembre 2022, in percentuale del prezzo per azione ("Earning Yield"); le ultime due metodologie sono state utilizzate solamente a fini di controllo;
- (vi) Multipli di precedenti operazioni: metodologia valutativa basata su un selezionato campione di precedenti transazioni nel settore immobiliare. Per ogni operazione ritenuta comparabile, l'Esperto Indipendente ha calcolato, tra l'altro, (a) il premio / sconto implicito nel valore dell'operazione rispetto all'ultimo EPRA NTA riportato

dalla società prima dell'annuncio ("Premio / (Sconto) rispetto a NTA") e (b) il premio / sconto implicito nel valore dell'operazione rispetto alla capitalizzazione di mercato della società calcolata su diversi intervalli di tempo ("Premio / (Sconto) rispetto alla Mkt Cap"). L'Esperto Indipendente, inoltre, ha applicato tale metodologia anche ad un campione riguardante una selezione di transazioni OPA totalitarie avvenute sul mercato italiano a prescindere dal settore sottostante in cui opera la società target; l'Esperto Indipendente ha calcolato il premio / (sconto) implicito del valore dell'operazione rispetto alla capitalizzazione di mercato della società calcolata su diversi intervalli di tempo ("Premio / (Sconto) rispetto alla Mkt Cap – Campione Italiano Allargato OPA").

La tabella sottostante riporta, per ciascuna metodologia di valutazione utilizzata dall'Esperto Indipendente, gli intervalli di valore per azione che si raffrontano con il Corrispettivo in Denaro.

Metodologia	Valore Minimo (Euro / azione)	Valore Massimo (Euro / azione)
<i>EPRA NTA</i>	12,7	12,7
<i>Prezzi di borsa</i>	7,2	8,2
<i>Target Price degli analisti di ricerca</i>	7,9	8,5
<i>Discounted Cash Flow (DCF)</i>	8,3	10,4
<i>Multipli di società comparabili – Premio / Sconto implicito rispetto a NTA</i>	8,1	9,9
<i>Multipli di precedenti operazioni – Premio / (Sconto) rispetto a NTA</i>	12,8	13,3
<i>Multipli di precedenti operazioni – Premio / (Sconto) rispetto alla Mkt Cap</i>	9,8	10,3
<i>Multipli di precedenti operazioni – Premio / (Sconto) rispetto alla Mkt Cap – Campione Italiano Allargato OPA</i>	9,4	10,2

Come sopra accennato, si fa presente che l'Esperto Indipendente ha applicato anche due metodologie di controllo. La prima si basa sull'applicazione del multiplo di società comparabili Dividend Yield, la seconda si basa sull'applicazione multiplo di società comparabili Earning Yield.

Dall'applicazione di tali metodologie di controllo, emerge un valore per azione dell'Emittente, rispettivamente, nell'intervallo di Euro 5,8 – Euro 7,6 e Euro 7,7 – Euro 9,5.

Sulla base delle considerazioni svolte nella *Fairness Opinion*, l'Esperto Indipendente ha quindi ritenuto che il Corrispettivo in Denaro sia, da un punto di vista finanziario, congruo per gli azionisti dell'Emittente detentori delle azioni oggetto dell'Offerta.

Per quanto riguarda invece il Corrispettivo Alternativo, l'Esperto Indipendente fa presente che, siccome l'Offerente non ha approvato un suo piano industriale, non è in possesso di sufficienti informazioni e dati per effettuare una valutazione, da un punto di vista finanziario, del valore unitario per azione dell'Offerente che tenga conto dell'implementazione delle strategie di crescita descritte nel Documento di Offerta, e pertanto non è in grado di esprimersi sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo Alternativo.

Resta fermo, in ogni caso, che la convenienza economica circa l'adesione all'Offerta dovrà essere valutata autonomamente dal singolo azionista dell'Emittente, tenuto anche conto, in particolare, dell'andamento del titolo durante il Periodo di Adesione dell'Offerta, delle proprie strategie di investimento e delle caratteristiche della partecipazione da ciascuno detenuta.

4. Parere degli Amministratori Indipendenti

4.1. Disciplina applicabile

Secondo quanto già indicato in premessa, l'Offerta ricade nella fattispecie dell'art. 39-*bis*, comma 1, del Regolamento Emittenti e, dunque, soggiace alla disciplina prevista da tale disposizione regolamentare. Pertanto, prima dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente da parte del Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, gli Amministratori Indipendenti dell'Emittente non correlati all'Offerente sono chiamati a redigere un parere motivato contenente le valutazioni sulle Offerte e sulla congruità del Corrispettivo in Denaro e del Corrispettivo e del Corrispettivo Alternativo ai sensi dell'art. 39-*bis*, comma 2, del Regolamento Emittenti.

Come sopra anticipato, gli Amministratori Indipendenti, ai sensi del citato art. 39-*bis* del Regolamento Emittenti si sono avvalsi dell'ausilio di Lazard, in qualità di esperto indipendente selezionato ai sensi dell'art. 39-*bis*, comma 2, del Regolamento Emittenti, che ha rilasciato la propria *Fairness Opinion* in data 21 giugno 2022.

4.2. Conclusioni del Parere degli Amministratori Indipendenti

Gli Amministratori Indipendenti, hanno concluso il loro Parere come segue;

“(i) *In base alla documentazione esaminata e, in particolare, al Documento di Offerta e alla Fairness Opinion;*

- (ii) *fermo restando le valutazioni di cui ai precedenti Paragrafi 5.1 e 5.2;*
- (iii) *preso atto delle opinioni e delle considerazioni esposte dall'Esperto Indipendente nella Fairness Opinion e delle relative conclusioni, come riportate nel precedente Paragrafo 5.3, che sono state effettuate sulla base delle circostanze note alla data del presente Parere*

ritengono all'unanimità che:

- (i) *il Corrispettivo in Denaro è congruo da un punto di vista finanziario;*
- (ii) *in merito al Corrispettivo Alternativo - in assenza di un piano industriale approvato dall'Offerente e di altre informazioni e dati necessari per effettuare una valutazione da un punto di vista finanziario del valore unitario per Azione Evergreen, la quale tenga conto dell'implementazione delle strategie di crescita descritte nel Documento di Offerta, non sussistono i presupposti per esprimersi sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo Alternativo medesimo*

La valutazione sulla congruità del Corrispettivo dell'Offerta contenuta nel presente Parere non costituisce in alcun modo, né può essere intesa e/o interpretata come, una stima del valore futuro delle Azioni Coima, che in futuro potrebbe anche aumentare, e diventare superiore al Corrispettivo in Denaro, ovvero diminuire, anche a causa di eventi sconosciuti alla data del Parere e fuori dal controllo dell'Emittente".

Per ulteriori informazioni si rinvia al Parere degli Amministratori Indipendenti.

5. Indicazione in merito alla partecipazione dei membri del Consiglio di Amministrazione alle trattative per la definizione dell'operazione

Ad eccezione del Consigliere Manfredi Catella, quale Persona che Agisce di Concerto e Presidente del consiglio di amministrazione dell'Offerente, nessun membro del Consiglio di Amministrazione ha partecipato a qualunque titolo alle trattative per la definizione dell'operazione nel contesto della quale è stata promossa l'Offerta.

6. Aggiornamento delle informazioni a disposizione del pubblico e comunicazione dei fatti di rilievo ai sensi dell'art. 39 del Regolamento Emittenti

6.1. Informazioni sui fatti di rilievo successivi all'approvazione dell'ultimo bilancio o dell'ultima situazione contabile infra-annuale periodica pubblicata

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato in data 24 febbraio 2022 il progetto di bilancio di esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2021. In data 21 aprile 2022 l'assemblea degli azionisti dell'Emittente ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021.

In data 12 maggio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la relazione finanziaria intermedia al 31 marzo 2022. La relazione finanziaria intermedia al 31 marzo

2022 è a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul sito internet di COIMA RES.

6.2. Informazioni sull'andamento recente e sulle prospettive dell'Emittente, ove non riportate nel Documento di Offerta

Non vi sono informazioni significative ulteriori sull'andamento recente e sulle prospettive dell'Emittente rispetto a quanto riportato nella Sezione B, Paragrafo B.2.6 del Documento di Offerta.

7. Effetti dell'eventuale successo dell'Offerta sui livelli occupazionali di COIMA RES e sulla localizzazione dei siti produttivi

Nel Documento di Offerta l'Offerente ha indicato che, a seguito della trasformazione dell'Offerente in SICAF, è previsto che la SICAF sia eterogestita e COIMA SGR sia il soggetto incaricato di svolgere il ruolo di gestore esterno ai sensi dell'art. 38 del TUF.

Inoltre, secondo quanto indicato nella Sezione G, Paragrafo G.3.2 e G.3.4 del Documento di Offerta e nel Paragrafo 20.1.3 del Documento di Esenzione, ai sensi dell'Accordo Quadro e del Patto Parasociale, COIMA SGR si è impegnata a integrare i dipendenti dell'Emittente all'interno del proprio personale ad esito della trasformazione dell'Offerente in SICAF. In relazione a tale integrazione, secondo quanto indicato nel Paragrafo 20.1.3 del Documento di Esenzione, COIMA SGR avrà diritto di ricevere una remunerazione annuale aggiuntiva pari al costo aziendale per i dipendenti trasferiti da COIMA RES a COIMA SGR, fino a un importo massimo annuo di Euro 1.500.000.

Tenuto conto del summenzionato impegno di COIMA SGR, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente non ravvisa particolari criticità, in caso di perfezionamento dell'Offerta e della trasformazione in SICAF, in relazione al mantenimento degli attuali livelli occupazionali. Ad ogni modo, il Consiglio di Amministrazione rileva come l'Emittente non sia parte dei predetti accordi.

Inoltre, ai sensi della legge italiana, la cessione individuale dei contratti di lavoro in essere con i dipendenti in favore di terzi è subordinata al consenso di ciascuno di loro; a tale riguardo, si segnala che, ai sensi dei contratti di lavoro in essere con il personale di COIMA RES (con una sola eccezione), i lavoratori hanno acconsentito preventivamente alla eventuale cessione del contratto e del rapporto di lavoro, alle medesime condizioni, in favore di COIMA SGR, ai sensi dell'art. 1407 del Codice Civile.

Nel caso in cui COIMA SGR non dovesse far fronte agli impegni assunti, non si può escludere che la SICAF possa essere chiamata a gestire eventuali esuberanti tra il personale alle sue dipendenze in considerazione del nuovo assetto organizzativo.

A tale riguardo, si fa presente che, ai sensi della normativa vigente in Italia, eventuali risoluzioni del rapporto di lavoro per ragioni di carattere oggettivo (i.e., quelle inerenti cambiamenti nell'attività produttiva o nell'organizzazione del lavoro, ivi incluse

riorganizzazioni, soppressioni di posizioni etc.) devono essere adeguatamente motivate dal datore di lavoro e le relative ragioni oggettive sottese ai licenziamenti – in caso di contestazione – devono essere debitamente provate.

Al momento della cessazione del rapporto di lavoro per ragioni oggettive, il lavoratore ha sempre diritto (a prescindere dalla fondatezza del licenziamento) ai seguenti pagamenti:

- trattamento di fine rapporto;
- indennità sostitutiva del preavviso (nel caso in cui il datore di lavoro decida di non avvalersi del dipendente durante il periodo di preavviso previsto dal CCNL applicato al rapporto);
- ratei di retribuzione arretrati (e.g., quote di tredicesima / quattordicesima; indennità sostitutive di ferie maturate e non godute e di permessi non usufruiti).

Inoltre, in caso di impugnazione del licenziamento e di accertamento della sua illegittimità da parte del Giudice del Lavoro, le imprese che occupano fino a 15 dipendenti – come l’Emittente – sono tenute a corrispondere al lavoratore – oltre ai pagamenti sopra descritti – anche un’indennità risarcitoria che varia sino ad un massimo di 6 mensilità.

Si osserva, da ultimo, che l’Emittente, in quanto impresa che occupa meno di 15 dipendenti, non è soggetta alla disciplina di legge che regola le procedure di licenziamento collettivo / riduzione del personale in esubero.

Non è pervenuto il parere dei rappresentanti dei lavoratori dell’Emittente che, ove rilasciato, sarà messo a disposizione del pubblico nel rispetto delle applicabili disposizioni legislative e regolamentari.

Il Comunicato dell’Emittente è trasmesso ai rappresentanti dei lavoratori ai sensi dell’art. 103, comma 3-*bis*, del TUF.

8. Effetti dell’eventuale successo dell’Offerta sui contratti di finanziamento dell’Emittente e sulle relative garanzie e informazioni sull’indebitamento finanziario della c.d. “*combined entity*” in caso di Fusione

Con riferimento agli effetti dell’eventuale successo dell’Offerta sui contratti di finanziamento dell’Emittente e sulle relative garanzie, si rinvia a quanto indicato nel precedente paragrafo 3.1.

Come indicato nei precedenti paragrafi, l’Offerente si è riservato di conseguire l’obiettivo del Delisting per il tramite della Fusione.

Ai sensi del Paragrafo G.1 del Documento di Offerta, Il Corrispettivo in Denaro verrà finanziato dall’Offerente ricorrendo interamente a mezzi propri, senza procedere ad indebitamento finanziario, mediante la sottoscrizione da parte di CH e QH dell’aumento di capitale sociale a pagamento di Evergreen deliberato dall’assemblea straordinaria

dell'Offerente in data 27 aprile 2022, a servizio dell'Offerta per il Corrispettivo in Denaro e/o della eventuale componente in denaro a supporto del Corrispettivo Alternativo, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 361.065.580, mediante emissione di massime n. 36.106.558 Azioni Evergreen. CH e QH hanno dichiarato nel Documento di Offerta di disporre della liquidità necessaria al fine di effettuare i predetti apporti di capitale in favore dell'Offerente.

A tale proposito, tenuto conto che le risorse necessarie per procedere al pagamento del Corrispettivo in Denaro sono state messe a disposizione dell'Offerente da parte dei propri soci, non è previsto allo stato un incremento dell'indebitamento finanziario dell'Emittente, in caso di Fusione, derivante dagli oneri finanziari sostenuti dall'Offerente per la realizzazione dell'Offerta. Fermo quanto precede, come sopra evidenziato, il Documento di Offerta precisa che *"la strategia finanziaria dell'Offerente prevede un ricorso all'indebitamento finanziario con una leva potenzialmente più alta rispetto all'attuale leva dell'Emittente"*.

Si ricorda, infine, che, ai sensi del Contratto di Finanziamento COIMA RES, nel caso in cui le condizioni della Fusione fossero ritenute tali da pregiudicare il patrimonio dell'Emittente e/o la capacità di quest'ultimo di far fronte ai propri obblighi di pagamento ai sensi dei documenti finanziari, ciò potrebbe costituire motivo di anticipato rimborso obbligatorio del finanziamento.

Per ulteriori informazioni sul Contratto di Finanziamento COIMA RES e sulla Condizione relativa ai Contratti di Finanziamento si richiama quanto indicato al paragrafo 3.1 lett. a)(ii) e al paragrafo 3.1. lett. f).

9. Conclusioni del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione, all'unanimità dei presenti,

- sulla base della documentazione esaminata e, in particolare, (i) del Documento di Offerta e del Documento di Esenzione, (ii) della *Fairness Opinion* e (iii) del Parere degli Amministratori Indipendenti;
- ferme restando le valutazioni e le considerazioni sopra esposte e, in particolare, ai precedenti paragrafi 3, 7 e 8;
- tenuto conto delle valutazioni e delle considerazioni esposte dall'Esperto Indipendente nella *Fairness Opinion* e delle relative conclusioni che sono state effettuate sulla base delle circostanze note alla Data del Comunicato dell'Emittente;
- preso atto delle valutazioni e delle considerazioni esposte nel Parere degli Amministratori Indipendenti e delle relative conclusioni;

ritiene che:

- (i) il Corrispettivo in Denaro è congruo da un punto di vista finanziario;

- (ii) in merito al Corrispettivo Alternativo – in assenza di un piano industriale approvato dall’Offerente e di altre informazioni e dati necessari per effettuare una valutazione da un punto di vista finanziario del valore unitario per Azione Evergreen, la quale tenga conto dell’implementazione delle strategie di crescita descritte nel Documento di Offerta – non sussistono i presupposti per esprimersi sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo Alternativo medesimo.

La valutazione sulla congruità del Corrispettivo in Denaro contenuta nel presente Comunicato dell’Emittente non costituisce in alcun modo, né può essere intesa e/o interpretata come, una stima del valore futuro delle Azioni COIMA RES, che in futuro potrebbe anche aumentare, e diventare superiore al Corrispettivo in Denaro, ovvero diminuire, anche a causa di eventi sconosciuti alla data del Parere e fuori dal controllo dell’Emittente.

Il Consiglio di Amministrazione precisa, in ogni caso, che la convenienza economica dell’adesione all’Offerta dovrà essere valutata dal singolo azionista all’atto di adesione, tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, dell’andamento delle Azioni COIMA RES, delle dichiarazioni dell’Offerente e delle informazioni contenute nel Documento di Offerta e nel Documento di Esenzione.

* * * * *

Il presente Comunicato dell’Emittente, unitamente ai suoi allegati, è incluso nel Documento di Offerta pubblicato sito internet dell’Offerente (www.opascoimares.com) e sul sito internet dell’Emittente all’indirizzo (www.coimares.com/it/investitori/opas).

Milano, 22 giugno 2022

Allegati

- A. Parere degli Amministratori Indipendenti
- B. *Fairness Opinion* di Lazard

COIMA RES S.P.A. SIIQ

PARERE DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

ai sensi dell'art. 39-bis Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999,
come successivamente modificato e integrato, relativo alla

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO E SCAMBIO VOLONTARIA TOTALITARIA PROMOSSA DA EVERGREEN S.P.A.

SOMMARIO

1.	PREMESSA	3
1.1	L'offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria	3
1.2	Le Condizioni di Efficacia.....	4
2.	FINALITÀ DEL PARERE E LIMITAZIONI	6
3.	ATTIVITÀ CONDOTTA DAGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI	6
3.1	Amministratori indipendenti che hanno partecipato alla redazione del Parere.....	6
3.2	Esperto indipendente	7
3.3	Consulente legale degli Amministratori Indipendenti	7
3.4	Documentazione esaminata	7
3.5	Attività istruttoria.....	8
4.	VALUTAZIONE DELL'OFFERTA	8
4.1	Elementi essenziali e natura dell'Offerta.....	8
4.2	Considerazioni rispetto alle motivazioni sottese all'Offerta	9
4.3	Il Corrispettivo.....	10
4.3.1	<i>Premessa</i>	10
4.3.2	<i>Corrispettivo in Denaro</i>	11
4.3.3	<i>Corrispettivo Alternativo</i>	12
4.4	Considerazioni sulle modalità di finanziamento dell'Offerta	13
4.5	Considerazioni sui possibili scenari in esito all'Offerta	14
4.5.1	<i>Buon esito dell'offerta e revoca dalle negoziazioni</i>	14
4.5.2	<i>Revoca dalle negoziazioni mediante fusione</i>	16
4.5.3	<i>Diritti di recesso degli azionisti dell'Emittente a seguito del completamento dell'Offerta</i>	16
4.5.4	<i>Trasformazione di Evergreen in SICAF</i>	16
4.5.5	<i>Opzione di Acquisto di CH</i>	18
5.	VALUTAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI	18
5.1	Valutazione dell'Offerta	18

5.1.1	<i>Osservazioni preliminari</i>	18
5.1.2	<i>Razionale industriale dell'Offerta</i>	19
5.1.3	<i>Realizzarsi delle Condizioni di Efficacia</i>	19
5.1.4	<i>Potenziale Credito MC</i>	20
5.1.5	<i>Programmi futuri dell'Offerente</i>	22
5.2	Valutazione sulla congruità del Corrispettivo dell'Offerta.....	24
5.3	La Fairness Opinion.....	25
6.	CONCLUSIONI	28

1. PREMESSA

1.1 *L'offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria*

In data 27 aprile 2022, con comunicazione (la “**Comunicazione**”) ai sensi e per gli effetti dell’art. 102, comma 1, d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato (“**TUF**”), e dell’art. 37, comma 1, del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il “**Regolamento Emittenti**”), la società Evergreen S.p.A. (“**Evergreen**” o “**Offerente**”) ha reso nota alla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (la “**Consob**”) e al mercato, la decisione di promuovere un’offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria avente a oggetto la totalità delle azioni ordinarie COIMA RES S.p.A. SIIQ (“**Coima**” o “**Emittente**”) quotate su Euronext Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (rispettivamente, “**Borsa Italiana**” e l’“**Offerta**”).

In data 4 maggio 2022, l’Offerente ha depositato il documento di offerta relativo all’Offerta (il “**Documento di Offerta**”) presso Consob ai sensi dell’art. 102, comma 3, TUF, e dell’art. 37-ter, comma 1, Regolamento Emittenti. In data 13 maggio 2022, Consob ha comunicato di avvalersi della facoltà di sospendere i termini istruttori, richiedendo alcune informazioni supplementari all’Offerente; successivamente, a decorrere dal 28 maggio 2022, i termini sono stati riavviati.

Il Documento di Offerta è stato approvato da Consob, ai sensi dell’art. 102, comma 4, TUF, con delibera n. 22365 del 16 giugno 2022.

In particolare, l’Offerta è finalizzata (i) ad acquisire la totalità delle azioni ordinarie emesse dall’Emittente, pari a n. 36.106.557 (le “**Azioni Coima**”), dedotta la n. 1 Azione Coima detenuta direttamente dall’Offerente – ivi incluse le eventuali azioni proprie direttamente o indirettamente detenute, tempo per tempo, dall’Emittente – e (ii) ottenere la revoca dalla quotazione delle Azioni Coima da Euronext Milan.

Nel caso in cui l’Offerta si perfezionasse, l’Offerente, a scelta degli aderenti all’Offerta, riconoscerà per ciascuna Azione Coima portata in adesione all’Offerta:

- (i) un corrispettivo pari a Euro 10 per ciascuna Azione Coima portata in adesione all’Offerta (il “**Corrispettivo in Denaro**”); ovvero, in alternativa,
- (ii) un corrispettivo costituito da n. 1 (una) azione dell’Offerente non quotata (ognuna delle quali dà diritto a esprimere 3 (tre) voti nell’assemblea ordinaria e straordinaria dell’Offerente) (le “**Azioni Evergreen**”) per ogni Azione Coima portata in adesione all’Offerta (*i.e.*, rapporto 1:1) (rispettivamente, l’“**Offerta in Scambio**” e il “**Corrispettivo Alternativo**”, quest’ultimo congiuntamente al Corrispettivo in Denaro, il “**Corrispettivo dell’Offerta**”).

Con riferimento alle Azioni Evergreen, si segnala che, ai sensi dello statuto dell’Offerente, ogni titolare di Azioni Evergreen avrà diritto di esprimere 3 (tre) voti nell’assemblea ordinaria e straordinaria dell’Offerente per ogni Azione Evergreen posseduta alla data dell’eventuale perfezionamento dell’Offerta.

Si precisa che, come riportato nel Documento di Offerta, qualora il numero di Azioni Coima portate in adesione all’Offerta in Scambio sia superiore a n. 9.026.639 Azioni Coima, corrispondenti al 25% delle Azioni Coima in circolazione alla data del Documento di Offerta (il “**Quantitativo Massimo in Scambio**”), l’Offerente acquisterà da tutti gli azionisti dell’Emittente che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo la stessa proporzione di Azioni Coima portate in adesione all’Offerta in Scambio (il “**Riparto**”). Ciascuna Azione Coima portata in adesione all’Offerta in Scambio che non dovesse venire concambiata con Azioni Evergreen a seguito della procedura di Riparto, sarà acquistata dall’Offerente, corrispondendo il Corrispettivo in Denaro. Qualora invece il numero di Azioni Coima portate in adesione all’Offerta in Scambio risulti inferiore al Quantitativo Massimo in Scambio, l’Offerente non effettuerà la procedura di Riparto, e, pertanto, gli azionisti che avessero optato per l’Offerta in Scambio, riceveranno esclusivamente Azioni Evergreen.

Si sottolinea che le Azioni Evergreen offerte in scambio agli azionisti dell’Emittente che eserciteranno

l'opzione di ricevere il Corrispettivo Alternativo, rivengono dall'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio (come *infra* definito), deliberato dall'assemblea straordinaria dell'Offerente in data 27 maggio 2022, da eseguirsi in una o più volte, e anche in più *tranche*, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4 primo periodo cod. civ., di massimi Euro 90.266.390, mediante emissione di massime n. 9.026.639 Azioni Evergreen, al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, aventi godimento regolare, da assegnare contro conferimento di massime n. 9.026.639 Azioni Coima, nel rapporto di n. 1 nuova Azione Evergreen per n. 1 Azione Coima conferita. Ai fini dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio (come *infra* definito), il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente ha deliberato, ai sensi dell'art. 2440 cod. civ., di avvalersi della disciplina di cui agli articoli 2343-*ter* e 2343-*quater* cod. civ. per la stima delle Azioni Coima oggetto di conferimento (nominando – quale esperto indipendente ai sensi dell'art. 2343-*ter*, comma 2, lettera b), cod. civ. – Wepartner S.p.A., che, in data 26 maggio 2022, ha rilasciato la propria relazione di stima avente a oggetto le Azioni Coima, riferita alla data 31 marzo 2022).

1.2 Le Condizioni di Efficacia

L'efficacia dell'Offerta è subordinata alle seguenti condizioni descritte nel Documento di Offerta (le “**Condizioni di Efficacia**”):

- (i) la circostanza che, all'esito dell'Offerta – per effetto delle adesioni alla stessa e/o di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta– l'Offerente venga a detenere una partecipazione complessiva pari ad almeno il 95% del capitale dell'Emittente (la “**Condizione sulla Soglia**”); tuttavia l'Offerente si riserva di rinunciare parzialmente alla presente Condizione sulla Soglia, purché la partecipazione che l'Offerente venga a detenere all'esito dell'Offerta – per effetto delle adesioni alla stessa e/o di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta – sia comunque almeno pari al 66,7% del capitale sociale dell'Emittente; e
- (ii) la circostanza che, entro il termine indicato nel Documento di Offerta, le banche finanziatrici dell'Emittente e/o delle società dalla stessa controllate o dei fondi partecipati dall'Emittente assumano nei confronti dell'Offerente l'impegno a rinunciare incondizionatamente a qualsivoglia facoltà di richiedere, ai sensi dei contratti di finanziamento in essere con l'Emittente e/o con le società dalla stessa controllate o con i fondi partecipati dall'Emittente (i “**Contratti di Finanziamento**”), alla data di pagamento del Corrispettivo dell'Offerta (*i.e.*, il quinto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del periodo di adesione, tenuto conto di eventuali proroghe) (la “**Data di Pagamento**”), il rimborso anticipato, in ragione del cambio di controllo dell'Emittente derivante dal perfezionamento dell'Offerta e/o del *delisting*, dei rispettivi finanziamenti in essere (la “**Condizione relativa ai Contratti di Finanziamento**”). In merito alla Condizione relativa ai Contratti di Finanziamento, si segnala che:
 - a. l'Emittente, a seguito di sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza, ha concesso all'Offerente la facoltà di accedere ai Contratti di Finanziamento, al fine di effettuare più opportune verifiche;
 - b. in data 31 maggio 2022, a seguito della richiesta pervenuta dall'Offerente in data 27 maggio 2022, COIMA SGR (come *infra* definita) ha comunicato all'Emittente che nessuno dei contratti di finanziamento in essere con i fondi partecipati dall'Emittente contiene clausole che consentano alle banche finanziatrici – in conseguenza del cambio di controllo dell'Emittente derivante dal perfezionamento dell'Offerta e/o del *delisting* – di richiedere il rimborso anticipato del, risolvere il, recedere dal, ovvero dichiarare il beneficio del termine del relativo Contratto di Finanziamento;
 - c. in data 9 giugno 2022, l'Offerente è stato informato che l'Emittente, in data 29 dicembre 2021, ha sottoscritto con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Milan Branch e Ing Bank N.V., Milan Branch e Unicredit S.p.A. e BNP Paribas Italian Branch, in qualità di banche

finanziatrici, un contratto di finanziamento per un importo massimo complessivo pari a Euro 165.000.000 (il “**Contratto di Finanziamento COIMA RES**”), che, in base alle informazioni riportate nel resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022, risultava utilizzato per un importo pari a Euro 118.256.000. Tale Contratto di Finanziamento COIMA RES prevede il diritto per le banche finanziatrici – nel caso in cui l’Emittente dovesse perdere lo *status* di SIIQ o a seguito del verificarsi del c.d. *delisting* – di risolvere il, o di recedere dal, Contratto di Finanziamento COIMA RES ovvero di dichiarare la decadenza del beneficio del termine del finanziamento;

- d. l’Offerente, pertanto, alla luce della suddetta analisi e delle informazioni ricevute, intende intraprendere negoziazioni con le banche finanziatrici, al fine di ricevere il *waiver*. A esito di tali negoziazioni, si prospettino i seguenti scenari: (x) le banche rinunciano incondizionatamente a richiedere il rimborso anticipato del Contratto di Finanziamento COIMA RES, fermo restando che potrebbero chiedere specifiche garanzie, modifiche o concessioni all’Offerente e/o all’Emittente, ovvero (y) le banche richiedono il rimborso anticipato del Contratto di Finanziamento COIMA RES.
- (iii) la circostanza che, tra la Data della Comunicazione e il secondo giorno di borsa antecedente la Data di Pagamento, il Consiglio di Amministrazione dell’Emittente non dia esecuzione all’aumento di capitale a pagamento, per un ammontare nominale complessivo di massimi Euro 7.225.400, oltre l’eventuale sovrapprezzo, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell’art. 2441, comma 1, cod. civ., in esecuzione della delega attribuita ai sensi dell’art. 2443 cod. civ. dall’assemblea straordinaria dell’Emittente in data 17 aprile 2019;
- (iv) la circostanza che, tra la Data della Comunicazione e il secondo giorno di borsa antecedente la Data di Pagamento, l’Emittente e/o le sue società direttamente o indirettamente controllate e/o società collegate non deliberino e comunque non compiano, né si impegnino a compiere, atti od operazioni che possano contrastare il conseguimento degli obiettivi dell’Offerta ai sensi dell’art. 104 TUF, ancorché i medesimi siano stati autorizzati dall’assemblea ordinaria o straordinaria dell’Emittente o siano decisi e posti in essere autonomamente dall’assemblea ordinaria o straordinaria e/o dagli organi di gestione delle società controllate e/o collegate dell’Emittente;
- (v) la circostanza che, tra la Data della Comunicazione e il secondo giorno di borsa antecedente la Data di Pagamento, gli organi sociali dell’Emittente (e/o di una sua società direttamente o indirettamente controllata o collegata) non eseguano né si impegnino a eseguire (anche con accordi condizionati e/o *partnership* con terzi) atti od operazioni: (a) diversi da quelli di ordinaria amministrazione e da cui possa derivare una significativa variazione, anche prospettica, del capitale, del patrimonio, della situazione economica e finanziaria e/o dell’attività dell’Emittente (e/o di una sua società direttamente o indirettamente controllata o collegata) rispetto a quanto risultante dal resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022 o (b) che siano comunque incoerenti con l’Offerta e le motivazioni industriali e commerciali sottostanti; e
- (vi) il mancato verificarsi di in qualsivoglia evento (come elencati, in via esemplificativa, nel Documento di Offerta, tra cui la pandemia COVID-19 e il conflitto Russia-Ucraina) che abbia effetti sostanzialmente pregiudizievoli sull’Offerta e/o sulla situazione finanziaria, patrimoniale, economica o reddituale dell’Emittente (e/o delle sue società controllate e/o collegate), rispetto a quanto risultante dal resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022 e dell’Offerente, ovvero il mancato verificarsi di fatti o situazioni (come elencati, in via esemplificativa, nel Documento di Offerta, tra cui la pandemia COVID-19 e il conflitto Russia-Ucraina) relativi all’Emittente e non già resi noti al mercato alla Data della Comunicazione, tali da alterare in modo sostanzialmente pregiudizievole l’attività dell’Emittente, le sue prospettive e/o la sua situazione patrimoniale, economica o finanziaria rispetto a quanto risultante dal resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022.

* * * * *

Ai sensi degli artt. 103, commi 3 e 3-*bis*, TUF, e 39 Regolamento Emittenti, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è tenuto a diffondere un comunicato contenente (i) ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione sulla medesima, nonché (ii) una valutazione degli effetti che l'eventuale successo dell'Offerta avrà sugli interessi dell'impresa, sull'occupazione e sulla localizzazione dei siti produttivi (il "**Comunicato dell'Emittente**").

In considerazione del fatto che le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente (come *infra* definite) ricadono nelle situazioni di cui all'art. 39-*bis*, comma 1, lett. a), n. 1), 2) e 3) Regolamento Emittenti, l'Offerta si qualifica quale offerta c.d. «interna» ai sensi dell'art. 39-*bis*, comma 1, lett. a), Regolamento Emittenti.

Alla luce di quanto precede, prima dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente, gli amministratori indipendenti di Coima che non sono parti correlate all'Offerente, sono chiamati, ai sensi dell'art. 39-*bis*, comma 2, Regolamento Emittenti, a rendere un parere motivato contenente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo (il "**Parere**").

2. FINALITÀ DEL PARERE E LIMITAZIONI

Il Parere è volto a facilitare l'adozione, da parte degli azionisti di Coima, di una scelta informata in relazione all'Offerta, sia sotto il profilo della congruità del Corrispettivo, sia con riferimento all'Offerta nel suo complesso.

Il Parere è redatto esclusivamente ai sensi e per gli effetti dell'art. 39-*bis* Regolamento Emittenti ed è messo a disposizione del Consiglio di Amministrazione di Coima ai fini della predisposizione, da parte di quest'ultimo, del Comunicato dell'Emittente.

Pertanto, il Parere non sostituisce in alcun modo il Comunicato dell'Emittente né il Documento di Offerta, non costituisce in alcun modo – né può essere inteso come – una raccomandazione ad aderire o non aderire all'Offerta e non sostituisce il giudizio di ciascun azionista in relazione all'Offerta.

3. ATTIVITÀ CONDOTTA DAGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

3.1 Amministratori indipendenti che hanno partecipato alla redazione del Parere

Alla predisposizione e all'approvazione del Parere hanno concorso i seguenti amministratori di Coima:

- (i) Dott.ssa Paola Bruno
- (ii) Dott. Oliver Karim Roger Elamine
- (iii) Dott. Luciano Fiorino Gabriel
- (iv) Dott.ssa Ariela Caglio
- (v) Avv. Alessandra Stabilini
- (vi) Avv. Antonella Centra

(congiuntamente, gli "**Amministratori Indipendenti**").

Gli Amministratori Indipendenti sono dotati dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 147-*ter*, comma 4, TUF, e dall'art. 3 Codice di Corporate Governance delle società quotate a cui l'Emittente aderisce, come da valutazione condotta dal Consiglio di Amministrazione di Coima in data 22 aprile 2021.

Inoltre, ciascun Amministratore Indipendente dichiara – e gli altri prendono atto – di non essere parte

correlata dell'Offerente, ai sensi del regolamento adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, nonché della procedura per le operazioni con parti correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ai sensi dell'art. 2391-bis cod. civ. e del suddetto regolamento. Ai fini di completezza, si segnala che – alla data del presente Parere – il Dott. Elamine possiede n. 4.000 Azioni Coima e il Dott. Gabriel possiede n. 20.000 Azioni Coima.

3.2 *Esperto indipendente*

Come consentito dall'art. 39-bis, comma 2, Regolamento Emittenti, in data 3 giugno 2022 gli Amministratori Indipendenti hanno nominato, a spese dell'Emittente, Lazard S.r.l., quale esperto indipendente (l'“**Esperto Indipendente**”), conferendogli l'incarico di redigere una *fairness opinion* sulla congruità del Corrispettivo dell'Offerta (la “**Fairness Opinion**”).

La selezione dell'Esperto Indipendente da parte degli Amministratori Indipendenti è avvenuta all'interno di una rosa di candidature, sulla base di criteri predeterminati quali le competenze professionali, l'offerta economica, la valutazione delle modalità di svolgimento dell'incarico e delle metodologie di valutazione rappresentate nelle proposte ricevute, nonché l'assenza di relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie con l'Emittente, l'Offerente e/o con le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente (attuali o intrattenute negli ultimi tre anni) rilevanti e, dunque, suscettibili di pregiudicare l'indipendenza.

In data 21 giugno 2022, l'Esperto Indipendente ha rilasciato la Fairness Opinion, allegata al Parere *sub* “A” e le cui conclusioni sono illustrate nel successivo Paragrafo 5.2.

3.3 *Consulente legale degli Amministratori Indipendenti*

Per gli aspetti di natura legale, gli Amministratori Indipendenti, si sono avvalsi della consulenza legale dello studio legale Legance – Avvocati Associati (il “**Consulente Legale**”).

3.4 *Documentazione esaminata*

Ai fini della redazione del Parere, gli Amministratori Indipendenti hanno esaminato, anche con l'assistenza del Consulente Legale, i seguenti documenti:

- (i) la Comunicazione;
- (ii) il Documento di Offerta;
- (iii) il documento di esenzione relativo all'Offerta in Scambio e finalizzato all'esenzione dall'obbligo di pubblicare un prospetto informativo prevista dall'art. 1, paragrafo 4, lettera (f) Regolamento (UE) 2017/1129 del 14 giugno 2017 del Parlamento Europeo e del Consiglio, come successivamente modificato e integrato dal Regolamento Delegato (UE) n. 2021/528 della Commissione del 16 dicembre 2020 (il “**Documento di Esenzione**”);
- (iv) i comunicati stampa pubblicati dall'Emittente con riferimento all'Offerta;
- (v) la relazione finanziaria annuale civilistica e consolidata dell'Emittente al 31 dicembre 2021, con i relativi allegati;
- (vi) l'accordo quadro sottoscritto in data 27 aprile 2022, tra Qatar Holding LLC (“**QH**”), COIMA Holding di COIMA GP S.r.l. & C. S.A.P.A. (“**CH**”), COIMA SGR S.p.A. (“**COIMA SGR**”), COIMA REM S.r.l. e Manfredi Catella (l'“**Accordo Quadro**”), rilevante ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 122, commi 1 e 5, lettera d-bis TUF;
- (vii) il patto parasociale sottoscritto in data 27 aprile 2022, tra QH, CH, COIMA SGR, COIMA REM S.r.l., Manfredi Catella e l'Offerente (il “**Nuovo Patto Parasociale**”);
- (viii) il contratto di *asset management* tra l'Emittente e COIMA SGR, sottoscritto in data 31 marzo 2020 (l'“**AMA**”);
- (ix) il contratto di amministrazione sottoscritto in data 15 ottobre 2015, tra l'Emittente, COIMA SGR

- e Manfredi Catella (il “**Scrittura Privata**”) nonché le relative lettere di modifica e rinuncia; e
- (x) la Fairness Opinion dell’Esperto Indipendente, nonché le presentazioni dallo stesso predisposte e presentate agli Amministratori indipendenti.

3.5 *Attività istruttoria*

Preso atto della necessità di predisporre il Parere, gli Amministratori Indipendenti hanno anzitutto provveduto, come sopra ricordato, a selezionare e nominare l’Esperto Indipendente e il Consulente Legale, con i quali sono stati intrattenute costanti interlocuzioni.

Più in dettaglio, gli Amministratori Indipendenti hanno svolto le seguenti attività istruttorie e valutative, propedeutiche alla redazione del Parere:

- (i) avvio della procedura di selezione di un esperto indipendente ai sensi dell’art. 39-*bis*, comma 1, Regolamento Emittenti, conclusosi con il conferimento dell’incarico all’Esperto Indipendente;
- (ii) individuazione del Consulente Legale e conferimento dell’incarico;
- (iii) definizione del processo e della potenziale tempistica per il rilascio del Parere;
- (iv) approfondimento, anche con il supporto del Consulente Legale, circa il contenuto, le finalità e le limitazioni del Parere, anche alla luce della prassi sviluppatasi in operazioni similari;
- (v) esame della bozza preliminare del Parere, predisposta con l’ausilio del Consulente Legale, nonché valutazione delle preliminari analisi svolte dall’Esperto Indipendente;
- (vi) presa d’atto del calendario dell’Offerta, e definizione dei termini per il rilascio della Fairness Opinion da parte dell’Esperto indipendente, per la valutazione della stessa e per il completamento del Parere;
- (vii) esame del contenuto della Fairness Opinion e valutazioni svolte dagli Amministratori Indipendenti al fine di integrare e aggiornare il Parere;
- (viii) approvazione del Parere.

4. **VALUTAZIONE DELL’OFFERTA**

La presente Sezione fornisce una descrizione degli elementi essenziali dell’Offerta, la cui lettura è necessaria per meglio comprendere le valutazioni e le conclusioni degli Amministratori Indipendenti relativamente all’Offerta ed esposte, rispettivamente, nei successivi Paragrafi.

Fermo restando quanto sopra, per una descrizione completa ed esaustiva dei termini e delle condizioni dell’Offerta, occorre fare esclusivo riferimento al Documento di Offerta.

4.1 *Elementi essenziali e natura dell’Offerta*

L’Offerta ha ad oggetto n. 36.106.557 Azioni Coima, rappresentanti la totalità delle azioni ordinarie emesse e in circolazione alla data del Documento di Offerta al netto della n. 1 Azione Coima detenuta, a tale data, dall’Offerente. Si precisa che, qualora il numero di Azioni Coima portate in adesione all’Offerta in Scambio sia superiore a n. 9.026.639 Azioni Coima, corrispondenti al 25% delle azioni ordinarie dell’Emittente alla data del Documento di Offerta, si applicherà il Riparto.

Il numero di Azioni Coima oggetto dell’Offerta potrebbe ridursi a seguito di eventuali acquisti di Azioni Coima compiuti dall’Offerente prima dell’inizio del, o durante il, periodo di adesione dell’Offerta, così come eventualmente riaperto o prorogato, in conformità alla normativa applicabile. Tali eventuali acquisti, unitamente agli eventuali acquisti posti in essere dalle Persone che Agiscono di Concerto con l’Offerente, saranno tempestivamente resi noti al mercato ai sensi dell’art. 41, comma 2, lettera c), Regolamento Emittenti.

L'Offerta è condizionata al verificarsi (o alla rinuncia da parte dell'Offerente) delle Condizioni di Efficacia descritte al precedente Paragrafo 1.2.

Alla data del Documento di Offerta, l'Offerente detiene n. 1 Azione Coima, mentre i soggetti che agiscono di concerto con l'Offerente detengono complessivamente n. 14.956.869 Azioni Coima, pari al 41,4% del capitale sociale dell'Emittente, come segue:

- (i) QH detiene n. 14.450.000 Azioni Coima, pari al 40,02% del capitale sociale dell'Emittente;
- (ii) Manfredi Catella detiene n. 131.210 Azioni Coima, pari allo 0,36% del capitale sociale dell'Emittente;
- (iii) COIMA REM S.r.l. detiene n. 80.000 Azioni Coima e, pari allo 0,22% del capitale sociale dell'Emittente;
- (iv) COIMA SGR detiene n. 295.659 Azioni Coima, pari allo 0,82% del capitale sociale dell'Emittente (congiuntamente, le **“Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente”**).

Sulla base di quanto indicato nel Documento di Offerta, le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente si sono impegnate (i) a portare in adesione all'Offerta tutte le Azioni Coima dalle stesse detenute a fronte della corresponsione esclusivamente del Corrispettivo in Denaro; e (ii) a reinvestire in Evergreen la totalità dei proventi in denaro derivanti dall'adesione all'Offerta, mediante sottoscrizione dell'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento (come *infra* definito).

Inoltre, alla data del Documento di Offerta, i fondi comuni di investimento ovvero altri organismi di investimento collettivo che sono gestiti da COIMA SGR detengono complessivamente n. 1.000.000 Azioni Coima, pari al 2,8% del capitale sociale dell'Emittente.

Le Azioni Coima portate in adesione all'Offerta dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente e libere da vincoli e gravami di ogni genere e natura, siano essi reali, obbligatori o personali.

L'Offerta è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i titolari delle Azioni Coima, fermo restando che le Persone che Agiscono di Concerto si sono impegnate ad aderire all'Offerta, chiedendo il pagamento del Corrispettivo in Denaro.

L'Offerta è promossa in Italia, in conformità alla legge italiana, ed estesa agli Stati Uniti d'America in forza dell'esenzione c.d. “Tier I” ai sensi della Rule 14d-1(c) adottata in conformità alla Section 14(e) dello U.S. Securities Exchange Act e l'Offerente non è tenuto a rispettare la Regulation 14E promulgata ai sensi della medesima legge.

L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese in cui l'Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità (o altri adempimenti da parte dell'Offerente).

4.2 Considerazioni rispetto alle motivazioni sottese all'Offerta

Alla luce di quanto riportato nel Documento di Offerta, l'Offerente ha deciso di promuovere l'Offerta con l'obiettivo di accelerare la crescita del portafoglio immobiliare dell'Emittente nel segmento relativo agli immobili ad uso ufficio e commerciale, sulla base di una domanda crescente da parte dei conduttori per *asset* sostenibili di alta qualità, situati in quartieri interconnessi, resilienti e con capacità di adattamento all'evoluzione delle modalità di lavoro.

Sempre secondo quanto indicato dall'Offerente, QH e CH hanno identificato il portafoglio immobiliare sviluppato dall'Emittente come un investimento di lungo periodo, da incrementare in termini dimensionali, anche attraverso la gestione esterna di COIMA SGR a seguito della trasformazione in SICAF di Evergreen, beneficiando delle complementarità, con altri immobili di proprietà e/o in gestione compresi quelli localizzati nel prestigioso quartiere di Porta Nuova a Milano, riferibili a taluni fondi gestiti da COIMA SGR. Tale caratteristica rappresenta, secondo l'Offerente, un elemento che consentirà efficienza nella

gestione con possibile opportunità per futuri sviluppi dell'Emittente, accelerandone la crescita dimensionale con l'obiettivo di consolidare il ruolo dell'Emittente quale piattaforma immobiliare tra i *leader* nell'ambito del mercato italiano per soddisfazione dei conduttori e *performance* ambientale e finanziaria.

A seguito dell'eventuale perfezionamento dell'Offerta, l'Offerente ha affermato nel Documento di Offerta che intende perseguire una strategia di investimento e crescita, almeno in una fase iniziale (da intendersi orientativamente nei 12-18 mesi successivi all'esecuzione dell'Offerta), in continuità con l'attuale struttura strategica adottata dall'Emittente, focalizzata su immobili localizzati nelle principali città italiane, in particolare Milano, e principalmente destinati alla locazione ad uso ufficio e commerciale.

In particolare, secondo quanto indicato dall'Offerente, dalla data in cui le Azioni Coima sono state quotate sul Mercato Telematico Azionario gestito e organizzato da Borsa Italiana (oggi, Euronext Milan)¹ (l'“**IPO**”), le prospettive di crescita di Coima sono state limitate dallo sconto strutturale e persistente che il mercato azionario ha applicato alle azioni di società immobiliari quotate rispetto al valore del *Net Tangible Asset*. Tale dinamica, amplificata dalla pandemia e da un contesto geopolitico non favorevole, ha limitato la crescita di Coima tramite aumenti di capitale, in quanto questi avrebbero potuto comportare potenzialmente la diluizione degli attuali azionisti: strategia esclusa sin dalla data dell'IPO.

L'eventuale *delisting* dell'Emittente consentirà, secondo l'Offerente, di rimuovere il suddetto sconto applicato dal mercato borsistico, offrendo alla società un accesso agevole al mercato dei capitali. Questo permetterebbe all'Emittente di accelerare la propria strategia di crescita con possibili opportunità di consolidamento e completamento di una *pipeline* di immobili complementare nonché l'attuazione di un programma di investimenti volto a rafforzare l'esposizione ai segmenti *Core Plus* e *Value-Add* e a migliorare il profilo di generazione di cassa, facendo leva sui solidi fondamentali del settore uffici di Milano e sul *track record* del *management* nello sviluppo immobiliare e nella creazione di valore.

Sempre secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, l'Offerta permetterebbe a tutti gli azionisti dell'Emittente, alternativamente, di (i) liquidare il proprio investimento in Coima accettando il Corrispettivo in Denaro a un premio rispettivamente del 23,5%, 31,4% e del 38,5% rispetto al prezzo ufficiale delle Azioni Coima alla chiusura del 27 aprile 2022, ovvero al prezzo medio ponderato per i volumi delle Azioni Coima, rispettivamente, nei 6 e 12 mesi precedenti al 27 aprile 2022, ovvero (ii) continuare a partecipare al piano di crescita, mantenendo l'investimento in una società non quotata; condizione che – secondo quanto affermato dall'Offerente nel Documento di Offerta – consentirà un'accelerazione della crescita di Coima tramite un miglior accesso ai capitali necessari, la rimozione dello sconto implicito rispetto al *Net Tangible Asset* del prezzo delle Azioni Coima e la valorizzazione della crescente domanda di uffici e immobili commerciali di alta qualità e livelli di sostenibilità, nonché dell'esperienza del *management*.

Sulla base di quanto riportato nel Documento di Offerta, l'Offerente stima, sulla base di informazioni pubbliche, che il Corrispettivo in Denaro, pari a Euro 10 per Azione Coima, implica un rendimento positivo per tutti gli attuali azionisti dell'Emittente che sono legittimati ad aderire all'Offerta: ad esempio, sulla base di quanto riportato nel Documento di Offerta, per gli azionisti che hanno investito in sede di IPO, considerando anche i successivi dividendi pagati, il rendimento implicito medio annuale stimato è pari al 3% mentre per gli investitori entrati al prezzo minimo ufficiale registrato successivamente all'IPO, pari a Euro 4,49 per Azione Coima, sempre considerando i successivi dividendi pagati, il rendimento implicito medio annuale stimato è pari all'80%.

4.3 Il Corrispettivo

4.3.1 Premessa

Come brevemente anticipato nel Paragrafo 1, qualora l'Offerta si perfezionasse, l'Offerente riconoscerà, a scelta degli aderenti (con la precisazione che le Persone che agiscono di Concerto si sono impegnate ad

¹ 13 maggio 2016

optare solo per la corresponsione del Corrispettivo in Denaro), (i) il Corrispettivo in Denaro; ovvero, (ii) il Corrispettivo Alternativo, fermo restando quanto previsto dal meccanismo del Riparto e dalle previsioni concernenti il Quantitativo Massimo in Scambio.

Al riguardo, si segnala che:

- (i) in data 27 aprile 2022, l'assemblea straordinaria degli azionisti dell'Offerente ha deliberato l'aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi in una o più volte e anche in più *tranche*, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 cod. civ., per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 361.065.580, mediante emissione di massime n. 36.106.558 Azioni Evergreen, al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, riservato alla sottoscrizione di QH e CH, da sottoscrivere, subordinatamente all'avveramento (o alla rinuncia) delle Condizioni di Efficacia, al fine di dotare l'Offerente dei fondi necessari per il pagamento del Corrispettivo in Denaro e/o della eventuale componente in denaro a supporto del Corrispettivo Alternativo (l'**"Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto"**); e
- (ii) in data 27 aprile 2022, il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente ha deliberato di sottoporre all'assemblea straordinaria degli azionisti dell'Offerente, che ha successivamente deliberato in tale senso in data 27 maggio 2022, la proposta di aumento di capitale, a pagamento e in via scindibile, da eseguirsi in una o più volte e anche in più *tranche*, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, cod. civ., al servizio dell'Offerta per il Corrispettivo Alternativo, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 90.266.390,00, mediante emissione di massime n. 9.026.639 Azioni Evergreen prive di valore nominale, a fronte del conferimento in natura di massime n. 9.026.639 Azioni Coima portate in adesione all'Offerta (l'**"Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio"**). Si segnala che, ai fini dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio, il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente ha deliberato, ai sensi dell'art. 2440 cod. civ., di avvalersi della disciplina di cui agli articoli 2343-ter e 2343-quater cod. civ. per la stima delle Azioni Coima oggetto di conferimento.

Il Corrispettivo dell'Offerta si intende:

- (iii) *cum dividendo* e pertanto sarà diminuito dell'importo per azione di qualsiasi dividendo ordinario e/o straordinario prelevato da utili o riserve o di qualsiasi altra distribuzione approvata dai competenti organi sociali dell'Emittente successivamente alla data della Comunicazione e prima della Data di Pagamento;
- (iv) al netto delle eventuali imposte di bollo e di registro, ove dovute, e dei compensi, provvigioni e spese che rimarranno a carico dell'Offerente. Al contrario, qualsiasi imposta sul reddito (ivi inclusa per completezza l'IRAP) o imposta sostitutiva, ove dovuta, sulla plusvalenza eventualmente realizzata, rimarrà a carico degli aderenti all'Offerta.

Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, nel caso in cui fossero portate in adesione tutte le n. 36.106.557 Azioni Coima oggetto dell'Offerta, e assumendo che tutti gli aderenti esercitino l'opzione di ricevere il Corrispettivo in Denaro, sarebbe pari a Euro 361.065.570,00 (l'**"Esborso Massimo"**).

4.3.2 *Corrispettivo in Denaro*

Il pagamento del Corrispettivo in Denaro in contanti sarà effettuato dall'Offerente. L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo in Denaro ai sensi dell'Offerta si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme saranno trasferite correttamente.

Secondo quanto riportato nella Comunicazione e nel Documento di Offerta, il prezzo ufficiale per Azione Coima alla chiusura del 27 aprile 2022 (ossia l'ultimo giorno di borsa aperta precedente la Comunicazione) era pari a Euro 8,10. Pertanto, il Corrispettivo in Denaro incorpora un premio del 23,5% rispetto al prezzo

ufficiale al 27 aprile 2022.

Sempre secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, il Corrispettivo in Denaro incorpora i seguenti premi rispetto alla media aritmetica, ponderata per i volumi scambiati, dei prezzi ufficiali delle Azioni Coima nei periodi di riferimento di seguito indicati:

Data di riferimento	Prezzo medio ponderato per azione (Euro)	Premio
27 aprile 2022	8,10	23,5%
1 mese precedente al 27 aprile 2022 (incluso)	8,15	22,7%
3 mesi precedenti al 27 aprile 2022 (incluso)	7,90	26,6%
6 mesi precedenti al 27 aprile 2022 (incluso)	7,61	31,4%
12 mesi precedenti al 27 aprile 2022 (incluso)	7,22	38,5%

(Fonte: FactSet)

Inoltre, il Corrispettivo in Denaro incorpora i seguenti premi in relazione ai prezzi delle Azioni Coima di seguito indicati:

Data di riferimento	Prezzo per azione (Euro)	Premio
Prezzo massimo dall'IPO (13 maggio 2016 – 27 aprile 2022 incluso) registrato in data 17 febbraio 2020	9,44	5,9%
Prezzo minimo dall'IPO (13 maggio 2016 – 27 aprile 2022 incluso) registrato in data 30 ottobre 2020	4,49	122,7%

(Fonte: FactSet)

4.3.3 *Corrispettivo Alternativo*

Il Corrispettivo Alternativo sarà corrisposto dall'Offerente alla Data di Pagamento, tenuto conto dell'eventuale riapertura dei termini.

Per ciò che attiene alla consegna delle Azioni Evergreen offerte in scambio quale pagamento del Corrispettivo Alternativo, queste saranno inserite alla Data di Pagamento nel *dossier* titoli indicato dagli eventuali aderenti; le Azioni Evergreen al servizio dell'Offerta in Scambio saranno strumenti finanziari nominativi dematerializzati immessi nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli S.p.A. e non ammessi ad alcun mercato di quotazione.

Secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, l'Offerente non detiene alcun *asset* al di fuori della liquidità. Il rapporto di cambio 1:1 incluso nel Corrispettivo Alternativo persegue la finalità di consentire agli azionisti dell'Emittente di richiedere un numero di Azioni Evergreen pari al numero di Azioni Coima detenute e, pertanto, di detenere nell'Offerente una percentuale di capitale sociale sostanzialmente in linea con la percentuale che attualmente detengono nell'Emittente, fatto salvo (i) i limiti derivanti dal Quantitativo Massimo in Scambio e la conseguente eventuale applicazione del criterio di Riparto e (ii) la diluizione che potrebbe verificarsi a seguito e per l'effetto de (a) l'Aumento di Capitale MC⁽²⁾ (come *infra* definito) e (b) l'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta (come *infra* definito). Qualora gli azionisti che optino per il Corrispettivo Alternativo aderiscano all'offerta con un numero di Azioni Coima che ecceda il Quantitativo Massimo in Scambio si applicherà la procedura di Riparto, con la conseguenza che una porzione del Corrispettivo Alternativo sarà corrisposta in contanti e sarà pari al Corrispettivo in Denaro.

4.4 Considerazioni sulle modalità di finanziamento dell'Offerta

Secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, l'Offerente intende far fronte alla copertura finanziaria dell'Esborso Massimo mediante l'utilizzo di fondi propri, facendo ricorso ai proventi rivenienti dalla sottoscrizione dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto da parte di CH e QH, i cui impegni di sottoscrizione sono disciplinati ai sensi dell'Accordo Quadro e del connesso Nuovo Patto Parasociale.

In particolare, l'Offerente ha dichiarato, ai sensi dell'art. 37-*bis* Regolamento Emittenti, di essere in condizione di poter far fronte pienamente al pagamento del Corrispettivo in Denaro, fino all'Esborso Massimo.

Inoltre, sempre in data 27 aprile 2022, l'assemblea straordinaria degli azionisti dell'Offerente ha deliberato di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, da eseguirsi in una o più volte e anche in più *tranche*, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., al fine di dotare l'Offerente delle risorse finanziarie per il pagamento delle spese a carico dello stesso nell'ambito dell'Offerta, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 10.000.000, mediante emissione di massime n. 1.000.000 Azioni Evergreen prive di valore nominale, da sottoscrivere in denaro da parte di QH e CH ad un prezzo per ciascuna Azione Evergreen pari al Corrispettivo in Denaro (l'**"Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta"**). A tale riguardo si precisa che, una prima *tranche* dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta è stata eseguita, in data 6 giugno 2022, per un ammontare complessivo pari a Euro 1.360.400, di cui (i) una porzione pari a Euro 1.319.590 è stata sottoscritta da QH e (ii) una porzione pari a Euro 40.810 è stata sottoscritta da CH.

Infine, si segnala che, sulla base di quanto previsto nel Documento di Offerta, ai sensi dell'Accordo Quadro, in data 27 maggio 2022, l'assemblea straordinaria dell'Offerente ha deliberato un ulteriore aumento di capitale sociale a pagamento da eseguirsi successivamente al perfezionamento dell'Offerta, da sottoscrivere e liberarsi da parte di Manfredi Catella (l'**"Aumento di Capitale MC"**), mediante compensazione con il credito che Manfredi Catella potrebbe maturare al seguito del verificarsi di alcuni eventi.

Secondo quanto si legge nel Documento di Offerta, in particolare, il Potenziale Credito MC (come *infra* definito), è riferibile alla Scrittura Privata (come successivamente modificata ed integrata, da ultimo con scambio di corrispondenza in data 16 marzo 2020) e include:

- (i) per massimi Euro 5.369.123, crediti maturati da Manfredi Catella in relazione alla remunerazione fissa e variabile maturata in qualità di Amministratore Delegato dell'Emittente. In sintesi, tale importo, il cui pagamento è stato oggetto di sospensione condizionata, tornerebbe ad essere dovuto

⁽²⁾ L'Accordo Quadro, tra l'altro, regola un aumento di capitale dell'Offerente, deliberato dall'assemblea straordinaria dell'Offerente in data 27 maggio 2022, da sottoscrivere e liberarsi da parte di Manfredi Catella successivamente al completamento dell'Offerta, a un prezzo per ciascuna azione del Offerente pari a al Corrispettivo in Denaro mediante compensazione con (a) il credito vantato da Manfredi Catella per la remunerazione maturata in qualità di Amministratore Delegato dell'Emittente e (b) il credito che Manfredi Catella potrebbe maturare nei confronti dell'Emittente in relazione all'Indennità MC (come *infra* definita).

poiché, ad esito dell'Offerta, la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente non verrebbe più nominata da Manfredi Catella in forza del Nuovo Patto Parasociale (si tratta di uno degli "eventi rilevanti" al verificarsi dei quali il pagamento torna ad essere dovuto). Si segnala che tale importo è indicato all'interno della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 dell'Emittente, dove si indica una "passività potenziale" di Euro 5,4 milioni (la "**Retribuzione Maturata**"); e

- (ii) per massimi Euro 5.115.593, il credito che Manfredi Catella potrebbe maturare nei confronti dell'Emittente quale indennità risarcitoria nelle ipotesi di cessazione dalla carica di Amministratore Delegato definite come "*Good Leaver*" ai sensi della summenzionata scrittura privata; il diritto al pagamento di tale importo potrebbe sorgere al verificarsi, tra l'altro, della cessazione dalla carica di Amministratore Delegato dell'Emittente a seguito del verificarsi di una delle ipotesi di risoluzione dell'AMA (in particolare, nel caso in cui la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione non sia designata da Manfredi Catella, in virtù delle pattuizioni del Nuovo Patto Parasociale) Tale importo è rappresentato all'interno della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 dell'Emittente, dove si indica che la migliore stima al 31 dicembre 2021 di tale importo è pari a circa Euro 5,1 milioni (l'"**Indennità MC**" e, congiuntamente con la Retribuzione Maturata, il "**Potenziale Credito MC**").

Secondo quanto si legge nel Documento di Offerta, il Potenziale Credito MC sarà pari a massimi Euro 10.484.716. Secondo il Documento di Offerta, inoltre, in caso di positivo perfezionamento dell'Offerta, l'attuazione delle previsioni contenute nel Nuovo Patto Parasociale determinerà il verificarsi degli eventi rilevanti previsti dalla Scrittura Privata, che renderanno dovuto il Potenziale Credito MC, il quale sarà utilizzato ai fini della liberazione dell'Aumento di Capitale MC. La puntuale determinazione del Potenziale Credito MC entro il massimale suindicato da effettuarsi in confronto tra Manfredi Catella e l'Emittente, avverrà tempestivamente a valle del verificarsi dei suddetti eventi e sarà oggetto di apposita comunicazione al mercato.

Sempre secondo le informazioni contenute nel Documento di Offerta, l'Aumento di Capitale MC e l'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta saranno sottoscritti, se del caso, a un prezzo per Azione Evergreen pari al Corrispettivo in Denaro. Pertanto, gli aderenti che scegliessero il Corrispettivo Alternativo e che – di conseguenza, a seguito e per effetto del perfezionamento dell'Offerta – diventeranno soci dell'Offerente, dovranno – come anticipato – tenere in considerazione gli impatti diluitivi risultanti da tali aumenti di capitale.

Inoltre, sempre secondo le previsioni contenute nel Documento di Offerta, ai sensi dell'Accordo Quadro, è previsto che il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente deliberi un aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi in una o più volte e anche in più *tranche*, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ. per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a massimi Euro 149.568.690, mediante emissione di massime n. 14.956.869 Azioni Evergreen, al prezzo di sottoscrizione pari a Euro 10 per ciascuna Azione Evergreen, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, riservato a QH, Manfredi Catella, COIMA SGR, COIMA REM S.r.l., da sottoscrivere, ad un prezzo per ciascuna azione pari al Corrispettivo in Denaro, al fine di reinvestire in Evergreen i proventi derivanti dall'adesione all'Offerta in denaro in esecuzione dei rispettivi impegni ad aderire all'Offerta. Tale aumento di capitale sociale a pagamento (l'"**Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento**") è stato deliberato dall'assemblea straordinaria dell'Offerente in data 27 maggio 2022.

4.5 Considerazioni sui possibili scenari in esito all'Offerta

Per quanto concerne gli scenari che si potrebbero presentare in esito all'Offerta, sempre secondo le previsioni contenute nel Documento di Offerta, si osserva quanto segue.

4.5.1 Buon esito dell'offerta e revoca dalle negoziazioni

In caso di adesione all'Offerta, ove questa si perfezioni, gli azionisti dell'Emittente riceveranno il

Corrispettivo in Denaro ovvero, alternativamente e a propria scelta, il Corrispettivo Alternativo, per ogni Azione Coima portata in adesione all'Offerta, con la precisazione che le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente si sono impegnate ad aderire solo per il Corrispettivo in Denaro.

L'Offerente ha dichiarato espressamente che l'Offerta è finalizzata ad acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e conseguire la revoca delle relative Azioni Coima dalla quotazione sull'Euronext Milan. Pertanto, in caso di mancata adesione all'Offerta, gli azionisti dell'Emittente si troverebbero a fronteggiare uno dei seguenti possibili scenari.

Nel caso in cui, all'esito dell'Offerta, per effetto delle adesioni all'Offerta, l'Offerente – considerando altresì le partecipazioni detenute dalle Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente – venisse a detenere una partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, previa rinuncia alla Condizione sulla Soglia, ha dichiarato che non ricostituirà un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni Coima.

Difatti, in tale caso, l'Offerente adempierà all'obbligo di acquistare le rimanenti Azioni Coima dagli azionisti che ne facciano richiesta, ai sensi dell'art. 108, comma 2, TUF. Il corrispettivo da riconoscere a tali azionisti dell'Emittente sarà identico al Corrispettivo dell'Offerta, oppure determinato da Consob (secondo i casi), in conformità all'art. 108, commi 3 e 4, TUF.

A seguito del verificarsi dei presupposti dell'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 2, TUF, a norma del vigente regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, quest'ultima disporrà la revoca delle Azioni Coima dalla quotazione a decorrere dal giorno di borsa aperta successivo al giorno di pagamento del corrispettivo dell'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 2, TUF. Pertanto, in caso di revoca dalla quotazione delle Azioni Coima, gli azionisti di quest'ultimo che non avessero aderito all'Offerta e che non avessero inteso avvalersi del diritto di richiedere all'Offerente di procedere all'acquisto delle loro Azioni Coima in adempimento del predetto obbligo di cui all'art. 108, comma 2, TUF (fermo quanto di seguito precisato), si ritroveranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il loro investimento, fermo restando il possibile verificarsi di potenziali eventi che, ai sensi dell'art. 2437 cod. civ., diano agli azionisti la facoltà di esercitare il diritto del recesso.

Inoltre, nel caso in cui, all'esito dell'Offerta – per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati dall'Offerente o dalle Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente al di fuori della medesima in conformità alla normativa applicabile durante il periodo di adesione (come eventualmente prorogato e ivi incluso il periodo di riapertura dei termini) e/o in adempimento del predetto obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 2, TUF – l'Offerente – considerando altresì le partecipazioni detenute dalle Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente – venisse a detenere una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente medesimo ha dichiarato nel Documento di Offerta la propria volontà di avvalersi del diritto di acquisto delle rimanenti Azioni Coima in circolazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 111 TUF. L'Offerente, esercitando il diritto di acquisto di cui all'art. 111 TUF, adempirà anche all'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 1, TUF, nei confronti degli azionisti dell'Emittente che ne facciano richiesta, dando corso ad un'unica procedura. Il corrispettivo dovuto per le Azioni Coima così acquistate sarà determinato ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 108, commi 3, 4 e 5, TUF, come richiamate dall'art. 111 TUF, ossia ad un corrispettivo identico al Corrispettivo dell'Offerta, oppure determinato da Consob (tenendo conto, *inter alia*, del corrispettivo dell'Offerta, del prezzo medio ponderato di mercato delle Azioni Coima nel semestre anteriore alla Comunicazione, del valore attribuito ai titoli o all'Emittente stesso da rapporti valutativi eventualmente esistenti predisposti da esperti indipendenti nei 6 mesi precedenti, di eventuali acquisti effettuati nei 12 mesi precedenti dall'offerente o dalle persone che agiscono di concerto con l'offerente).

Si segnala che, a seguito del verificarsi dei presupposti del diritto di acquisto di cui all'art. 111 TUF e dell'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 1, TUF, a norma del vigente regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, quest'ultima disporrà (se non già intervenuta) la sospensione e/o la

revoca delle Azioni Coima dalla quotazione, tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del diritto di acquisto di cui all'art. 111 TUF.

4.5.2 *Revoca dalle negoziazioni mediante fusione*

Si segnala che, ove, diversamente, all'esito dell'Offerta non ricorressero i presupposti per la revoca dalla quotazione delle Azioni Coima:

- (i) potrebbe in ogni caso sussistere una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni Coima. In tal caso, l'Offerente ha dichiarato nel Documento di Offerta che non intende comunque porre in essere misure finalizzate a ripristinare le condizioni minime di flottante per assicurare un regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni Coima e Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione delle Azioni Coima dalla quotazione e/o il c.d. *delisting* ai sensi dell'art. 2.5.1 del vigente regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana;
- (ii) l'Offerente ha dichiarato nel Documento di Offerta che valuterà se procedere una volta conclusa l'Offerta alla fusione dell'Emittente nell'Offerente (per un rapporto di concambio *ex art. 2501-ter* cod. civ. che quindi potrà non contenere alcun premio), con conseguente c.d. *delisting* dell'Emittente. Per effetto della fusione, nel caso in cui abbia luogo, gli azionisti dell'Emittente riceverebbero in concambio Azioni Evergreen che non sono negoziate su un mercato regolamentato, né su un sistema multilaterale di negoziazione, né attraverso altre modalità, fermo restando il diritto di recesso *ex art. 2437-quinquies* cod. civ. per gli azionisti che non hanno concorso alla deliberazione che comporta l'esclusione dalla quotazione. Si precisa che, il valore di liquidazione sarà pari alla media aritmetica dei prezzi di chiusura delle Azioni Coima nei sei mesi precedenti la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea che ha deliberato la suddetta fusione.

4.5.3 *Diritti di recesso degli azionisti dell'Emittente a seguito del completamento dell'Offerta*

Si precisa, infine, che in conseguenza del *delisting*, i titolari delle Azioni Coima che non abbiano aderito all'Offerta, ovvero esercitato il diritto di vendere le proprie Azioni Coima ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF ovvero non vi siano i presupposti per l'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 1, TUF o del diritto di acquisto di cui all'art. 111 TUF, saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento, fermo restando ulteriori ipotesi di recesso. Fermo restando quanto precede, nel caso in cui a esito dell'Offerta sia stato conseguito il c.d. *delisting*, l'Offerente potrebbe proporre, come ha dichiarato che intende fare, ai competenti organi la fusione per incorporazione dell'Offerente nell'Emittente. Nel caso in cui, in tale scenario, residuassero azionisti nel capitale sociale dell'Emittente che non concorrano alla deliberazione di approvazione di detta fusione, fermo restando che nel caso di specie non si applica la causa di recesso *ex art. 2437-quinquies* cod. civ., agli stessi spetterebbe il diritto di recesso nel caso in cui ricorra uno dei presupposti *ex art. 2437* cod. civ., con un valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso da calcolarsi *ex art. 2437-ter*, co. 2, cod. civ., ossia tenendo conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente, delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle Azioni Coima (che, a tale data, non saranno più negoziate su un mercato regolamentato).

Per completezza, si segnala che qualora si verificasse una delle due fusioni sopramenzionate, gli aderenti che hanno scelto il Corrispettivo Alternativo e che – di conseguenza, a seguito e per effetto del perfezionamento dell'Offerta – sono soci dell'Offerente, qualora non dovessero concorrere alla deliberazione di approvazione di dette fusioni, avrebbero la facoltà di esercitare il diritto di recesso nel caso in cui ricorra uno dei presupposti *ex art. 2437* cod. civ., con un valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso da calcolarsi *ex art. 2437-ter*, co. 2, cod. civ.

4.5.4 *Trasformazione di Evergreen in SICAF*

In merito a quanto precede, e senza alcun pregiudizio per quanto sopra riportato, si segnala che, secondo

quanto indicato nel Documento di Offerta, ai sensi dell'Accordo Quadro, le parti si sono impegnate a trasformare la società risultante dalla fusione per incorporazione tra l'Emittente ed Evergreen in una SICAF immobiliare gestita esternamente, sulla base di un apposito contratto di gestione da firmarsi, da COIMA SGR. Viene precisato che la SICAF è un organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, quale forma giuridica ritenuta più idonea per la realizzazione della strategia di investimento pianificata dall'Offerente. Dal punto di vista delle imposte sui redditi e dell'IRAP, la SICAF beneficia di un regime di esenzione sui redditi derivanti dalle attività immobiliari. A tal proposito, si precisa che l'Offerente intende avviare le attività volte alla conversione in SICAF tempestivamente a esito del completamento dell'Offerta; tuttavia, alla data del presente Parere non è possibile stimare con sufficiente attendibilità la tempistica entro la quale l'Offerente sarà in grado di dare corso alle stesse e/o ottenere le richieste autorizzazioni di legge e regolamentari. Tale trasformazione, in ogni caso, potrebbe attivare – al pari della fusione per incorporazione tra l'Emittente ed Evergreen – il diritto di recesso *ex art.* 2437, comma 1, lett. b), cod. civ., per gli azionisti che non hanno concorso alla relativa deliberazione; tuttavia, a tale riguardo, si segnala che potrebbe essere necessaria una valutazione caso per caso.

Inoltre, con la perdita della qualifica di SIIQ, vi sarà un mutamento della posizione fiscale dell'Emittente che, in caso di mancato perfezionamento della potenziale fusione tra l'Emittente e l'Offerente e della mancata trasformazione in SICAF, non sarebbe compensata dai vantaggi fiscali correlati al regime fiscale delle SICAF immobiliari. Parimenti, nel caso in cui l'Offerta si perfezionasse e la fusione e la trasformazione in SICAF trovassero esecuzione secondo tempi diversi da quelli attesi, si potrebbero determinare maggiori oneri fiscali e minor capacità di generare profitti; inoltre, non è possibile assicurare, in ogni caso, che la società risultante dalla fusione tra Evergreen e l'Emittente si trovi nella situazione di soddisfare tutti i requisiti previsti per l'applicazione del regime fiscale di esenzione proprio degli OICR immobiliari, anche per fatti o atti alla stessa non imputabili ovvero sia in grado di ripristinarli entro il termine eventualmente previsto dalla normativa applicabile, con la conseguente perdita del regime fiscale proprio degli OICR immobiliari e l'assoggettamento al regime impositivo ordinario.

Sempre secondo le indicazioni del Documento di Offerta, il Nuovo Patto Parasociale prevede, *inter alia*, il *carried interest* e le nuove *fee* che la società risultante dalla fusione, a seguito della trasformazione in SICAF, dovrà riconoscere a COIMA SGR. In particolare, è prevista a favore di COIMA SGR una commissione di gestione annuale pari a (i) 80 bps del NAV EPRA per un NAV EPRA della SICAF fino a Euro 1,0 miliardi; (ii) 60 bps sulla parte di EPRA NAV superiore a Euro 1,0 miliardi e fino a Euro 1,5 miliardi; e (iii) 50 bps sulla parte di EPRA NAV superiore a Euro 1,5 miliardi. COIMA SGR, inoltre, avrà diritto a ricevere una remunerazione annuale aggiuntiva pari al costo aziendale per i dipendenti trasferiti dall'Emittente a COIMA SGR, fermo restando che tale remunerazione aggiuntiva non potrà superare l'importo annuo di Euro 1.500.000. In linea con l'AMA, la componente fissa della remunerazione corrisposta dalla SICAF al proprio Amministratore Delegato sarà dedotta dalla commissione annuale di gestione. COIMA SGR avrà il diritto di cedere i diritti relativi alla commissione di gestione annuale a qualsiasi affiliato.

La SICAF, inoltre, corrisponderà a COIMA SGR un'ulteriore commissione di successo che sarà pagata sotto forma di quote aventi diritti patrimoniali rafforzati (c.d. *carried interest*) o di commissione di incentivo, come sarà determinato essere più efficiente.

La SICAF corrisponderà a COIMA SGR una commissione di incentivo pari al 10% dell'eccesso di profitto superiore all'8% IRR, e al 20% del profitto superiore al 10% IRR, da determinarsi in base all'IRR che sarà calcolato sulla base dei flussi azionari effettivi (inclusa la cessione delle azioni SICAF e al netto di eventuali costi correlati) più la valutazione del NAV ad ogni data di rilevazione. L'*equity value* iniziale sarà pari alla media ponderata tra Euro 7,69 e il valore effettivo del Corrispettivo dell'Offerta.

Il *carried interest*/la commissione di incentivo saranno calcolati a partire dal (i) terzo, (ii) quinto, (iii) settimo e (iv) nono anno successivo alla fine dell'anno in cui il *delisting* sarà completato e, successivamente, ogni due anni.

4.5.5 Opzione di Acquisto di CH

Infine, si segnala che, ai sensi dell'Accordo Quadro, in caso di completamento dell'Offerta, CH (ovvero un soggetto collegato a CH come definito nell'Accordo Quadro) tra il sesto ed il diciottesimo mese successivo al perfezionamento dell'Offerta, abbia il diritto di acquistare, anche per *tranche*, da QH (o da soggetti collegati a QH, come definiti nell'Accordo Quadro) un numero massimo di Azioni Evergreen pari al 50% delle Azioni Evergreen sottoscritte da QH nell'ambito dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto e dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta, fermo restando che QH deve in ogni caso detenere almeno il 50% del capitale sociale di Evergreen (l'**Opzione di Acquisto**), ad un prezzo per azione pari al Corrispettivo in Denaro aumentato del 7% per anno, calcolato a partire dalla data di perfezionamento dell'Offerta sino alla data di esercizio dell'Opzione di Acquisto, in linea con i tassi di interesse per la remunerazione attesa da investitori istituzionali in caso di anticipazione di *equity funding*.

5. VALUTAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

5.1 Valutazione dell'Offerta

Gli Amministratori Indipendenti fanno preliminarmente constatare che:

- (i) il Consiglio di Amministrazione tenuto ad approvare il Comunicato dell'Emittente risulta costituito da Massimo Capuano, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, Manfredi Catella, in qualità di Amministratore Delegato, Feras Abdulaziz Al-Naama, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e dagli stessi Amministratori Indipendenti; e
- (ii) gli Amministratori Indipendenti, nella loro qualità di membri del Consiglio di Amministrazione, partecipano anche al processo finalizzato alla redazione e all'approvazione del Comunicato dell'Emittente, avvalendosi anche dei risultati delle attività svolte ai fini della redazione e dell'approvazione del presente Parere.

Considerato quanto sopra, gli Amministratori Indipendenti sottolineano quanto segue.

5.1.1 Osservazioni preliminari

Come descritto nel precedente Paragrafo 1.1, l'adesione all'Offerta può avvenire a scelta degli azionisti richiedendo la corresponsione del Corrispettivo in Denaro, ovvero del Corrispettivo Alternativo.

Con riferimento all'Offerta in Scambio, si segnala che massime n. 9.026.639 Azioni Coima potranno essere portate in adesione all'Offerta in Scambio (pari al 25% delle Azioni Coima in circolazione alla data del Documento di Offerta) e concambiate – in base a un rapporto 1:1 – con Azioni Evergreen, ferma restando l'eventuale applicazione del Riparto (con applicazione del metodo *pro-rata*) come meglio spiegato nel precedente Paragrafo 1.1.

A tale proposito, gli Amministratori Indipendenti fanno presente che secondo gli impegni assunti nell'Accordo Quadro, le Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente (i) aderiranno all'Offerta chiedendo esclusivamente la corresponsione del Corrispettivo in Denaro, contribuendo tutte le proprie n. 14.956.869 Azioni Coima, pari al 41,4% del capitale sociale dell'Emittente, e (ii) reinvestiranno la totalità dei proventi derivanti da tale adesione nell'Offerente, mediante sottoscrizione dell'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento.

Con riferimento all'Offerta in Scambio, infine, gli Amministratori Indipendenti fanno presente che ad esito del perfezionamento dell'Offerta le Azioni Evergreen saranno detenute dalle Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente e dagli azionisti dell'Emittente che dovessero decidere di aderire all'Offerta in Scambio, con la precisazione che tali Azioni Evergreen (i) saranno strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato o non regolamentato, con conseguente difficoltà per i detentori di liquidare in futuro il proprio investimento e (ii) riconosceranno ai propri detentori 3 (tre) diritti di voto per ogni

Azione Evergreen posseduta; a quest'ultimo proposito gli Amministratori Indipendenti fanno presente che dalla lettura del Documento di Offerta il riconoscimento delle azioni a voto plurimo non viene garantito ai soggetti che dovessero diventare azionisti dell'Offrente successivamente al completamento dell'Offerta.

5.1.2 *Razionale industriale dell'Offerta*

Sulla base di quanto riportato nel Documento di Offerta, come descritto nel precedente Paragrafo 4.2, l'Offerente intende accelerare la crescita del portafoglio immobiliare dell'Emittente nel segmento relativo agli immobili ad uso ufficio e commerciale, sulla base di una domanda crescente da parte dei conduttori per *asset* sostenibili di alta qualità, situati in quartieri interconnessi, resilienti e con capacità di adattamento all'evoluzione delle modalità di lavoro. L'Offerente, secondo quanto dichiarato, ha identificato il portafoglio immobiliare sviluppato dall'Emittente come un investimento di lungo periodo, da incrementare in termini dimensionali, beneficiando delle complementarità, con altri immobili di proprietà e/o in gestione compresi quelli localizzati nel prestigioso quartiere di Porta Nuova a Milano, riferibili a taluni fondi gestiti da COIMA SGR. Secondo quanto prospettato, l'Offerente intende perseguire una strategia di investimento e crescita, almeno in una fase iniziale (da intendersi orientativamente nei 12-18 mesi successivi all'esecuzione dell'Offerta), in continuità con l'attuale struttura strategica adottata dall'Emittente, focalizzata su immobili localizzati nelle principali città italiane (in particolare Milano) e principalmente destinati alla locazione ad uso ufficio e commerciale.

A tale riguardo, gli Amministratori Indipendenti fanno presente che l'Offerente non ha approvato un proprio piano industriale, che tenga conto dell'implementazione delle strategie di crescita descritte nel Documento di Offerta, con conseguente impatto – come meglio descritto anche nella Fairness Opinion e nel successivo Paragrafo 5.2 – sulla possibilità da parte degli Amministratori Indipendenti di esprimersi sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo Alternativo.

Inoltre, sempre secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, l'eventuale *delisting* dell'Emittente consentirà di rimuovere lo sconto applicato dal mercato borsistico (come descritto anche al precedente Paragrafo 4.2), offrendo alla società un accesso più agevole al mercato dei capitali e permettendo all'Emittente di accelerare la propria strategia di crescita con possibili opportunità di consolidamento e completamento di una *pipeline* di immobili complementare nonché l'attuazione di un programma di investimenti volto a rafforzare l'esposizione ai segmenti *Core Plus* e *Value-Add* e a migliorare il profilo di generazione di cassa, facendo leva sui solidi fondamentali del settore uffici di Milano e sul *track record* del *management* nello sviluppo immobiliare e nella creazione di valore.

A tale riguardo, gli Amministratori Indipendenti fanno presente che, sulla base di quanto sopra riportato, la valorizzazione dell'Emittente potrebbe variare in futuro, con potenziali conseguenze positive o negative per gli azionisti dell'Emittente che dovessero decidere di aderire all'Offerta in Scambio, a seconda dei casi se, rispettivamente, tale valorizzazione benefici di un incremento o subisca una diminuzione; fermo restando che i detentori di Azioni Evergreen possiederanno strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato, con conseguente possibile difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

5.1.3 *Realizzarsi delle Condizioni di Efficacia*

Sulla base di quanto riportato nel Paragrafo A.1 del Documento di Offerta, l'Offerta è soggetta alle Condizioni di Efficacia, come descritte al precedente Paragrafo 1.2, che – qualora non dovessero avverarsi nei tempi prospettati – potrebbero comportare il mancato perfezionamento dell'Offerta, ferma restando la facoltà dell'Offerente di rinunciarvi (fatto salvo quanto previsto dalla Condizione sulla Soglia).

A questo proposito, gli Amministratori Indipendenti sottolineano che la presenza delle Condizioni di Efficacia rende il perfezionamento dell'Offerta più aleatorio, in quanto una o più di tali Condizioni di Efficacia potrebbero non avverarsi e, pertanto, determinare il decadimento dell'Offerta.

In particolare, con riferimento alla Condizione relativa ai Contratti di Finanziamento, gli Amministratori Indipendenti segnalano che l'obbligo di rimborso anticipato previsto dal Contratto di Finanziamento COIMA RES (come descritto al precedente Paragrafo 1.2(ii)), potrebbe essere attivato dalle banche

finanziatrici nel caso dovesse verificarsi il c.d. *delisting* ovvero nel caso in cui l'Emittente dovesse perdere lo *status* di SIIQ. A tale riguardo, si segnala che tale *status* verrebbe meno, tra l'altro, nel caso di (i) perdita del requisito relativo all'assenza di soci che possiedono più del 60% dei diritti di voto dell'Emittente o (ii) *delisting* dell'Emittente. Pertanto, gli Amministratori Indipendenti evidenziano che, in caso di perfezionamento dell'Offerta, anche qualora l'Emittente dovesse restare una società quotata sul mercato Euronext Milan, le banche finanziatrici potrebbero richiedere il rimborso anticipato del Contratto di Finanziamento COIMA RES a seguito del verificarsi dell'evento di cui al precedente punto (i), poiché la soglia minima di adesione non rinunciabile dall'Offerente ai fini del completamento dell'Offerta è pari al 66,7% del capitale sociale dell'Emittente. A tale riguardo, pertanto, si evidenzia che, con riferimento al Contratto di Finanziamento COIMA RES, qualora dovesse verificarsi l'evento di cui sopra, le banche finanziatrici potrebbero (a) rinunciare incondizionatamente a richiedere il rimborso anticipato del Contratto di Finanziamento COIMA RES, (b) rinunciare a richiedere il rimborso anticipato del Contratto di Finanziamento COIMA RES ottenendo, tuttavia, in cambio talune garanzie, modifiche o concessioni dall'Offerente e/o, se del caso, dall'Emittente, ovvero (c) richiedere il rimborso anticipato del Contratto di Finanziamento COIMA RES.

Infine, gli Amministratori Indipendenti fanno presente che l'Offerente non ha fornito indicazioni, nel Documento di Offerta, in merito alle modalità e le disponibilità con le quali farebbe fronte all'eventuale obbligo di rimborso anticipato connesso al Contratto di Finanziamento COIMA RES, nel caso in cui le banche finanziatrici dovessero decidere di non rinunciare incondizionatamente a tale diritto e l'Offerente medesimo dovesse rinunciare alla Condizione relativa ai Contratti di Finanziamento.

5.1.4 *Potenziale Credito MC*

Sulla base del Documento di Offerta, il Potenziale Credito MC (come meglio descritto al precedente Paragrafo 4.4) è pari a massimi Euro 10.484.716 e include: (i) il credito che Manfredi Catella potrà vantare per la remunerazione maturata in qualità di Amministratore Delegato dell'Emittente, in caso, tra l'altro, di cessazione dalla carica di Amministratore Delegato e/o in caso di altri eventi, tra cui, la circostanza per cui la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione non sia designata da Manfredi Catella medesimo, e (ii) il credito che Manfredi Catella potrà maturare nei confronti dell'Emittente in relazione all'indennità il cui diritto di pagamento sorge a seguito della cessazione dalla carica di Amministratore Delegato a seguito del verificarsi di alcuni eventi, tra i quali, tra l'altro, una delle ipotesi di risoluzione dell'AMA (in particolare, nel caso in cui la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione non sia designata da Manfredi Catella, in virtù delle pattuizioni del Nuovo Patto Parasociale).

Nel Documento di Offerta è altresì indicato che, in caso di positivo perfezionamento dell'Offerta, l'attuazione delle previsioni contenute nel Nuovo Patto Parasociale determinerà il verificarsi degli eventi rilevanti previsti dalla Scrittura, che renderanno dovuto il Potenziale Credito MC; a tale riguardo, il Documento di Offerta prevede che la puntuale determinazione del Potenziale Credito MC entro il massimale suindicato da effettuarsi in confronto tra Manfredi Catella e l'Emittente, avverrà tempestivamente a valle del verificarsi dei suddetti eventi e sarà oggetto di apposita comunicazione al mercato.

Gli Amministratori Indipendenti, a tale proposito, evidenziano che nella definizione della politica di remunerazione relativa all'Amministratore Delegato dell'Emittente, il Comitato per la Remunerazione dell'Emittente ha dovuto tenere conto degli impegni derivanti dalla Scrittura Privata.

In particolare, difatti, la Scrittura Privata prevede, tra l'altro, che:

- (i) per il primo mandato (esercizi dal 2015 al 2017), l'Emittente si è impegnato affinché, a titolo di compenso per le attività svolte come Amministratore Delegato dell'Emittente, a Manfredi Catella fosse corrisposto un emolumento complessivo annuo lordo pari a Euro 100.000, al fine di limitare i costi aziendali in fase di avvio dell'attività e in virtù della stipula dell'AMA, restando convenuto tra le parti che l'organo amministrativo e il Comitato per le Remunerazioni, successivamente alla data di avvio delle negoziazioni, avrebbero rideterminato tale importo, in considerazione dei

risultati dell'offerta e delle attività che l'Amministratore Delegato sarebbe stato chiamato a svolgere, anche tenendo conto degli emolumenti di mercato per posizioni analoghe;

- (ii) per i mandati successivi al primo (dal 2018 in poi), l'emolumento complessivamente spettante (ivi incluse forme di incentivazione variabile) sarebbe stato determinato sulla base di un importo indicato da una primaria e indipendente *executive advisory firm* alla luce del *benchmark* di mercato, tenendo conto, altresì, delle indicazioni formulate dal Comitato per le Remunerazioni e approvate dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Pertanto, in relazione a quanto precede, gli Amministratori Indipendenti fanno presente che

- (i) l'Amministratore Delegato ha rinunciato incondizionatamente alla rideterminazione della remunerazione fissa e variabile per l'esercizio 2016;
- (ii) per quanto riguarda la remunerazione fissa e variabile dell'Amministratore Delegato dell'Emittente a partire dall'esercizio 2017 e fino al termine del primo periodo di durata dell'AMA (*i.e.*, fino al 1° gennaio 2025), l'Amministratore Delegato ha comunicato unilateralmente all'Emittente la sua decisione di sospendere, subordinatamente al mancato verificarsi di alcune condizioni, la rideterminazione della remunerazione fissa e variabile prevista dalla Scrittura Privata, al fine di contribuire a limitare i costi interni dell'Emittente;
- (iii) tenuto conto della sospensione condizionata della rideterminazione della remunerazione fissa e variabile comunicata dall'Amministratore Delegato dell'Emittente, alla data del presente Parere, i competenti organi sociali dell'Emittente non hanno proceduto alla rideterminazione del compenso fisso e del compenso variabile dell'Amministratore Delegato; e
- (iv) ai fini dell'informativa finanziaria periodica, l'Emittente, alla luce della sospensione condizionata della rideterminazione della remunerazione fissa e variabile comunicata dall'Amministratore Delegato, ha qualificato gli importi potenzialmente dovuti, ai sensi della Scrittura Privata, come passività potenziali. Ai fini della migliore stima della passività potenziale da riportare nell'informativa di bilancio (e riflessa nella Relazione sulla Remunerazione), pertanto: (a) l'importo massimo dell'emolumento fisso e variabile dell'Amministratore Delegato previsti dalla Scrittura Privata per gli esercizi dal 2017 al 2021 è stato stimato dalla Società in Euro 5.369.123 e (b) l'importo massimo della potenziale indennità risarcitoria prevista dalla Scrittura Privata è stato stimato dalla Società in Euro 5.115.593⁽³⁾.

Gli Amministratori Indipendenti, fanno presente, inoltre, che in data 14 giugno 2022, il Comitato per la Remunerazione e il Comitato Controllo e Rischi, in veste di Comitato Parti Correlate, hanno preso atto dell'Offerta. A tale riguardo, i comitati hanno rilevato (i) che, finora, non si sono verificati i presupposti per la corresponsione di qualsivoglia importo a titolo di emolumento fisso e variabile e/o di indennità risarcitoria in favore dell'Amministratore Delegato, (ii) che l'avveramento di tali presupposti è, allo stato, incerto, e dovrà essere oggetto di verifica da parte dei competenti organi dell'Emittente, (iii) l'opportunità che un'eventuale interlocuzione con l'Amministratore Delegato sia condotta in presenza di un quadro informativo completo in merito al verificarsi dei presupposti suindicati.

Alla luce di quanto precede, i comitati hanno condiviso l'opportunità di attendere l'esito dell'Offerta prima di valutare una eventuale rideterminazione dell'emolumento fisso e variabile dell'Amministratore Delegato, nonché una eventuale indennità risarcitoria. Tale valutazione, nonché l'eventuale interlocuzione con l'Amministratore Delegato, saranno condotte nel rispetto della disciplina applicabile, ivi incluse le disposizioni e le procedure *pro tempore* vigenti in materia di operazioni con le parti correlate.

⁽³⁾ Ai fini della stima di tali importi, in assenza di una quantificazione degli stessi da parte dei competenti organi sociali, l'Emittente ha utilizzato il *report* emesso da Willis Tower Watson in data 28 gennaio 2020, *advisor* selezionato dai membri del Comitato per la Remunerazione per effettuare un'analisi di *benchmark* in merito alla remunerazione dell'Amministratore Delegato, in conformità a quanto previsto dalla Scrittura Privata. A tale riguardo, si precisa che nella lettera del 16 marzo 2020 Manfredi Catella ha dichiarato di non avere obiezioni rispetto al *report* redatto da Willis Towers Watson, che riporta una valutazione preliminare sull'emolumento fisso e variabile del dott. Catella medesimo e sull'indennità risarcitoria in ipotesi di cessazione dalla carica di Amministratore Delegato come "Good Leaver".

In aggiunta, gli Amministratori Indipendenti richiamano l'attenzione in merito alla circostanza che la partecipazione degli investitori, e conseguentemente il valore dell'investimento, nel capitale sociale di Evergreen è soggetto alla diluizione derivante dall' Aumento di Capitale MC, nonché dalle ulteriori operazioni sul capitale sociale che potrebbero essere realizzate a valle del perfezionamento dell'Offerta e della potenziale fusione.

Infine, gli Amministratori Indipendenti segnalano che nel Documento di Offerta non viene precisato se l'accollo, che verrà esercitato dall'Offerente per il debito che l'Emittente potrebbe avere nei confronti di Manfredi Catella, pari al Potenziale Credito MC, avrà o meno efficacia liberatoria nei confronti dell'Emittente, ai sensi dell'art. 1273, comma 2, cod. civ.

5.1.5 Programmi futuri dell'Offerente

Come dichiarato nel Documento di Offerta, l'Offerente, in caso di perfezionamento dell'Offerta, intende – in estrema sintesi – procedere con il *delisting* dell'Emittente e con la trasformazione di Evergreen in una SICAF.

(i) Con riferimento al *delisting*, anche a esito della fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente

Al fine di perseguire l'obiettivo del *delisting* – qualora questo non avvenisse a esito dell'Offerta (ivi incluso a esito dell'obbligo di acquistare le rimanenti Azioni Coima dagli azionisti che ne facciano richiesta, ai sensi dell'art. 108, comma 2, TUF, come descritto al precedente Paragrafo 4.5.1) e l'Offerente abbia rinunciato alla Condizione sulla Soglia – l'Offerente ha dichiarato nel Documento di Offerta che si riserva di procedere con la fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente.

Come indicato nel Documento di Offerta, tale fusione dovrebbe qualificarsi come operazione con parte correlata “di maggiore rilevanza” ai sensi della normativa applicabile e, pertanto, sarà soggetta al relativo *iter* procedurale, comportando che: (i) il comitato parti correlate dovrà redigere un parere sull'interesse dell'Emittente al compimento della fusione medesima nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale della stessa e, quindi, del relativo rapporto di cambio; e (ii) in caso di parere negativo, la fusione non potrà essere perfezionata qualora la decisione assembleare sia approvata con il voto negativo della maggioranza dei soci non correlati votanti che rappresentino almeno il 10% del capitale sociale dell'Emittente (c.d. procedura di “*whitewash*”).

Inoltre, nel caso in cui il *delisting* dovesse avvenire mediante tale fusione, gli azionisti dell'Emittente che non avessero concorso alla deliberazione assembleare di approvazione della fusione potranno esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'art. 2437-*quinquies* cod. civ. in quanto, per effetto della fusione, riceveranno in concambio Azioni Evergreen che non sono quotate (come descritto al precedente Paragrafo 4.5.2). Come indicato nel Documento di Offerta, il valore di recesso sarà pari alla media aritmetica dei prezzi di chiusura delle Azioni Coima nei sei mesi precedenti la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea che ha deliberato la suddetta fusione; a tale riguardo, gli Amministratori Indipendenti sottolineano che il valore di recesso potrebbe differire anche in misura significativa dal, ed eventualmente essere inferiore al, Corrispettivo in Denaro.

Ai fini di completezza, inoltre, gli Amministratori Indipendenti segnalano che a seguito del completamento della fusione e, pertanto, del conseguente *delisting*, gli azionisti dell'Emittente che decidessero di non esercitare il diritto di recesso sarebbero titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato o non regolamentato, con conseguente possibile difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento. In aggiunta, gli Amministratori Indipendenti fanno presente che il Documento di Offerta non chiarisce se le azioni eventualmente date in concambio nel contesto di tale fusione incorporeranno i diritti di voto plurimo, riconosciuti, invece, agli azionisti dell'Emittente che aderiranno all'Offerta in Scambio.

(ii) Con riferimento alla trasformazione in SICAF

Secondo quanto indicato dall'Offerente al Paragrafo A.9 del Documento di Offerta e come descritto nel

precedente Paragrafo 4.5.4, l'Offerente, successivamente al *delisting* e alla conseguente perdita dello *status* di SIIQ dell'Emittente, intende porre in essere i necessari passaggi per trasformare l'entità risultante dalla fusione tra l'Offerente e l'Emittente, subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, in una SICAF, ossia un organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, quale forma giuridica ritenuta più idonea per la realizzazione della strategia di investimento pianificata dall'Offerente.

A tale riguardo, gli Amministratori Indipendenti segnalano che, a seguito di tale trasformazione, l'Offerente (come risultante dalla fusione) potrebbe essere esposto a taluni rischi.

In particolare, (a) allo stato non è possibile stimare con sufficiente attendibilità la tempistica entro la quale l'Offerente sarà in grado di dare corso alle attività volte alla conversione in SICAF e/o ottenere le richieste autorizzazioni di legge e regolamentari; e (b) in caso di mancata o ritardata trasformazione in SICAF, l'Offerente (come risultante dalla fusione) non beneficerebbe dei vantaggi fiscali correlati al regime fiscale delle SICAF immobiliari, tenendo in considerazione che, allo stesso tempo, perderebbe i vantaggi fiscali correlati allo *status* di SIIQ.

Inoltre, a seguito del perfezionamento della trasformazione dell'Offerente in SICAF, COIMA SGR si è impegnata a integrare i dipendenti dell'Emittente all'interno del proprio personale. In relazione a tale integrazione, secondo quanto indicato nel Documento di Esenzione, COIMA SGR avrà diritto di ricevere una remunerazione annuale aggiuntiva pari al costo aziendale per i dipendenti trasferiti dall'Emittente a COIMA SGR, fino a un importo massimo annuo pari a Euro 1.500.000. Per ogni altra considerazione in relazione ai livelli occupazionali si rimanda a quanto verrà indicato nel Comunicato dell'Emittente.

In aggiunta, gli Amministratori Indipendenti segnalano che, ai sensi del Nuovo Patto Parasociale, è previsto che, a seguito della trasformazione dell'entità risultante dalla fusione in SICAF, quest'ultima sia gestita esternamente ai sensi dell'art. 38 TUF da COIMA SGR, stabilendo delle nuove commissioni di gestione e commissioni di incentivo.

In tale contesto, gli Amministratori Indipendenti evidenziano che, come descritto nel Documento di Offerta, la SICAF corrisponderà a COIMA SGR una commissione di incentivo pari al 10% dell'eccesso di profitto superiore all'8% IRR, e al 20% del profitto superiore al 10% IRR, da determinarsi in base all'IRR che sarà calcolato sulla base dei flussi azionari effettivi (inclusa la cessione delle azioni SICAF e al netto di eventuali costi correlati) più la valutazione del NAV ad ogni data di rilevazione, con la precisazione che l'*equity value* iniziale sarà pari alla media ponderata tra Euro 7,69 e il valore effettivo del Corrispettivo dell'Offerta. Il *carried interest*/la commissione di incentivo saranno calcolati a partire dal (i) terzo, (ii) quinto, (iii) settimo e (iv) nono anno successivo alla fine dell'anno in cui il *delisting* sarà completato e, successivamente, ogni due anni.

Gli Amministratori Indipendenti, infine, a fini di completezza, fanno presente che l'*equity value* iniziale, come descritto nel presente Paragrafo, è inferiore al valore del Corrispettivo in Denaro.

Infine, gli Amministratori Indipendenti segnalano che tale trasformazione potrebbe attivare il diritto di recesso *ex art.* 2437, comma 1, lett. b) cod. civ. per gli azionisti che, se del caso, non dovessero concorrere alla relativa deliberazione, che rappresenterebbe, per gli azionisti dell'Offerente, un'ulteriore possibilità di liquidare il proprio investimento; tuttavia, a tale riguardo, si precisa che l'effettiva facoltà di esercitare il diritto di recesso, nonché le modalità concrete di esercizio dello stesso in caso di trasformazione dell'Offerente in SICAF, potrebbero richiedere una specifica valutazione sulla base del caso concreto.

(iii) Con riferimento alla nuova *governance* dell'Emittente e dell'Offerente

Sulla base del Documento di Offerta, il Nuovo Patto Parasociale prevede, tra l'altro, che, nel periodo successivo alla Data di Pagamento, vi sia un sostanziale mutamento nella composizione degli organi sociale e nella *governance* dell'Emittente.

In particolare, nel Documento di Offerta viene riportato che, ai sensi dell'Accordo Quadro, vi è l'impegno

delle parti, non appena tecnicamente possibile a seguito della chiusura dell'Offerta (o a data successiva concordata tra QH e CH), a fare quanto possibile affinché la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente e dell'Emittente rassegni le proprie dimissioni e sia convocata un'assemblea ordinaria, rispettivamente, dell'Offerente e dell'Emittente, per il rinnovo delle cariche in conformità al Nuovo Patto Parasociale, che prevede diversi diritti in base alla percentuale di capitale sociale dell'Offerente detenuta da QH, CH e le altre Persone che Agiscono di Concerto con l'Offerente a seguito del perfezionamento dell'Offerta.

A tale riguardo, come già anticipato al precedente Paragrafo 5.1.4 (a cui si rimanda), gli Amministratori Indipendenti segnalano che la circostanza secondo cui la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente non venga potenzialmente più nominata da Manfredi Catella, assume astrattamente rilievo: (a) quale ipotesi di risoluzione dell'AMA, fermo restando che nel Documento di Offerta l'Offerente ha dichiarato che COIMA SGR ha assunto l'impegno a non esercitare il diritto di recesso dall'AMA, (b) in relazione al potenziale verificarsi di un *liquidity event* relativo alla remunerazione fissa e variabile di Manfredi Catella, quale Amministratore Delegato dell'Emittente, e (c) in relazione alla possibile verificarsi di un *liquidity event* relativo all'indennità risarcitoria spettante a Manfredi Catella per la cessazione dalla carica di Amministratore Delegato, come disciplinata nella Scrittura Privata.

5.2 Valutazione sulla congruità del Corrispettivo dell'Offerta

Al fine di valutare la congruità del Corrispettivo dell'Offerta, gli Amministratori Indipendenti hanno analizzato i contenuti e le conclusioni della Fairness Opinion rilasciata dall'Esperto Indipendente.

Gli Amministratori Indipendenti condividono le metodologie, le ipotesi e le conclusioni contenute nella Fairness Opinion. In particolare, gli Amministratori Indipendenti ritengono che l'impostazione metodologica adottata dall'Esperto Indipendente sia coerente con la prassi di mercato e idonea all'attività valutativa svolta dallo stesso.

In merito al Corrispettivo in Denaro, pertanto, gli Amministratori Indipendenti ritengono che sia congruo da un punto di vista finanziario.

In merito al Corrispettivo Alternativo, come già segnalato in precedenza, occorre ricordare che – sulla base di quanto riportato nel Documento di Offerta e nel Documento di Esenzione – l'Offerente dichiara che alla data del Documento di Offerta non detiene alcun *asset* al di fuori della liquidità. Pertanto, in caso di esito positivo dell'Offerta, le attività dell'Offerente saranno rappresentate dalla sola partecipazione nell'Emittente.

Gli azionisti che optassero per il Corrispettivo Alternativo, oltre a ricevere strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, sulla base del rapporto di cambio proposto, sopporterebbero, in misura proporzionale con gli attuali soci dell'Offerente, determinati oneri, attuali o prospettici, sorti nell'ambito o per effetto del perfezionamento dell'Offerta, quali in particolare:

- (i) l'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta;
- (ii) l'Aumento di Capitale MC;
- (iii) i maggiori oneri fiscali registrati a seguito della prevista perdita di qualifica di SIIQ e di successiva trasformazione in SICAF dell'entità risultante dalla fusione dell'Offerente con l'Emittente;
- (iv) la rivisitazione delle modalità di calcolo inerenti il contratto di *asset management* con COIMA SGR, rispetto al contratto in essere siglato in data 31 marzo 2020 con l'Emittente, con particolare riferimento alla diversa modalità di calcolo della commissione di incentivo.

Da quanto sopra deriverebbe pertanto un impatto diluitivo, in termini di valore unitario per azione dell'Offerente.

Per contro, è bene ricordare che il Corrispettivo Alternativo persegue la finalità di consentire agli azionisti dell'Emittente di investire nell'Offerente alle stesse condizioni, da un punto di vista finanziario, degli

attuali soci dell'Offerente, e condividerne le strategie e i conseguenti possibili *upside* o *downside* derivanti dall' implementazione del piano industriale dell'Offerente, che alla data del presente Parere, tuttavia, non è ancora stato approvato dall'Offerente.

In particolare, come già precisato in precedenza, QH e CH hanno qualificato il loro come un investimento di lungo periodo da incrementare in termini dimensionali, puntando a beneficiare di sinergie con altri immobili di proprietà e/o in gestione, compresi quelli localizzati nel prestigioso quartiere di Porta Nuova a Milano, riferibili a taluni fondi gestiti da COIMA SGR, perseguendo quindi obiettivi di efficienza nella gestione, con l'obiettivo di consolidare il ruolo dell'Emittente quale piattaforma immobiliare tra i *leader* nell'ambito del mercato italiano. A seguito dell'eventuale perfezionamento dell'Offerta, l'Offerente ha affermato che intende altresì perseguire l'attuazione di un programma di investimenti volto a rafforzare l'esposizione ai segmenti *Core Plus* e *Value-Add* e a migliorare il profilo di generazione di cassa, facendo leva sui solidi fondamentali del settore uffici di Milano e sul *track record* del *management* nello sviluppo immobiliare e nella creazione di valore.

Tuttavia, l'Offerente ha chiarito nel Documento di Esenzione di non aver approvato alcun piano industriale, limitandosi a precisare che l'attuazione della strategia sopra enunciata dipenderà dalle condizioni di mercato e dalle opportunità che si presenteranno e che verranno di volta in volta valutate.

Gli Amministratori Indipendenti, anche sulla base delle risultanze della Fairness Opinion dell'Esperto Indipendente, pertanto, concordano che da quanto precede deriva l'impossibilità di effettuare un'analisi finanziaria e valutativa volta a determinare un valore unitario per azione dell'Offerente che tenga in considerazione l'attuazione delle strategie descritte nel Documento di Offerta e sopra richiamate; di conseguenza, non risulta possibile verificare se vi sia, sulla base del piano industriale dell'Offerente, una aspettativa di creazione di valore, rispetto alla valutazione finanziaria *stand alone* dell'Emittente (che rappresenta per gli azionisti dell'Emittente lo *status quo* alla data del presente Parere, nonché successivamente per gli azionisti che dovessero decidere di non aderire all'Offerta), come determinata sulla base delle varie metodologie adottate dall'Esperto Indipendente, almeno pari al valore attuale della stima dei costi connessi all'esito positivo dell'Offerta descritti in precedenza. A tale riguardo, difatti, si segnala che tale fattore (ossia, che la creazione di valore sia almeno pari a valore attuale dei costi) rappresenterebbe il presupposto necessario per verificare, da punto di vista finanziario, che vi sia congruità del rapporto di cambio 1:1 previsto ai fini del Corrispettivo Alternativo.

5.3 La Fairness Opinion

Nel rinviare alla Fairness Opinion per una descrizione più approfondita delle metodologie utilizzate e delle analisi effettuate nell'ambito di applicazione di ciascuna di esse (copia della quale, cui si rimanda per un'analisi dettagliata delle considerazioni svolte dall'Esperto Indipendente, è allegata *sub Allegato A*), si riporta di seguito una sintetica descrizione circa le metodologie di valutazione adottate dall'Esperto Indipendente nella determinazione della stima del valore economico dell'Emittente.

Al fine della redazione della Fairness Opinion, l'Esperto Indipendente ha fatto riferimento, tra l'altro, ai seguenti dati e informazioni:

- (i) ultimo bilancio consolidato annuale dell'Emittente relative all'esercizio 2021 e relativi comunicati stampa;
- (ii) relazione trimestrale dell'Emittente al 31 marzo 2022;
- (iii) perizie immobiliari sul patrimonio immobiliare dell'Emittente al 31 dicembre 2021;
- (iv) *broker report* degli analisti che seguono l'Emittente e delle società comparabili quotate assunte a riferimento per il calcolo dei multipli di mercato;
- (v) prezzi di borsa e altri dati di natura pubblica per l'Emittente e le società comparabili quotate;
- (vi) informazioni pubbliche inerenti precedenti transazioni comparabili (*e.g.*, dati finanziari, documenti e *report* ufficiali, altro);

- (vii) *business plan* dell'Emittente relativo al periodo 2022-2026 come approvato dal *management* dell'Emittente;
- (viii) il Nuovo Patto Parasociale;
- (ix) l'Accordo Quadro
- (x) l'AMA;
- (xi) le ultime presentazioni dell'Emittente agli analisti (periodo 2021 e primo trimestre 2022);
- (xii) le bozze del Documento di Offerta e del Documento di Esenzione predisposte da Evergreen;
- (xiii) le ulteriori informazioni pubblicamente disponibili e i dati ritenuti rilevanti al fine dell'applicazione delle varie metodologie valutative selezionate di seguito indicate, nonché documenti, dati ed informazioni forniti dal *management* dell'Emittente.

L'Esperto Indipendente ha rappresentato di aver incontrato le seguenti principali criticità e limitazioni nella formulazione delle proprie considerazioni valutative a fini della redazione della Fairness Opinion:

- (i) la metodologia dell'EPRA NTA si basa in misura significativa sulle perizie svolte: i periti solitamente determinano il valore del portafoglio sulla base dei singoli immobili, ossia del valore che verrebbe assegnato a ciascuna proprietà nel caso in cui venisse venduta singolarmente sul mercato alla data della valutazione, senza tenere in considerazione di alcun potenziale premio / sconto derivante dalla vendita del portafoglio nel suo complesso e di eventuali costi ricorrenti della struttura aziendale / spese generali e delle commissioni esterne di gestione degli *asset*;
- (ii) il *business plan* relativo al periodo 2022 - 2026 predisposto dall'Emittente prevede *performance* che sono fortemente influenzate dalla strategia prevista dal *management* dell'Emittente, che implica elementi *one-off* (quali livelli straordinari di *vacancy*, interventi di riqualificazione su alcuni *asset* rilevanti, significativi investimenti / disinvestimenti, incentivi ai *tenant*); pertanto, le proiezioni per gli anni 2022 - 2026 non esprimono il pieno potenziale e la redditività stabilizzata dell'Emittente. Inoltre, i dati storici dell'Emittente potrebbero non rappresentare un valido indicatore dei risultati dell'Emittente stesso nel breve termine;
- (iii) una componente significativa della valutazione dei flussi di cassa scontati (metodo DCF) è rappresentata dal *terminal value*, che è altamente sensibile ad alcuni parametri di valutazione come il tasso di crescita perpetua, la redditività normalizzata, la struttura *target* del capitale, che sono per loro natura incerte e dipendono dalle future condizioni di mercato;
- (iv) per quanto riguarda l'analisi delle società comparabili, si evidenzia una limitata comparabilità delle società quotate, dovuta all'assenza di un numero significativo di società quotate operanti nel mercato *real estate* italiano in generale (ed in particolare nel settore uffici) e ad una limitata coerenza delle metriche considerate dai *broker* utilizzate per il calcolo dei multipli di mercato (ad esempio, il calcolo del FFO ricorrente o altri aggiustamenti effettuati ai fini di normalizzazione);
- (v) per quanto riguarda l'analisi di precedenti operazioni, si evidenzia l'assenza di un campione significativo di transazioni comparabili recenti e significative in Italia e una limitata comparabilità delle società *target* rispetto all'Emittente, in quanto differiscono in termini di composizione del portafoglio immobiliare sottostante (per *asset class* / *mix* geografico). Inoltre, si evidenzia una limitata presenza di operazioni che prevedono sia un corrispettivo in denaro che un corrispettivo alternativo rappresentato da un'offerta di scambio con le azioni dell'Offerente. Infine, il più ampio *panel* di offerte pubbliche d'acquisto italiane include operazioni che hanno per oggetto l'intero capitale sociale di società *target* prescindendo dal settore di appartenenza, che quindi non sono direttamente confrontabili con l'Emittente.

Ai fini della redazione della Fairness Opinion, l'Esperto Indipendente ha fatto ricorso ai seguenti metodi di valutazione principali:

- (i) EPRA NTA: metodologia che stima il valore dell’Emittente sulla base del patrimonio netto espresso a valori correnti, in coerenza con le linee guida EPRA (*European Public Real Estate Association*);
- (ii) prezzi di borsa: metodologia che stima il valore sulla base della performance storica dei prezzi di borsa delle azioni ordinarie dell’Emittente, calcolato su differenti intervalli temporali precedente all’annuncio dell’Offerta;
- (iii) target price degli analisti di ricerca: metodologia valutativa basata sull’analisi di recenti *target price* pubblicati dagli analisti di ricerca che seguono l’Emittente prima dell’annuncio dell’Offerta;
- (iv) analisi dei flussi di cassa scontati (“Discounted Cash Flow” o “DCF”): metodologia valutativa basata sulle proiezioni del management della Società e le linee guida fornite dalla Società per il periodo 2022 - 2026, che prevede la stima del valore attuale dei flussi di cassa operativi;
- (v) multipli di società comparabili: metodologia valutativa basata su un selezionato campione di società quotate operanti nel settore immobiliare ritenute rilevanti nella valutazione del *business* dell’Emittente. Per ogni società comparabile, l’Esperto Indipendente ha analizzato, tra l’altro, (a) il premio / sconto della capitalizzazione di mercato rispetto all’EPRA NTA (“Premio / (Sconto) rispetto a NTA”), (b) i dividendi previsti per azione come percentuale del prezzo per azione (“*Dividend Yield*”) e (c) gli utili secondo le linee guida EPRA previsti per azione per l’anno fiscale che termina il 31 dicembre 2022, in percentuale del prezzo per azione (“*Earning Yield*”); le ultime due metodologie sono state utilizzate solamente a fini di controllo;
- (vi) Multipli di precedenti operazioni: metodologia valutativa basata su un selezionato campione di precedenti transazioni nel settore immobiliare. Per ogni operazione ritenuta comparabile, l’Esperto Indipendente ha calcolato, tra l’altro, (a) il premio / sconto implicito nel valore dell’operazione rispetto all’ultimo EPRA NTA riportato dalla società prima dell’annuncio (“Premio / (Sconto) rispetto a NTA”) e (b) il premio / sconto implicito nel valore dell’operazione rispetto alla capitalizzazione di mercato della società calcolata su diversi intervalli di tempo (“Premio / (Sconto) rispetto alla *Mkt Cap*”). L’Esperto Indipendente, inoltre, ha applicato tale metodologia anche ad un campione riguardante una selezione di transazioni OPA totalitarie avvenute sul mercato italiano a prescindere dal settore sottostante in cui opera la società *target*; l’Esperto Indipendente ha calcolato il premio / (sconto) implicito del valore dell’operazione rispetto alla capitalizzazione di mercato della società calcolata su diversi intervalli di tempo (“Premio / (Sconto) rispetto alla *Mkt Cap* - Campione Italiano Allargato OPA”).

La tabella sottostante riporta, per ciascuna metodologia di valutazione utilizzata dall’Esperto Indipendente, gli intervalli di valore per azione che si raffrontano con il Corrispettivo in Denaro.

Metodologia	Valore Minimo (Euro / azione)	Valore Massimo (Euro / azione)
<i>EPRA NTA</i>	12,7	12,7
<i>Prezzi di borsa</i>	7,2	8,2
<i>Target Price degli analisti di ricerca</i>	7,9	8,5
<i>Discounted Cash Flow (DCF)</i>	8,3	10,4

<i>Multipli di società comparabili - Premio / Sconto implicito rispetto a NTA</i>	8,1	9,9
<i>Multipli di precedenti operazioni - Premio / (Sconto) rispetto a NTA</i>	12,8	13,3
<i>Multipli di precedenti operazioni - Premio / (Sconto) rispetto alla Mkt Cap</i>	9,8	10,3
<i>Multipli di precedenti operazioni - Premio / (Sconto) rispetto alla Mkt Cap - Campione Italiano Allargato OPA</i>	9,4	10,2

Come sopra accennato, si fa presente che l'Esperto Indipendente ha applicato anche due metodologie di controllo. La prima si basa sull'applicazione del multiplo di società comparabili *Dividend Yield*, la seconda si basa sull'applicazione multiplo di società comparabili *Earning Yield*.

Dall'applicazione di tali metodologie di controllo, emerge un valore per azione dell'Emittente, rispettivamente, nell'intervallo di Euro 5,8 – Euro 7,6 e Euro 7,7 – Euro 9,5.

Sulla base delle considerazioni svolte nella Fairness Opinion, l'Esperto Indipendente ha quindi ritenuto che il Corrispettivo in Denaro sia, da un punto di vista finanziario, congruo per gli azionisti dell'Emittente detentori delle azioni oggetto dell'OPA.

Per quanto riguarda invece il Corrispettivo Alternativo, l'Esperto Indipendente fa presente che – siccome l'Offerente non ha approvato un suo piano industriale – non è in possesso di sufficienti informazioni e dati per effettuare una valutazione, da un punto di vista finanziario, del valore unitario per azione dell'Offerente che tenga conto dell'implementazione delle strategie di crescita descritte nel Documento di Offerta, e pertanto non è in grado di esprimersi sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo Alternativo.

Resta fermo, in ogni caso, che la convenienza economica circa l'adesione all'Offerta dovrà essere valutata autonomamente dal singolo azionista dell'Emittente, tenuto anche conto, in particolare, dell'andamento del titolo durante il periodo di adesione dell'Offerta, delle proprie strategie di investimento e delle caratteristiche della partecipazione da ciascuno detenuta.

6. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto precede, gli Amministratori Indipendenti:

- (i) In base alla documentazione esaminata e, in particolare, al Documento di Offerta e alla Fairness Opinion;
- (ii) fermo restando le valutazioni di cui ai precedenti Paragrafi 5.1 e 5.2;
- (iii) preso atto delle opinioni e delle considerazioni esposte dall'Esperto Indipendente nella Fairness Opinion e delle relative conclusioni, come riportate nel precedente Paragrafo 5.3, che sono state effettuate sulla base delle circostanze note alla data del presente Parere,

ritengono all'unanimità che:

- (i) il Corrispettivo in Denaro è congruo da un punto di vista finanziario;

- (ii) in merito al Corrispettivo Alternativo – in assenza di un piano industriale approvato dall’Offerente e di altre informazioni e dati necessari per effettuare una valutazione da un punto di vista finanziario del valore unitario per Azione Evergreen, la quale tenga conto dell’implementazione delle strategie di crescita descritte nel Documento di Offerta, non sussistono i presupposti per esprimersi sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo Alternativo medesimo.

La valutazione sulla congruità del Corrispettivo dell’Offerta contenuta nel presente Parere non costituisce in alcun modo, né può essere intesa e/o interpretata come, una stima del valore futuro delle Azioni Coima, che in futuro potrebbe anche aumentare, e diventare superiore al Corrispettivo in Denaro, ovvero diminuire, anche a causa di eventi sconosciuti alla data del Parere e fuori dal controllo dell’Emittente.

* * * * *

Allegato A – Fairness Opinion

Milano, 21 giugno 2022

Gli Amministratori Indipendenti



Paola Bruno



Olivier Elamine



Luciano Gabriel



Ariela Caglio



Alessandra Stabilini



Antonella Centra

LAZARD

COIMA RES S.p.A. SIIQ
Piazza Gae Aulenti 12
20154 Milano
Italia
Att.ne: degli Amministratori Indipendenti del Consiglio di Amministrazione

21 giugno 2022

Egredi Membri del Consiglio,

siamo stati informati che Evergreen S.p.A. (l'“Offerente”), società di nuova costituzione il cui capitale sociale è detenuto al 97% da Qatar Holding LLC (“QH”) e al 3% da Coima Holding di Coima GP S.r.l. C S.A.P.A. (“CH”), ha presentato alla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (“Consob”) il documento di offerta, di cui ci è stata fornita copia approvata da Consob in data 16 giugno 2022 (il “Documento di Offerta”), ai sensi della quale l'Offerente promuoverà un'offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria (l'“Offerta” o l'“Operazione”) ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato (il “TUF”), nonché ai sensi delle disposizioni applicabili dal regolamento n. 11971 approvato dalla Consob in data 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni (il “Regolamento Emittenti”), per l'acquisto di massime n. 36.106.557 azioni ordinarie, prive di valore nominale, di COIMA RES S.p.A. SIIQ (la “Società”), rappresentative dell'intero capitale sociale della Società, fatta eccezione per una azione ordinaria della Società già detenuta dall'Offerente. I titolari di azioni ordinarie della Società che aderiranno all'Offerta potranno scegliere di (i) ricevere il pagamento di Euro 10,00 in contanti per ciascuna azione ordinaria della Società (“Corrispettivo in Denaro”), o (ii) ricevere un'azione, senza valore nominale, dell'Offerente per ciascuna azione ordinaria della Società (il “Corrispettivo Alternativo”), fermo restando che se il numero di azioni ordinarie della Società portate in adesione all'offerta di scambio superasse il 25% delle azioni ordinarie in circolazione della Società, l'Offerente acquisterà le azioni dai titolari di azioni ordinarie della Società che abbiano optato per il Corrispettivo Alternativo su base proporzionale a fronte della corresponsione del Corrispettivo in Denaro in relazione al numero di azioni ordinarie che superano la suddetta soglia del 25%.

Sebbene alcune previsioni dell'Offerta siano riassunte nel presente parere, i termini e le condizioni della stessa sono indicati più specificamente nel Documento di Offerta.

Avete richiesto il parere di Lazard S.r.l. (di seguito “Lazard”) alla data odierna in merito alla congruità, dal punto di vista finanziario, per i titolari di azioni ordinarie della Società (diversi dall'Offerente, da qualsiasi soggetto che agisca di concerto con l'Offerente o qualsiasi società a questi collegati) del corrispettivo indicato nell'Offerta.

Ai fini del presente parere, abbiamo:

- (i) esaminato i termini e le condizioni finanziarie del Documento di Offerta trasmessoci in data 16 giugno 2022;

- (ii) esaminato la bozza del documento di esenzione dal prospetto trasmessaci in data 15 giugno 2022 relativo all’Offerta (il “Documento di Esenzione”);
- (iii) esaminato la bozza di *shareholder agreement*, *framework agreement* relativa all’Offerta a la bozza del contratto di *asset management* con la Società;
- (iv) esaminato certe informazioni commerciali e finanziarie storiche relative alla Società;
- (v) esaminato certe previsioni finanziarie e altri dati che ci sono stati forniti dalla Società con riferimento all’attività della Società stessa;
- (vi) discusso, con i *senior manager* della Società, l’attività e le prospettive di quest’ultima;
- (vii) esaminato informazioni pubbliche su certe altre società operanti in settori da noi ritenuti in linea di principio rilevanti nella valutazione del *business* della Società;
- (viii) esaminato i termini finanziari di alcune operazioni aventi ad oggetto società operanti in settori da noi ritenuti in linea di principio rilevanti per la valutazione del business della Società e di altri settori in generale;
- (ix) esaminato i corsi azionari storici e i volumi delle contrattazioni relativi alle azioni ordinarie della Società; e
- (x) condotto gli altri studi, analisi e indagini finanziarie da noi ritenuti opportuni.

Con riferimento al Corrispettivo Alternativo, si segnala che, come descritto nel Documento di Offerta e nel Documento di Esenzione, l’Offerente, alla data del Documento di Offerta, non detiene attivi patrimoniali diversi rispetto alla liquidità necessaria ai fini dell’Offerta; pertanto, in caso di esito positivo dell’Offerta, le attività dell’Offerente saranno rappresentate dalla sua partecipazione nella Società. Inoltre, come indicato nel Documento di Offerta, lo scopo del Corrispettivo Alternativo è quello di dare l’opportunità agli azionisti della Società di investire nell’Offerente alle stesse condizioni finanziarie degli attuali azionisti dell’Offerente e condividerne le strategie e i conseguenti potenziali *upside* o *downside* derivanti dall’implementazione del piano industriale dell’Offerente.

Si segnala che gli azionisti della Società che optassero per il Corrispettivo Alternativo, oltre a ricevere strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, sulla base del rapporto di cambio proposto, sopporterebbero, in misura proporzionale con gli attuali soci dell’Offerente, determinati oneri, attuali o previsti, sorti nell’ambito o per effetto del perfezionamento dell’Operazione, ed i conseguenti effetti diluitivi sul valore per azione dell’Offerente, come menzionato nel Documento di Offerta e / o nel Documento di Esenzione.

Inoltre, il Documento di Esenzione precisa che l’Offerente non ha approvato alcun piano industriale autonomo, limitandosi ad affermare che l’attuazione delle proprie strategie dipenderà dalle condizioni di mercato e dalle opportunità che si presenteranno e che verranno di volta in volta valutate.

Si segnala pertanto che, poiché non sono disponibili previsioni o proiezioni con riferimento all’Offerente e poiché le sue azioni non sono negoziate in mercati regolamentati, non disponiamo delle informazioni o dei dati necessari per effettuare un’analisi finanziaria e valutativa volta a determinare un valore unitario per azione dell’Offerente che tenga in considerazione l’attuazione

delle strategie descritte nel Documento di Offerta, e quindi verificare la possibilità che vi sia, sulla base del piano industriale dell'Offerente, una aspettativa di creazione di valore (rispetto alla valutazione finanziaria *standalone* della Società sopra descritta) almeno pari al valore attuale della stima degli oneri connessi all'esito positivo dell'Offerta.

Di conseguenza, il presente parere verte, alla data del presente documento, sulla congruità, da un punto di vista finanziario, per i titolari di azioni ordinarie della Società (diversi dall'Offerente, da qualsiasi persona che agisca di concerto con l'Offerente o da qualsiasi società ad essa collegata) del Corrispettivo in Denaro da corrispondere nell'ambito dell'Offerta.

Ai fini della predisposizione del presente parere, abbiamo assunto e fatto affidamento, senza alcuna verifica indipendente, sulla correttezza e completezza di tutte le informazioni di cui sopra, incluse, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, tutte le informazioni finanziarie, le altre informazioni e relazioni forniteci o discusse con noi e tutte le dichiarazioni reseci. Non abbiamo intrapreso alcuna indagine o valutazione indipendente di tali informazioni, relazioni o dichiarazioni. Non abbiamo fornito, ottenuto o esaminato, per Vostro conto, alcun parere specialistico, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo, pareri legali, contabili, attuariali, ambientali, informatici o fiscali, e, di conseguenza, il nostro parere non tiene in considerazione le possibili implicazioni di tali tipi di parere.

Abbiamo, inoltre, assunto che la valutazione delle attività e delle passività e le previsioni relative ai profitti e ai flussi di cassa, incluse le proiezioni relative alle future spese in conto capitale, effettuate dal *management* della Società, siano congrue e ragionevoli. Non abbiamo sottoposto ad analisi, valutazioni o stime indipendenti le attività e passività (potenziali e non) della Società o dell'Offerente, ovvero non abbiamo condotto analisi, valutazioni o stime indipendenti in merito alla solvibilità o al *fair value* della Società o dell'Offerente e non è stata da noi fornita alcuna valutazione o stima a tal riguardo (ad eccezione di alcune relazioni di stima delle attività della Società al 31 dicembre 2021). Per quanto concerne le previsioni e le proiezioni finanziarie utilizzate nelle nostre analisi, abbiamo assunto, con il consenso della Società, che esse siano state predisposte ragionevolmente sulla base delle più accurate stime ed opinioni, ad oggi disponibili, del *management* della Società, concernenti i risultati futuri di operazioni e sulla situazione finanziaria futura e sulla futura performance della Società, e abbiamo assunto, con il consenso della Società, che tali previsioni e proiezioni finanziarie si realizzeranno nelle quantità e nei tempi ivi previsti. Non assumiamo alcuna responsabilità od obbligazione né esprimiamo alcun punto di vista in relazione ad alcuna di tali previsioni o proiezioni ovvero in merito alle assunzioni sulle quali si fondano.

Ai fini della predisposizione del presente parere, abbiamo assunto che l'Operazione sarà posta in essere in conformità con i termini e le condizioni di cui al Documento di Offerta senza rinunce o modifiche di alcun termine sostanziale della stessa. Abbiamo assunto altresì che tutte le approvazioni o autorizzazioni governative, regolamentari o di altro tipo, necessarie ai fini del completamento dell'Offerta, saranno ottenute senza che vi sia alcuna riduzione dei profitti relativi all'Offerta per i soci della Società, ovvero senza che vi sia alcun effetto negativo per la Società ovvero per l'Operazione.

Inoltre, il nostro parere si basa necessariamente sulle condizioni finanziarie, economiche, monetarie, di mercato e sulle altre condizioni esistenti alla data del presente parere, nonché sulle informazioni che ci sono state fornite alla stessa data. Gli eventi ovvero le circostanze verificatisi successivamente a tale data (incluse modifiche legislative e regolamentari) potrebbero incidere sul presente parere e sulle assunzioni utilizzate nella predisposizione dello stesso, tuttavia noi non abbiamo alcun obbligo di aggiornare, modificare o confermare il presente parere. Si fa presente, inoltre, che l'attuale volatilità e l'andamento del mercato creditizio, delle materie prime e finanziario relative, tra l'altro, alla pandemia di Covid-19, alla guerra in Ucraina e alle sanzioni alla

Russia, potrebbe avere un effetto sull'Offerente o sull'Operazione e noi non esprimiamo alcun parere sugli effetti che tale volatilità o tale andamento di mercato potrebbero avere per la Società e/o sull'Operazione.

Noi agiamo in qualità di consulente finanziario degli Amministratori Indipendenti del Consiglio di Amministrazione della Società in relazione all'Operazione e saremo remunerati per i nostri servizi al momento della consegna del presente parere. Lazard o le altre società del Gruppo Lazard potrebbero in futuro fornire servizi di consulenza finanziaria alla Società, all'Offerente, a QH e/o ad alcune delle società ad esse collegate, per i quali potrebbero ricevere le commissioni di rito. Le società del Gruppo Lazard (diverse da Lazard) hanno in passato fornito e stanno attualmente fornendo servizi di consulenza finanziaria a QH e/o alle società ad essa collegate su questioni non correlate all'Operazione. Inoltre, le azioni e gli altri titoli della Società potranno essere negoziati dalle società appartenenti al Gruppo Lazard per proprio conto e per conto dei propri clienti che, conseguentemente, possono in qualsiasi momento detenere posizioni lunghe o corte in relazione a tali titoli e possono anche scambiare e detenere titoli per conto della Società, dell'Offerente e/o alcune delle società o persone a questi collegate. Non esprimiamo alcun parere in merito al prezzo al quale le azioni della Società potrebbero essere scambiate in un qualunque momento.

Il presente parere è espresso esclusivamente a vantaggio degli Amministratori Indipendenti del Consiglio di Amministrazione della Società (in virtù della carica ricoperta) - nella sua piena autonomia di giudizio - in relazione all'Offerta e ai fini della stessa, mentre non è stato espresso per conto né a beneficio di e non conferirà diritti o rimedi agli azionisti della Società, all'Offerente o ad alcun altro soggetto. Nessuno potrà fare affidamento sul presente parere, né questo sarà usato da soggetti diversi dagli Amministratori Indipendenti del Consiglio di Amministrazione della Società per alcun diverso fine. Il presente parere ha ad oggetto soltanto la congruità, alla data odierna, dal punto di vista finanziario, del Corrispettivo in Denaro dovuto ai sensi dell'Offerta nei confronti dei titolari di azioni ordinarie della Società (diversi dall'Offerente, da qualsiasi soggetto che agisca di concerto con l'Offerente o qualsiasi società ad essa collegata) e non valuta alcun altro aspetto o implicazione dell'Operazione, ivi compresa, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, qualsiasi problematica di natura legale, fiscale, regolamentare o contabile ovvero la forma o la struttura dell'Operazione ovvero ogni contratto o accordo stipulato in relazione con l'Operazione ovvero contemplato ai sensi dell'Operazione stessa. In relazione al nostro incarico non siamo stati autorizzati a sollecitare, né tantomeno abbiamo sollecitato indicazioni da parti terze con riguardo ad una potenziale operazione con la Società. Il presente parere non si esprime sul merito dell'Operazione rispetto ad altre operazioni realizzabili o strategie attuabili da parte della Società, sui meriti delle decisioni sulla base delle quali la Società ha deciso di impegnarsi nell'Operazione o sul valore del Corrispettivo Alternativo. Il presente parere non costituisce una raccomandazione né tantomeno deve essere inteso come tale, nei confronti di alcun soggetto, ad offrire azioni della Società a seguito dell'Offerta o in relazione alle modalità ai sensi delle quali l'azionista della Società dovrebbe agire in relazione all'Offerta, tra cui la scelta di optare per il Corrispettivo in Denaro o per il Corrispettivo Alternativo, ovvero a qualsiasi altra problematica ad essa inerente.

Quanto segue rappresenta una breve sintesi delle principali analisi e valutazioni in materia finanziaria che Lazard ha ritenuto opportune in relazione alla predisposizione del proprio parere. Tale sintesi, di conseguenza, non costituisce una descrizione completa delle più approfondite analisi e valutazioni che sono alla base di tale parere. La predisposizione di una *fairness opinion* comporta un processo complesso che si fonda su vari elementi, tra i quali i metodi di analisi e di valutazione più appropriati e pertinenti e l'applicazione di tali metodi a circostanze particolari, e, quindi, non consente una semplice descrizione sintetica. Considerare unicamente singole parti delle analisi effettuate ovvero la relativa sintesi di seguito riportata, senza procedere ad una valutazione complessiva, potrebbe determinare un esame incompleto o fuorviante delle analisi sottostanti il parere di Lazard.

Al fine di condurre le proprie analisi e valutazioni, Lazard ha considerato l'andamento del settore industriale, degli affari in generale, le condizioni economiche, di mercato e finanziarie e altri elementi, molti dei quali non possono essere influenzati dalla Società. Nessuna impresa, azienda o operazione utilizzate nelle analisi e valutazioni di Lazard risultano esattamente identiche alla Società e neanche la stessa valutazione dei risultati di tali analisi risulta del tutto esatta. Piuttosto, le analisi e valutazioni comportano considerazioni e giudizi complessi riguardanti le caratteristiche finanziarie ed operative oltre agli altri fattori che possono influire sull'acquisizione, la negoziazione o su altri valori delle imprese, delle aziende o delle operazioni analizzate da Lazard. Le stime contenute nelle analisi e i *range* di valutazione derivanti da ogni analisi particolare non sono necessariamente indicativi dei valori reali o consentono di prevedere risultati o valori futuri, i quali, invece, possono discostarsi più o meno significativamente da quelli suggeriti da Lazard nelle sue analisi e valutazioni. Inoltre, le analisi e le valutazioni relative al valore delle imprese, delle aziende o dei titoli non possono essere considerate delle perizie né possono riflettere i prezzi ai quali le imprese, le aziende o i titoli possono effettivamente essere ceduti. Di conseguenza, le stime utilizzate ed i risultati ottenuti dalle analisi condotte da Lazard sono intrinsecamente caratterizzate da una sostanziale incertezza.

La sintesi delle analisi e valutazioni riportate di seguito include dati ed informazioni in forma di tabelle. Al fine di comprendere appieno le analisi e le valutazioni di Lazard, le tabelle devono essere lette insieme al testo esplicativo. Le tabelle da sole non costituiscono una descrizione completa delle analisi e valutazioni di Lazard. Prendere in considerazione i dati nelle tabelle sottostanti, senza considerare la descrizione completa delle analisi e delle valutazioni, ivi incluse le metodologie e le ipotesi alla base delle analisi e delle valutazioni, potrebbe creare una visione fuorviante o incompleta delle analisi di Lazard.

Salvo ove diversamente previsto, i valori di seguito indicati, nella misura in cui essi si fondano su dati di mercato, si basano su dati di mercato percepiti al o prima del 16 giugno 2022 e non sono necessariamente indicativi di condizioni di mercato reali.

ANALISI FINANZIARIE

Al fine di formulare il nostro parere, le metodologie di valutazione utilizzate sono state le seguenti: (i) analisi del *Net Tangible Asset value* ("NTA"), (ii) analisi dei prezzi di mercato delle società, (iii) analisi dei *target price* degli analisti di ricerca, (iv) analisi dei flussi di cassa scontati, (v) analisi dei multipli di società comparabili e (vi) analisi dei multipli di operazioni precedenti comparabili. In particolare, la metodologia di cui al punto (v) è stata applicata con riferimento al Premio / (Sconto) rispetto all'EPRA NTA, mentre l'applicazione del *Dividend Yield* e dell'*Earning Yield* è stata utilizzata solo come metodologia di controllo. La metodologia di cui al punto (vi) è stata applicata da un lato sia con riferimento al Premio / (Sconto) rispetto all'EPRA NTA sia al Premio / (Sconto) rispetto alla capitalizzazione di mercato di un campione ristretto di transazioni comparabili e dall'altro con riferimento al Premio / (Sconto) rispetto alla capitalizzazione di mercato di un *panel* allargato di offerte pubbliche avvenute sul mercato italiano.

EPRA NTA

Lazard ha esaminato il più recente dato di EPRA *Net Tangible Asset* ("EPRA NTA") come riportato dalla Società nella propria trimestrale con riferimento al 31 marzo 2022.

La metodologia EPRA NTA stima il valore economico di una società sulla base del valore contabile degli attivi espresso a valori correnti. In particolare, l'EPRA NTA "presuppone che la società acquisti e venda i propri *asset*, cristallizzando così il carico fiscale derivante dalle imposte latenti"¹.

Va ricordato che tale metodologia si basa in misura significativa sulle perizie svolte da parte di esperti indipendenti: i periti solitamente stimano il valore del portafoglio sulla base dei singoli immobili, ossia del valore che verrebbe assegnato a ciascuna proprietà nel caso in cui venisse venduta singolarmente sul mercato alla data della valutazione, senza tenere in considerazione premi/sconti derivanti dalla vendita del portafoglio nel suo complesso e senza tenere conto dei costi ricorrenti della struttura aziendale / spese generali e delle commissioni esterne di gestione degli *asset*.

L'analisi è stata svolta con riferimento all'ultimo EPRA NTA disponibile pubblicato dalla Società in data 31 marzo 2022. L'EPRA NTA è stato rettificato per tenere conto del dividendo distribuito (pari a Euro 0,20 / azione) dalla Società (a fine aprile 2022) dopo il 31 marzo 2022, ma prima della data di annuncio dell'Offerta.

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia EPRA NTA, emerge un valore per azione ordinaria della Società pari a Euro 12,7.

Analisi dei prezzi di mercato

Lazard ha esaminato la *performance* storica dei prezzi di borsa (e dei volumi di scambio) delle azioni ordinarie della Società nelle 52 settimane precedenti il 27 aprile 2022 incluso, ossia la data precedente all'annuncio dell'Offerta. I prezzi di mercato registrati in seguito all'annuncio non sono stati considerati in quanto risultano condizionati dall'annuncio dell'Offerta stessa.

In particolare, Lazard ha preso in considerazione il prezzo *spot* delle azioni della Società al 27 aprile 2022 e la media dei prezzi ponderata per i volumi negoziati per periodi di uno, tre, sei e dodici mesi a partire da tale data. L'utilizzo delle medie dei prezzi calcolate relativamente a tali periodi (oltre ai prezzi *spot*) è concepito per catturare l'andamento dei prezzi azionari della Società e per isolare l'effetto di eventi specifici della Società o altri eventi sulla *performance* dei prezzi di borsa, nonché potenziali fenomeni di volatilità di breve termine. Il risultato dell'analisi è riepilogato nella seguente tabella

Periodo che termina il 27 aprile 2022	Prezzo medio ponderato in base ai volumi riferito alla singola azione ordinaria della Società
Prezzo <i>spot</i> (al 27 aprile)	Euro 8,10
Periodo di 1 mese	Euro 8,15
Periodo di 3 mesi	Euro 7,90
Periodo di 6 mesi	Euro 7,61
Periodo di 12 mesi	Euro 7,22

¹ Fonte: EPRA Best Practices Recommendations - Febbraio 2022

Analisi dei target price degli analisti di ricerca

Lazard ha esaminato i più recenti *target price* degli analisti di ricerca per la Società pubblicati prima dell'annuncio dell'Offerta. I *target price* pubblicati in seguito all'annuncio dell'Offerta non sono stati ritenuti rilevanti in quanto in molti casi riflettono già le aspettative degli analisti sugli effetti dell'Operazione.

In particolare, Lazard ha calcolato la media e la mediana dei *target price* degli analisti.

Sulla base dell'applicazione della metodologia dei *target price*, emerge un intervallo di valori per azione ordinaria della Società pari a Euro 7,9 - 8,5.

Analisi dei flussi di cassa scontati (“Discounted Cash Flow” o, alternativamente, “DCF”)

In base alle proiezioni del *management* della Società e le linee guida fornite dalla Società, Lazard ha applicato il metodo DCF al fine di stimare il valore attuale dei flussi di cassa operativi, in ottica *standalone*, al netto delle imposte operative, che la Società è attesa generare nel corso degli esercizi compresi tra il 31 dicembre 2022 e il 31 dicembre 2026.

Lazard ha inoltre calcolato il *terminal value* alla fine dell'anno fiscale 2026 sulla base delle stime del *management* della Società dei flussi di cassa normalizzati e applicando la metodologia della crescita perpetua, adottando un tasso di crescita in *perpetuity* in un intervallo compreso tra 1,9% e 2,1%.

I flussi di cassa operativi, *standalone*, al netto di imposte e il *terminal value* sono stati attualizzati utilizzando un tasso di sconto in un intervallo compreso tra il 5,45% e il 5,65%, basato sull'analisi del costo medio ponderato del capitale, sulla base del *panel* delle società comparabili utilizzate ai fini della analisi di società comparabili.

Sulla base dell'applicazione della metodologia DCF, emerge un intervallo di valori per azione ordinaria della Società pari a Euro 8,3 - 10,4.

Analisi di società comparabili

Lazard ha esaminato e valutato alcune società quotate operanti nel settore immobiliare che, sulla base della conoscenza di Lazard del settore in oggetto, risultano in linea di principio rilevanti nella valutazione del *business* della Società. Nello svolgimento di tali analisi, Lazard ha esaminato e valutato le informazioni finanziarie pubbliche disponibili relative a: (i) un gruppo ristretto di REIT (*Real Estate Investment Trusts*) con attività in Europa continentale che investono prevalentemente nel settore uffici e (ii) un gruppo più ampio che include anche altre società quotate non appartenenti alla zona euro che svolgono la loro attività prevalentemente nel settore uffici.

Lazard ha comparato tali informazioni con le informazioni corrispondenti della Società sulla base degli ultimi dati finanziari e delle previsioni del *management* della Società. In particolare, Lazard ha confrontato la Società con le seguenti società: Gecina, Immobiliaria Colonial, CA Immobilien, NSI, PSP Swiss Property, Derwent London, Fabège, Entra, Wihlborgs, GPE, CLS Holdings, Helical, Regional REIT.

Nonostante nessuna delle società selezionate sia perfettamente confrontabile con la Società, le società analizzate sono società quotate in borsa incluse nell'indice EPRA, che svolgono operazioni e/o hanno altre caratteristiche (natura del *business*, mercati di riferimento, rischi

d'impresa, prospettive di crescita, maturità del business, *size* e dimensioni del *business*) che, ai fini della presente analisi, Lazard ha considerato in linea di principio rilevanti nella valutazione del *business* della Società.

Sulla base delle stime degli analisti finanziari e di altre informazioni pubbliche, Lazard ha analizzato, tra l'altro, (i) il premio / (sconto) della capitalizzazione di mercato di ciascuna società comparabile selezionata rispetto all'ultimo EPRA NTA disponibile ("Premio / (Sconto) rispetto a EPRA NTA"); (ii) i dividendi previsti per azione di ciascuna società comparabile selezionata per ciascuno degli anni fiscali 2022, 2023 e 2024 che terminano il 31 dicembre, come percentuale del prezzo per azione di tale società ("Dividend Yield"); (iii) gli utili secondo le linee guida EPRA previsti per azione di ciascuna società comparabile selezionata per l'anno fiscale che termina il 31 dicembre 2022, in percentuale del prezzo per azione di tale società ("Earning Yield").

Lazard ha considerato l'intervallo valutativo ottenuto tenendo conto del valore minimo e massimo della media (sia del *panel* ristretto che di quello allargato) dei multipli di mercato calcolati sulla base sia dei prezzi *spot* che dei prezzi medi ponderati per i volumi, calcolati su un orizzonte temporale di sei mesi.

	Dato Storico (ultimo EPRA NTA disponibile)	2022E	2023E	2024E
Premio / (Sconto) rispetto a EPRA NTA	(36,4)% - (21,6)%			
<i>Dividend Yield</i>		3,8% - 5,3%	3,9% - 5,0%	4,1% - 5,3%
<i>Earning Yield</i>		4,5% - 5,6%		

Il Premio / (Sconto) rispetto a EPRA NTA è stato applicato all'ultimo EPRA NTA disponibile della Società (cioè al 31 marzo 2022 rettificato per il dividendo distribuito a fine aprile 2022). Va notato che lo sconto medio sull'EPRA NTA delle società comparabili è storicamente inferiore rispetto allo sconto sull'EPRA NTA della Società.

Con riferimento all'applicazione dell'*Earning Yield*, in considerazione del fatto che le proiezioni della Società sono influenzate da elementi *one-off* nei prossimi anni (quali livelli straordinari di *vacancy*, interventi di riqualificazione su alcuni asset rilevanti, significativi investimenti / disinvestimenti, incentivi ai *tenant*), Lazard ha applicato l'*Earning Yield* stimato per il 2022 alla media degli EPRA *Earning* storici della Società per gli anni fiscali 2019, 2020 e 2021 che terminano il 31 dicembre. Alla luce di tale limitazione, Lazard ha considerato l'*Earning Yield* solo come metodo di controllo.

Il *Dividend Yield* è stato applicato ai dividendi futuri attesi per azione della Società, che implicano rapporti di *pay-out* straordinari rispetto ai dati storici. Alla luce di tale limitazione, Lazard ha considerato anche il *Dividend Yield* come metodologia di controllo.

I risultati di queste analisi implicano un *equity value* per azione ordinaria della Società compreso tra Euro 8,1 e Euro 9,9 in base al Premio / (Sconto) rispetto a EPRA NTA.

Dall'applicazione delle metodologie di controllo (*Earning Yield* e *Dividend Yield*) emerge un valore per azione ordinaria della Società rispettivamente compreso nell'intervallo tra Euro 7,7 e Euro 9,5 e tra Euro 5,8 e Euro 7,6.

Analisi di precedenti operazioni

Lazard ha esaminato ed analizzato alcuni dati finanziari pubblici relativi a società *real estate* (in particolare REIT europei) selezionate in quanto coinvolte in recenti operazioni oggetto di offerte pubbliche di acquisto che sono considerate in linea di principio rilevanti nella valutazione del *business* della Società. Nello svolgimento di tali analisi, Lazard ha analizzato alcuni dati finanziari, multipli di transazione e premi pagati in relazione alle società *target* coinvolte nelle transazioni selezionate ed ha confrontato queste informazioni con le informazioni corrispondenti delle Società.

In particolare, Lazard ha calcolato per il campione selezionato di operazioni comparabili, e nella misura in cui le informazioni fossero pubblicamente disponibili, (i) il premio / (sconto) implicito del valore della transazione rispetto all'ultimo EPRA NTA riportato dalla società prima dell'annuncio ("Premio / (Sconto) rispetto a EPRA NTA") e (ii) il premio / (sconto) implicito del valore della transazione rispetto alla capitalizzazione di mercato della società prima dell'annuncio ovvero calcolata su diversi intervalli di tempo, in particolare sull'ultimo prezzo *spot* prima dell'annuncio ovvero sul prezzo medio ponderato per i volumi calcolati per un periodo di 3 mesi e di 6 mesi prima dell'annuncio ("Premio / (Sconto) rispetto alla Mkt Cap").

Inoltre, Lazard ha analizzato anche un campione di transazioni OPA totalitarie nel mercato italiano a prescindere dal settore sottostante in cui opera la società *target*. Lazard ha calcolato il premio / (sconto) implicito del valore della transazione rispetto alla capitalizzazione di mercato della società prima dell'annuncio ovvero calcolata su diversi intervalli di tempo, in particolare sull'ultimo prezzo *spot* prima dell'annuncio ovvero sul prezzo medio ponderato per i volumi calcolati per un periodo di 3 mesi e di 6 mesi prima dell'annuncio ("Premio / (Sconto) rispetto alla Mkt Cap – Campione Italiano Allargato OPA").

Lazard ha considerato l'intervallo valutativo ottenuto tenendo conto del valore minimo e massimo tra la media e la mediana (sia del *panel* ristretto che di quello allargato) dei multipli di transazioni comparabili.

Nella seguente tabella sono riportati i risultati di tale analisi:

	Dato Storico (ultimo EPRA NTA disponibile)	Ultimo Prezzo <i>spot</i> prima dell'annuncio	Media Ponderata 3 mesi	Media Ponderata 6 mesi
Premio / (Sconto) rispetto a EPRA NTA	0,9% - 5,2%			
Premio / (Sconto) rispetto alla <i>Mkt Cap</i>		20,7% - 24,0%	27,3% - 30,2%	29,1% - 31,7%

Premio / (Sconto) rispetto alla <i>Mkt Cap</i> – Campione Italiano Allargato OPA		16,3% - 25,1%	22,4% - 29,6%	24,9% - 31,0%
--	--	---------------	---------------	---------------

Sebbene nessuna delle operazioni precedenti selezionate o delle società che sono parte di tali operazioni siano perfettamente confrontabili con l’Operazione o con la Società, tutte le operazioni analizzate sono state scelte in quanto, ai fini dell’analisi, possono essere considerate simili alla Operazione e/o consistono in operazioni di società quotate che possono essere considerate in linea di principio rilevanti nella valutazione delle attività della Società.

I multipli “Premio / (Sconto) rispetto a EPRA NTA” e “Premio / (Sconto) rispetto alla *Mkt Cap*” sopra descritti sono stati applicati, rispettivamente, all’ultimo EPRA NTA disponibile della Società (cioè al 31 marzo 2022 e rettificato per il dividendo distribuito a fine aprile 2022) e alla capitalizzazione di mercato della Società calcolata nei medesimi orizzonti temporali sopra indicati.

I risultati di queste analisi implicano un *equity value* per azione ordinaria della Società compreso nell’intervallo tra Euro 12,8 – Euro 13,3 in base al Premio / (Sconto) rispetto a EPRA NTA e nell’intervallo tra Euro 9,8 e Euro 10,3 in base al Premio / (Sconto) rispetto alla *Mkt Cap*. Dall’applicazione del multiplo “Premio / (Sconto) rispetto alla *Mkt Cap* – Campione Italiano Allargato OPA” emerge un valore per azione della società nell’intervallo di Euro 9,4 e Euro 10,2.

CRITICITÀ E LIMITI INCONTRATI

Nello svolgimento delle nostre analisi finanziarie e delle nostre valutazioni, sono state individuate le seguenti criticità e limitazioni. Si fa presente che eventuali cambiamenti o differenze rispetto a quanto di seguito riportato potrebbero avere un impatto, anche significativo, sui risultati delle nostre analisi e valutazioni.

- (i) La metodologia dell’EPRA NTA si basa in misura significativa sulle perizie svolte: i periti solitamente determinano il valore del portafoglio sulla base dei singoli immobili, ossia del valore che verrebbe assegnato a ciascuna proprietà nel caso in cui venisse venduta singolarmente sul mercato alla data della valutazione, senza tenere in considerazione di alcun potenziale premio / sconto derivante dalla vendita del portafoglio nel suo complesso e di eventuali costi ricorrenti della struttura aziendale / spese generali e delle commissioni esterne di gestione degli *asset*.
- (ii) Il *business plan* per gli anni 2022 - 2026 predisposto dalla Società prevede *performance* che sono fortemente influenzate dalla strategia prevista dal *management* della Società, che implica elementi *one-off* (quali livelli straordinari di *vacancy*, interventi di riqualificazione su alcuni asset rilevanti, significativi investimenti / disinvestimenti, incentivi ai *tenant*); pertanto, le proiezioni per gli anni 2022 - 2026 non esprimono il pieno potenziale e la redditività stabilizzata della Società. Inoltre, i dati storici della Società potrebbero non rappresentare un valido indicatore dei risultati della Società nel breve termine.
- (iii) Una componente significativa della valutazione dei flussi di cassa scontati (metodo DCF) è rappresentata dal *terminal value*, che è altamente sensibile ad alcuni parametri di valutazione come il tasso di crescita perpetua, la redditività normalizzata, la struttura *target* del capitale, che sono per loro natura incerte e dipendono dalle future condizioni di mercato.

- (iv) Per quanto riguarda l'analisi delle società comparabili, si evidenzia una limitata comparabilità delle società quotate, dovuta all'assenza di un numero significativo di società quotate operanti nel mercato *real estate* italiano in generale (ed in particolare nel settore uffici) e ad una limitata coerenza delle metriche considerate dai *broker* utilizzate per il calcolo dei multipli di mercato (ad esempio, il calcolo del FFO ricorrente o altri aggiustamenti effettuati ai fini di normalizzazione).
- (v) Per quanto riguarda l'analisi di precedenti operazioni, si evidenzia l'assenza di un campione significativo di transazioni comparabili recenti e significative in Italia e una limitata comparabilità delle società *target* rispetto alla Società, in quanto differiscono in termini di composizione del portafoglio immobiliare sottostante (per *asset class / mix geografico*). Inoltre, si evidenzia una limitata presenza di operazioni che prevedono sia un corrispettivo in denaro che un corrispettivo alternativo rappresentato da un'offerta di scambio con le azioni dell'Offerente. Infine, il più ampio *panel* di offerte pubbliche d'acquisto italiane include operazioni che hanno per oggetto l'intero capitale sociale di società *target* prescindendo dal settore di appartenenza, che quindi non sono direttamente confrontabili con l'Operazione.

* * *

Il presente parere è riservato e Voi non potrete divulgarlo, comunicarlo o fare riferimento allo stesso (in tutto o in parte) a terzi, ad alcun fine, senza la nostra previa autorizzazione scritta, ad eccezione del fatto che il presente parere può essere incluso come allegato al comunicato della Società ("Comunicato dell'Emittente") da pubblicare ai sensi dell'articolo 39 del Regolamento Emittenti in relazione all'Operazione.

Il presente parere è stato predisposto in lingua italiana e qualora vengano messe a disposizione traduzioni del presente parere, tali traduzioni verranno fornite unicamente per comodità di consultazione e non avranno alcun valore legale; non rilasciamo alcuna dichiarazione riguardo alla fedeltà di tali traduzioni (né accettiamo alcuna responsabilità a tal riguardo). Il presente parere sarà disciplinato e interpretato in conformità alla legge italiana.

Sulla base e alla luce di quanto sopra descritto, riteniamo che, alla data odierna, il Corrispettivo in Denaro dell'Offerta sia congruo, dal punto di vista finanziario, per i titolari di azioni ordinarie della Società (diversi dall'Offerente, da qualsiasi soggetto che agisca di concerto con l'Offerente o qualsiasi società ad essa collegata).

Distinti saluti.

Lazard S.r.l.

Sottoscritto da: 
Marco Samaja, Amministratore Delegato

Sottoscritto da: 
Giacomo Liberti, Managing Director

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Documento di Offerta è in capo all'Offerente.

L'Offerente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, i dati contenuti nel Documento di Offerta rispondono alla realtà e non vi sono omissioni che possano alterarne la portata.

Evergreen S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Catella', written over a horizontal line.

Nome: Manfredi Catella

Carica: Presidente del Consiglio di Amministrazione