

**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:

<b>Dichiarante ovvero soggetto posto al vertice della catena partecipativa</b>	<b>Azionista diretto</b>	<b>% sul capitale sociale dell'Emittente</b>
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'IPO<sup>1</sup>, 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*.

---

<sup>1</sup> 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%.<sup>(2)(3)</sup>

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

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Fonte: FactSet.



lavoro da remoto in Italia crescere dall'attuale livello del 5% nel 2019 ad un livello del 30-40% nel medio termine<sup>4</sup>. 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 40<sup>5</sup>% 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)<sup>6</sup>. 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 CO<sub>2</sub> nel 2020<sup>7</sup>.

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 C<sup>8</sup>. 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

---

<sup>4</sup> CH (2020), "Il futuro degli uffici – La prospettiva di COIMA".

<sup>5</sup> 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".

<sup>6</sup> CH (2020), "Il futuro degli uffici – La prospettiva di COIMA".

<sup>7</sup> Global Alliance for Buildings and Construction (2021), "2021 Global status report for buildings and construction".

<sup>8</sup> 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:

<b>Data di riferimento</b>	<b>Prezzo medio ponderato per azione</b>	<b>Premio</b>
<b>27 aprile 2022</b>	Euro 8,10	23,5%
<b>1 mese precedente al 27 aprile 2022 (incluso)</b>	Euro 8,15	22,7%
<b>3 mesi precedenti al 27 aprile 2022 (incluso)</b>	Euro 7,90	26,6%
<b>6 mesi precedenti al 27 aprile 2022 (incluso)</b>	Euro 7,61	31,4%
<b>12 mesi precedenti al 27 aprile 2022 (incluso)</b>	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:

<b>Data di riferimento</b>	<b>Prezzo per azione</b>	<b>Premio</b>
----------------------------	--------------------------	---------------

<b>Prezzo massimo dall'IPO (dal 13 maggio 2016 (data dell'IPO) al 27 aprile 2022 incluso)</b>	Euro 9,44	5,9%
<b>Prezzo minimo dall'IPO (dal 13 maggio 2016 (data dell'IPO) al 27 aprile 2022 incluso)</b>	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'IPO<sup>9</sup>, 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

---

<sup>9</sup> 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](http://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](mailto: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](http://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.

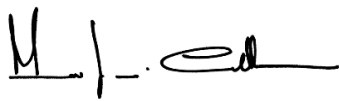
Any tender in the Offer resulting from solicitation carried out in violation of the above restrictions will not be accepted.

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