

DOCUMENTO DI ESENZIONE

RELATIVO ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO E SCAMBIO VOLONTARIA TOTALITARIA
DI AZIONI ORDINARIE DI

COIMA RES S.p.A. SIIQ

promossa da

Evergreen S.p.A.

Il Documento di Esenzione è redatto in conformità con il 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 non costituisce un prospetto ai sensi del regolamento (UE) 2017/1129.

Il Documento di Esenzione non è stato sottoposto al controllo e all'approvazione da parte della CONSOB in conformità dell'articolo 20 del regolamento (UE) 2017/1129.

L'approvazione del Documento di Esenzione avvenuta con delibera n. 0447459 del 15 giugno 2022 non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie contenute in tale documento, a norma dell'articolo 1, paragrafo 6 *bis*, lettera b), del regolamento (UE) 2017/1129.

[PAGINA VOLTAMENTE LASCIATA IN BIANCO]

INDICE

PARTE A	9
FATTORI DI RISCHIO	10
PARTE B	40
SEZIONE I - INFORMAZIONI CONCERNENTI L'OFFERENTE	41
CAPITOLO I - PERSONE RESPONSABILI DELLA REDAZIONE DEL DOCUMENTO DI ESENZIONE, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI E RELAZIONI DI ESPERTI	41
1.1 RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI ESENZIONE.....	41
1.2 DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	41
1.3 RELAZIONI E PARERI DI ESPERTI	41
1.4 INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI	41
1.5 DICHIARAZIONE DI EVERGREEN.....	42
CAPITOLO II - REVISORI LEGALI	43
2.1 REVISORI LEGALI DI EVERGREEN.....	43
2.2 INFORMAZIONI SUI RAPPORTI CON IL REVISORE LEGALE DEI CONTI.....	43
CAPITOLO III - FATTORI DI RISCHIO	44
CAPITOLO IV - INFORMAZIONI SU EVERGREEN	45
4.1 DENOMINAZIONE LEGALE E COMMERCIALE DI EVERGREEN.....	45
4.2 LUOGO E NUMERO DI REGISTRAZIONE DI EVERGREEN E CODICE IDENTIFICATIVO DEL SOGGETTO GIURIDICO (LEI)	45
4.3 DATA DI COSTITUZIONE E DURATA DI EVERGREEN	45
4.4 RESIDENZA E FORMA GIURIDICA DI EVERGREEN, LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE OPERA, PAESE DI REGISTRAZIONE, INDIRIZZO ED EVENTUALE SITO WEB DI EVERGREEN	45
CAPITOLO V - PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI	46
5.1 PRINCIPALI ATTIVITÀ	46
5.2 PRINCIPALI MERCATI.....	46
5.3 FATTI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DELL'ATTIVITÀ DELL'OFFERENTE	46
5.4 STRATEGIA E OBIETTIVI.....	46
5.5 DIPENDENZA DA BREVETTI, LICENZE, CONTRATTI INDUSTRIALI, COMMERCIALI E FINANZIARI O NUOVI PROCEDIMENTI DI FABBRICAZIONE	51
5.6 POSIZIONE CONCORRENZIALE DELL'EMITTENTE E PRESUPPOSTI DELLA DICHIARAZIONE	51
5.7 INVESTIMENTI.....	51
CAPITOLO VI - STRUTTURA ORGANIZZATIVA	53
6.1 DESCRIZIONE DEL GRUPPO A CUI APPARTIENE EVERGREEN.....	53
6.2 DESCRIZIONE DELLE SOCIETÀ DEL GRUPPO	53
CAPITOLO VII - RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA	54
7.1 SITUAZIONE FINANZIARIA	54
7.2 RISULTATO DI GESTIONE.....	55
CAPITOLO VIII - RISORSE FINANZIARIE	56
8.1 RISORSE FINANZIARIE DI EVERGREEN	56

8.2	FLUSSI FINANZIARI DELL'OFFERENTE.....	56
8.3	FABBISOGNO FINANZIARIO E STRUTTURA DI FINANZIAMENTO	56
8.4	LIMITAZIONI ALL'USO DELLE RISORSE FINANZIARIE CON RIPERCUSSIONI SIGNIFICATIVE SULL'ATTIVITÀ DELL'OFFERENTE.....	57
8.5	FONTI PREVISTE DI FINANZIAMENTI	57
CAPITOLO IX - CONTESTO NORMATIVO		58
9.1	CONTESTO NORMATIVO AVENTE UNA INCIDENZA SIGNIFICATIVA SULL'ATTIVITÀ DELL'OFFERENTE	58
9.2	CONTESTO NORMATIVO RELATIVO ALLE SICAF.....	58
CAPITOLO X - INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE.....		60
10.1	TENDENZE E CAMBIAMENTI	60
10.2	TENDENZE, INCERTEZZE, RICHIESTE, IMPEGNI O FATTI NOTI CHE POTREBBERO RAGIONEVOLMENTE AVERE RIPERCUSSIONI SIGNIFICATIVE SULLE PROSPETTIVE DELL'OFFERENTE ALMENO PER L'ESERCIZIO IN CORSO.....	60
CAPITOLO XI - PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI.....		63
11.1	PREVISIONE O STIMA DEGLI UTILI DELL'EMITTENTE	63
11.2	PRINCIPALI PRESUPPOSTI SUI QUALI SI BASANO LE PREVISIONI.....	63
11.3	DICHIARAZIONE RELATIVA ALLA PREVISIONE O STIMA DEGLI UTILI DELL'EMITTENTE.....	63
CAPITOLO XII - ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI.....		64
12.1	MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI	64
12.2	CONFLITTI DI INTERESSI DEI MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, DEI MEMBRI DEL COLLEGIO SINDACALE E DEGLI ALTI DIRIGENTI	76
CAPITOLO XIII - REMUNERAZIONI E BENEFICI.....		79
13.1	REMUNERAZIONI E BENEFICI A FAVORE DEI COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, DEI MEMBRI DEL COLLEGIO SINDACALE E DEGLI ALTI DIRIGENTI.....	79
13.2	AMMONTARE DEGLI IMPORTI ACCANTONATI O ACCUMULATI PER LA CORRESPONSIONE DI PENSIONI, INDENNITÀ DI FINE RAPPORTO O BENEFICI ANALOGHI	79
CAPITOLO XIV - PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE		80
14.1	DURATA DELLA CARICA DEI MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI MEMBRI DEL COLLEGIO SINDACALE	80
14.2	CONTRATTI DI LAVORO STIPULATI DAI MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, DAI MEMBRI DEL COLLEGIO SINDACALE E DAGLI ALTI DIRIGENTI CON L'EMITTENTE CHE PREVEDONO UN'INDENNITÀ DI FINE RAPPORTO.....	80
14.3	COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	80
14.4	OSSERVANZA DELLE NORME IN MATERIA DI GOVERNO SOCIETARIO APPLICABILI A EVERGREEN	80
14.5	POTENZIALI IMPATTI SIGNIFICATIVI SUL GOVERNO SOCIETARIO	80
CAPITOLO XV - DIPENDENTI		81
15.1	DIPENDENTI.....	81
15.2	PARTECIPAZIONI AZIONARIE E STOCK OPTION.....	81
15.3	ACCORDI DI PARTECIPAZIONE DEI DIPENDENTI AL CAPITALE SOCIALE DELL'OFFERENTE.....	81
CAPITOLO XVI - PRINCIPALI AZIONISTI.....		82
16.1	AZIONISTI CHE DETENGONO PARTECIPAZIONI DEL CAPITALE DELL'OFFERENTE SOGGETTE A NOTIFICAZIONE	82

16.2	DIRITTI DI VOTO DIVERSI IN CAPO AI PRINCIPALI AZIONISTI	83
16.3	DICHIARAZIONE DELLA SUSSISTENZA DELL'EVENTUALE SOGGETTO CONTROLLANTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 93 DEL TUF	84
16.4	ACCORDI CHE POSSONO DETERMINARE UNA SUCCESSIVA VARIAZIONE DELL'ASSETTO DI CONTROLLO DELL'OFFERENTE	84
CAPITOLO XVII - OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE		85
17.1	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	85
CAPITOLO XVIII - INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA, I PROFITTI E LE PERDITE DI EVERGREEN		86
18.1	INFORMAZIONI FINANZIARIE RELATIVE AL RESOCONTO INTERMEDIO DI EVERGREEN AL 31 MARZO 2022 ..	86
18.2	INFORMAZIONI FINANZIARIE INFRANNUALI E ALTRE INFORMAZIONI FINANZIARIE	89
18.3	REVISIONE DELLE INFORMAZIONI FINANZIARIE ANNUALI RELATIVE AGLI ESERCIZI PASSATI	89
18.4	INFORMAZIONI FINANZIARIE PROFORMA	93
18.5	POLITICA DEI DIVIDENDI	94
18.6	PROCEDIMENTI GIUDIZIARI E ARBITRALI	95
18.7	CAMBIAMENTI SIGNIFICATIVI NELLA SITUAZIONE FINANZIARIA DELL'OFFERENTE	95
CAPITOLO XIX - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI		96
19.1	CAPITALE AZIONARIO	96
19.2	ATTO COSTITUTIVO E STATUTO	97
CAPITOLO XX - PRINCIPALI CONTRATTI		99
20.1	SINTESI DEI PRINCIPALI CONTRATTI	99
CAPITOLO XXI - DOCUMENTI DISPONIBILI		109
21.1	DOCUMENTI CONSULTABILI	109
PARTE C		110
SEZIONE II - INFORMAZIONI SU COIMA RES		111
CAPITOLO I - INFORMAZIONI GENERALI		111
1.1	DENOMINAZIONE LEGALE E COMMERCIALE DI COIMA RES	111
1.2	DOMICILIO E FORMA GIURIDICA	111
1.3	CODICE IDENTIFICATIVO DEL SOGGETTO GIURIDICO (LEI)	111
1.4	LEGGE DEL PAESE IN CUI HA SEDE	111
1.5	PAESE IN CUI HA SEDE, INDIRIZZO E NUMERO DI TELEFONO DELLA SEDE LEGALE (O SEDE DI ATTIVITÀ PRINCIPALE SE DIVERSA DALLA SEDE LEGALE)	112
1.6	SITO WEB DI COIMA RES	112
1.7	NOMI DEI REVISORI CONTABILI PER IL PERIODO CUI SI RIFERISCONO I BILANCI E NOME DELL'ASSOCIAZIONE O DELLE ASSOCIAZIONI PROFESSIONALI CUI APPARTENGONO	112
CAPITOLO II - PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI		113
2.1	PRINCIPALI ATTIVITÀ, COMPRESSE LE PRINCIPALI CATEGORIE DI PRODOTTI VENDUTI E/O SERVIZI PRESTATI NELL'ULTIMO ESERCIZIO	113
2.2	CAMBIAMENTI SIGNIFICATIVI	113
2.3	PRINCIPALI MERCATI	114
CAPITOLO III - INVESTIMENTI		116

CAPITOLO IV - GOVERNO SOCIETARIO.....	117
4.1 MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O CONTROLLO	117
4.2 MAGGIORI AZIONISTI	117
4.3 DIPENDENTI	118
CAPITOLO V - INFORMAZIONI FINANZIARIE	119
5.1 INFORMAZIONI FINANZIARIE RELATIVE ALL'ESERCIZIO 2021	119
5.2 PRINCIPI CONTABILI	139
5.3 CAMBIAMENTI SIGNIFICATIVI NELLA SITUAZIONE FINANZIARIA DI COIMA RES	139
5.4 TENDENZE, INCERTEZZE, RICHIESTE, IMPEGNI O FATTI NOTI CHE POTREBBERO RAGIONEVOLMENTE AVERE RIPERCUSSIONI SIGNIFICATIVE SULLE PROSPETTIVE DI COIMA RES ALMENO PER L'ESERCIZIO IN CORSO	140
CAPITOLO VI - PROCEDIMENTI GIUDIZIARI E ARBITRALI	142
CAPITOLO VII - SINTESI DELLE INFORMAZIONI COMUNICATE A NORMA DEL REGOLAMENTO (UE) N. 596/2014 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO	143
PARTE D	147
SEZIONE III - INFORMAZIONI SUI TITOLI DI CAPITALE OFFERTI AL PUBBLICO	148
CAPITOLO I - FATTORI DI RISCHIO.....	148
CAPITOLO II - INFORMAZIONI ESSENZIALI	149
2.1 DICHIARAZIONE RELATIVA AL CAPITALE CIRCOLANTE	149
2.2 CAPITALIZZAZIONE E INDEBITAMENTO	149
2.3 INTERESSI DI PERSONE FISICHE E GIURIDICHE PARTECIPANTI ALL'OFFERTA	149
2.4 RAGIONI DELL'OFFERTA E IMPIEGO DEI PROVENTI	149
CAPITOLO III - INFORMAZIONI RIGUARDANTI I TITOLI DA OFFRIRE	152
3.1 LE AZIONI	152
3.2 LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE LE AZIONI SONO STATE EMESSE	152
LE AZIONI EVERGREEN A SERVIZIO DELL'OFFERTA SONO EMESSE AI SENSI DELLA LEGGE ITALIANA	152
3.3 INDICAZIONE SE LE AZIONI SONO NOMINATIVE O AL PORTATORE E SE SONO IN FORMA CARTOLARE O DEMATERIALIZZATA	152
3.4 VALUTA DI EMISSIONE DEI TITOLI	152
3.5 DIRITTI CONNESSI AI TITOLI, EVENTUALI LIMITAZIONI, E PROCEDURE PER IL LORO ESERCIZIO	153
3.6 INDICAZIONE DELLE DELIBERE, AUTORIZZAZIONI E APPROVAZIONI IN VIRTÙ DELLE QUALI LE AZIONI EVERGREEN SONO STATE O VERRANNO EMESSE.....	154
3.7 DATA DI EMISSIONE	155
3.8 LIMITAZIONI ALLA LIBERA TRASFERIBILITÀ DELLE AZIONI EVERGREEN	155
3.9 ESISTENZA DI UNA LEGISLAZIONE NAZIONALE IN MATERIA DI OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO APPLICABILE ALL'OFFERENTE CHE POSSA IMPEDIRE UN'EVENTUALE OFFERTA	155
3.10 OFFERTE PUBBLICHE DI ACQUISTO EFFETTUATE DA TERZI SULLE AZIONI EVERGREEN NEL CORSO DELL'ULTIMO ESERCIZIO E NELL'ESERCIZIO IN CORSO	155
3.11 REGIME FISCALE SUL REDDITO GENERATO DALLE AZIONI EVERGREEN	155
3.12 POTENZIALE IMPATTO SULL'INVESTIMENTO IN CASO DI RISOLUZIONE A NORMA DELLA DIRETTIVA 2014/59/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO	156
3.13 IDENTITÀ E DATI DI CONTATTO DELL'OFFERENTE DELLE AZIONI EVERGREEN E/O DEL SOGGETTO CHE CHIEDE L'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI, SE DIVERSO DALL'OFFERENTE	156
CAPITOLO IV - TERMINI E CONDIZIONI DELL'OFFERTA PUBBLICA DI TITOLI.....	157

4.1	CONDIZIONI, STATISTICHE RELATIVE ALL'OFFERTA, CALENDARIO PREVISTO E MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA	157
4.2	PIANO DI RIPARTIZIONE E DI ASSEGNAZIONE.....	158
4.3	FISSAZIONE DEL PREZZO DI OFFERTA	160
4.4	COLLOCAMENTO E SOTTOSCRIZIONE	160
CAPITOLO V - AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE		162
CAPITOLO VI - POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA.....		163
CAPITOLO VII - SPESE RELATIVE ALL'EMISSIONE E/O ALL'OFFERTA		164
7.1	PROVENTI NETTI TOTALI E STIMA DELLE SPESE TOTALI LEGATE ALL'OFFERTA.....	164
CAPITOLO VIII - DILUIZIONE		165
8.1	DILUIZIONE IMMEDIATA DERIVANTE DALL'OFFERTA	165
8.2	AMMONTARE E PERCENTUALE DELLA DILUIZIONE IMMEDIATA NEL CASO IN CUI UNA PARTE DELL'EMISSIONE SIA RISERVATA A DETERMINATI INVESTITORI	166
CAPITOLO IX - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI		168
9.1	RUOLO DEI CONSULENTI LEGATI ALL'EMISSIONE	168
9.2	RELAZIONE DEI REVISORI SULLE INFORMAZIONI CONTENUTE NELLA SEZIONE III	168
PARTE E		169
SEZIONE IV - DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE		170
4.1	SCOPO E OBIETTIVI DELL'OPERAZIONE	170
4.2	CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE	170
4.3	FATTORI DI RISCHIO	170
4.4	CONFLITTO DI INTERESSI	170
4.5	CORRISPETTIVO DELL'OFFERTA	170
PARTE F		171
SEZIONE V - IMPATTO DELL'OPERAZIONE SULL'OFFERENTE		172
5.1	STRATEGIA E OBIETTIVI.....	172
5.2	PRINCIPALI CONTRATTI	174
5.3	DISINVESTIMENTI	174
5.4	GOVERNO SOCIETARIO	174
5.5	PARTECIPAZIONI AZIONARIE	174
5.6	INFORMAZIONI FINANZIARIE PROFORMA	176
5.7	CONTENUTO DELLE INFORMAZIONI FINANZIARIE PROFORMA.....	177
5.8	PRINCIPI PER LA REDAZIONE E LA PRESENTAZIONE DELLE INFORMAZIONI FINANZIARIE PROFORMA.....	177
5.9	REQUISITI DELLA RELAZIONE CONTABILE/DI REVISIONE	177
DEFINIZIONI		178
GLOSSARIO		188

[PAGINA VOLUTAMENTE LASCIATA IN BIANCO]

PARTE A

FATTORI DI RISCHIO

L'operazione descritta nel presente Documento di Esenzione presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in azioni non quotate su un mercato regolamentato; costituendo le azioni capitale di rischio per loro natura, l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito.

Prima di assumere qualsiasi decisione di effettuare un investimento in strumenti finanziari emessi da Evergreen, gli investitori devono considerare alcuni fattori di rischio.

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, si invitano gli investitori a leggere attentamente i seguenti fattori di rischio relativi a Evergreen, ai settori di attività in cui questi opera, agli strumenti finanziari oggetto di investimento, nonché all'Offerta. I fattori di rischio descritti di seguito devono essere letti congiuntamente alle altre informazioni contenute nel Documento di Esenzione e nel Documento di Offerta.

La configurazione di Evergreen nel caso di perfezionamento dell'Offerta è indicata con l'espressione Evergreen post OPAS.

Ai sensi dell'art. 16 del Regolamento Prospetto, la presente Sezione "Fattori di Rischio" riporta esclusivamente i rischi che l'Offerente ritiene specifici per Evergreen e/o le Azioni Evergreen e rilevanti ai fini dell'assunzione di una decisione di investimento informata, tenendo conto della probabilità di accadimento e dell'entità prevista dell'impatto negativo.

I rinvii alle Parti, alle Sezioni e ai Paragrafi si riferiscono alle Parti, alle Sezioni e ai Paragrafi del Documento di Esenzione e del Documento di Offerta.

A. RISCHI RELATIVI A EVERGREEN E AL SETTORE DI RIFERIMENTO

A1. Rischi connessi alla mancanza di storia operativa e finanziaria di Evergreen e alla mancata realizzazione o a ritardi nell'attuazione della strategia di Evergreen post OPAS

Evergreen (l'"Offerente") è stata costituita in forma di società per azioni in data 23 febbraio 2022. Nel periodo dalla costituzione sino alla Data del Documento di Esenzione, Evergreen si è concentrata esclusivamente sulle attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta. In particolare, l'Offerta è finalizzata ad acquisire l'intero capitale sociale di COIMA RES (l'"Emittente") e ad ottenere la revoca dalla quotazione delle Azioni COIMA RES dall'Euronext Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana (il "Delisting"). A valle del Delisting l'Offerente intende realizzare una fusione per incorporazione dell'Offerente con l'Emittente con conseguente perdita dello status di SIIQ dell'Emittente. Inoltre, l'Offerente, successivamente al Delisting, intende porre in essere i necessari passaggi per trasformare l'entità risultante dalla fusione dell'Offerente con l'Emittente in una Società di Investimento a Capitale Fisso ("SICAF").

Alla Data del Documento di Esenzione sussiste il rischio che Evergreen nella configurazione post OPAS non sia in grado di perseguire gli obiettivi proposti. Si evidenzia che nel caso di buon esito dell'OPAS, del Delisting, della Fusione e della conversione in SICAF, l'Offerente avvierebbe l'operatività in un settore nuovo per l'Offerente stesso e con una configurazione giuridica nuova anche rispetto al business svolto dal Gruppo COIMA RES; Evergreen è caratterizzata dalla mancanza di storia operativa e finanziaria e la performance economico-patrimoniale e finanziaria storica del Gruppo COIMA RES fornisce limitate informazioni in merito alle prospettive reddituali di Evergreen nella configurazione ad esito delle suddette operazioni. Evergreen è esposta al rischio di non riuscire, ad esito del perfezionamento dell'OPAS, a implementare la propria strategia volta a perseguire i propri obiettivi di investimento e crescita, che include, tra l'altro, ulteriori acquisizioni di immobili e ampliamento del portafoglio immobiliare. Inoltre, la strategia di

investimento di Evergreen potrebbe variare e, ad esempio, includere investimenti con profilo di rischio superiore rispetto ai tipici rischi dell'attività di investimento degli immobili da ultimo menzionati. Tali circostanze potrebbero determinare effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen nella configurazione ad esito del perfezionamento dell'OPAS.

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, considerato da Evergreen di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sul valore dell'investimento in nuove Azioni Evergreen. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

Evergreen è stata costituita il 23 febbraio 2022. Dalla data della costituzione alla Data del Documento di Esenzione Evergreen non ha svolto alcuna attività operativa. In caso di buon esito dell'Offerta, la successiva trasformazione in SICAF, che verrebbe attuata subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, comporterà l'assunzione di una struttura giuridica differente, vale a dire quella di organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, rispetto al quale non vi è una storia operativa e finanziaria pregressa e non vi sono informazioni economico patrimoniali storiche che consentano di valutare la capacità di Evergreen di perseguire gli obiettivi proposti.

Il Consiglio di Amministrazione di Evergreen ha approvato, in data 27 aprile 2022, il resoconto intermedio sulla gestione per il periodo dal 23 febbraio 2022 (data di costituzione di Evergreen) al 31 marzo 2022, predisposto unicamente ai fini dell'inserimento nel Documento di Esenzione e nel Documento di Offerta (il "**Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022**"). Il Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022 non presenta alcuna informazione storica comparativa.

Qualunque investimento nelle Azioni Evergreen è soggetto, pertanto, a tutti i rischi e incertezze legati ad un investimento in società di nuova costituzione che ha da poco avviato la propria attività e la mancanza di una storia operativa non consente di valutare la capacità di Evergreen di perseguire gli obiettivi proposti.

Al riguardo, Evergreen intende perseguire una strategia di crescita e sviluppo volta ad accelerare la crescita del portafoglio immobiliare di COIMA RES nel segmento relativo agli immobili ad uso ufficio e commerciale, con particolare focus su *asset* sostenibili di alta qualità, situati in quartieri interconnessi, resilienti e con capacità di adattamento all'evoluzione delle modalità di lavoro.

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 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*).

Si precisa che, alla Data del Documento di Esenzione, Evergreen non ha approvato alcun piano industriale e pertanto, l'attuazione della strategia dell'Offerente dipenderà dalle condizioni di mercato e dalle opportunità che si presenteranno e che verranno di volta in volta valutate.

Per una più articolata descrizione della strategia e degli obiettivi di Evergreen post OPAS, si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo V, Paragrafo 5.4 del Documento di Esenzione.

Non vi è alcuna garanzia circa la possibilità per Evergreen di (i) reperire sul mercato immobili adeguati e in linea con la propria strategia di investimento e (ii) in generale, di attuare, in tutto o in parte, le iniziative previste dalla propria strategia (o di attuarle nei tempi e nei modi ivi previsti), anche in conseguenza di fattori esogeni (ivi incluso il conflitto in Ucraina) e non controllabili da Evergreen (quali, *inter alia*, l'andamento dei mercati di riferimento; il comportamento dei concorrenti; l'andamento dello scenario macroeconomico e l'acuirsi delle tensioni geo-politiche; l'evoluzione della pandemia da Covid-19).

Si evidenzia in particolare che, in considerazione delle incertezze in merito ai tempi e agli effetti della crisi legata sia alla pandemia da Covid-19, sia al conflitto Russo-Ucraino, non si può escludere che, laddove la durata e/o gli effetti di tali crisi risultassero più rilevanti di quanto stimato dall'Offerente sulla base delle informazioni disponibili alla Data del Documento di Esenzione, tali eventi possano comportare degli impatti negativi, anche significativi, sulla strategia, sull'attività e sulle prospettive di Evergreen post OPAS nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria. Per ulteriori informazioni si veda la Parte B, Sezione I, Capitolo X, Paragrafo 10.2 del Documento di Esenzione.

In aggiunta, la mancata Fusione e trasformazione in SICAF, ovvero la loro effettuazione con tempistiche diverse da quelle previste da Evergreen, avrebbe un impatto significativo sulla fiscalità applicabile a Evergreen e a COIMA RES, risultando in maggior oneri fiscali e minor capacità di generare profitti con conseguente impatto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen. In proposito, si precisa che alla Data del Documento di Esenzione non è possibile effettuare una stima affidabile dell'importo di tali oneri fiscali, poiché l'Offerente non ha effettuato una *due diligence* fiscale su COIMA RES e, pertanto, le assunzioni che dovrebbero essere adottate per calcolare la stima non sarebbero confortate da oggettivi elementi di riscontro.

Conseguentemente, le strategie di crescita e sviluppo di Evergreen e i relativi obiettivi potrebbero non essere, in tutto o in parte, raggiunti o potrebbero non essere raggiunti nei tempi previsti, con conseguenti effetti negativi, anche significativi, sulle attività e sulle prospettive di crescita di Evergreen post OPAS nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Con riferimento agli obiettivi di investimento, si rappresenta inoltre che gli stessi obiettivi sono formulati sulla base delle attuali condizioni di mercato e che i termini e le condizioni dei futuri investimenti dipenderanno dalle effettive condizioni di mercato che sussisteranno al momento dell'investimento o dell'acquisizione. Tali condizioni potranno anche essere significativamente diverse da quelle attuali e, quindi, potrebbero determinare effetti negativi sulla situazione finanziaria, patrimoniale ed economica di Evergreen.

Inoltre, con riferimento a eventuali opportunità di crescita mediante acquisizioni, si segnala che Evergreen potrebbe pagare i corrispettivi relativi a eventuali acquisizioni anche in azioni di Evergreen (a fronte di conferimenti in natura, fusioni o altre operazioni straordinarie), con possibili effetti diluitivi sulle partecipazioni. Parimenti, Evergreen potrebbe in futuro deliberare aumenti di capitale in denaro al fine di finanziare in tutto o in parte possibili acquisizioni future.

Infine, si segnala che la strategia di investimento di Evergreen nella sua configurazione post OPAS potrebbe variare e, ad esempio, includere investimenti con profilo di rischio superiore rispetto ai rischi dell'attività di investimento che l'Offerente intende porre in essere. Ciò potrebbe accadere, ad esempio, qualora Evergreen in futuro intenda, anche se in via residuale, effettuare investimenti in operazioni di valorizzazione e sviluppo immobiliare. Infatti l'attività di sviluppo include anche i rischi connessi alla progettazione, all'ottenimento dei permessi, alla costruzione e alla commercializzazione degli immobili oggetto di tale valorizzazione, che possono essere influenzati oltre che dalle dinamiche di settore e/o macroeconomiche anche da elementi di tipo politico e normativo che potrebbero in particolare produrre un effetto negativo sulle tempistiche e sulle modalità di esecuzione di tali interventi con conseguente impatto sulla redditività di Evergreen.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo VII, VIII, XVII, XVIII del Documento di Esenzione.

A2. Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi

Sussiste il rischio che Evergreen in futuro non realizzi utili distribuibili sotto forma di dividendi o che, pur realizzandoli, deliberi di non procedere alla distribuzione dei dividendi agli azionisti. Gli eventuali utili risultanti dal bilancio approvato dall'Assemblea, previa deduzione della quota destinata a riserva legale, e/o le riserve disponibili potranno essere distribuiti ai soci solo previa approvazione da parte dell'Assemblea degli azionisti.

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, considerato da Evergreen di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sul valore dell'investimento in nuove Azioni Evergreen. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

Alla Data del Documento di Esenzione, Evergreen non ha adottato una politica in materia di distribuzione dei dividendi, né sono vigenti accordi – ivi incluso l'Accordo Quadro e il connesso Nuovo Patto Parasociale – contenenti previsioni relative alla deliberazione o distribuzione di dividendi. Inoltre, anche ove realizzi utili, Evergreen potrebbe non essere effettivamente in grado di distribuirli e il Consiglio di Amministrazione *pro tempore* in carica potrebbe non proporre all'Assemblea ordinaria la loro distribuzione. Il Consiglio di Amministrazione di Evergreen avrà la facoltà di proporre, di volta in volta, all'Assemblea degli azionisti di Evergreen le decisioni che riterrà più opportune in merito.

Inoltre, data la natura, le caratteristiche e le finalità di Evergreen, fino all'attuazione dell'Offerta stessa Evergreen non genererà ricavi o utili. Nel caso di perfezionamento dell'Offerta e di mancata Fusione e trasformazione in SICAF, il *business* aziendale di Evergreen non beneficerebbe dei vantaggi fiscali correlati al regime fiscale delle SICAF immobiliari; inoltre, la capacità di crescita e di investimento di Evergreen potrebbe essere limitata, con impatti negativi sulla sua situazione economico-patrimoniale e finanziaria. 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 che, anche nel caso di perfezionamento dell'Offerta e di esecuzione della Fusione e trasformazione in SICAF secondo i tempi programmati, la società risultante dalla fusione tra Evergreen e COIMA RES 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. Ciò potrebbe determinare effetti negativi anche significativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società risultante dalla fusione e sulla capacità della stessa di distribuire dividendi.

Come emerge dalla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES e dal Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES, tale Gruppo ha registrato un utile netto pari, rispettivamente, nell'esercizio 2021 a Euro 23,1 milioni e nel primo trimestre 2022 a Euro 3,8 milioni. Inoltre, si precisa che, secondo quanto emerge dal comunicato stampa pubblicato da COIMA RES il 12 maggio 2022, *“sulla base del perimetro di portafoglio attuale, COIMA RES stima di raggiungere nel 2022 un livello di utile operativo netto (EPRA Earnings) pari a Euro 0,30 per azione”*. Nel comunicato stampa si precisa altresì che *“la guidance sull'utile operativo netto (EPRA Earnings) verrà aggiornata durante il corso del 2022 per riflettere l'evoluzione dell'attività di COIMA RES durante l'anno.”* A tal proposito, l'Offerente precisa che (i) non avendo svolto attività di *due diligence* sull'Emittente, non è in grado di conoscere le basi sui

cui si fonda tale dichiarazione di COIMA RES e (ii) in ogni caso, l'esecuzione dell'Operazione comporterà dei significativi costi di transazione e oneri fiscali (connessi alla perdita dello status di SIIQ di COIMA RES) che non permettono di confermare tale *guidance*. Pertanto, alla Data del Documento di Esenzione, non sussistono previsioni di risultato di Evergreen nella configurazione ad esito del perfezionamento dell'Offerta.

L'ammontare dei dividendi che Evergreen sarà in grado di distribuire in futuro dipenderà, tra l'altro, dalla costituzione e dal mantenimento delle riserve obbligatorie per legge, dal generale andamento della gestione e dai piani di sviluppo predisposti dal *management*, dalla sua situazione economico-finanziaria, dagli investimenti, dai fabbisogni in termini di capitale circolante netto, dalle spese in conto capitale e da altri fattori relativi a Evergreen e al gruppo di cui fa parte, nonché dalle future delibere dell'Assemblea ordinaria che approvino (in tutto o in parte) la distribuzione degli utili. Pertanto, Evergreen potrebbe non essere in grado di distribuire dividendi anche dopo il completamento dell'Operazione. Inoltre, pur in presenza di utili distribuibili, non può essere fornita alcuna garanzia in merito alle politiche future di Evergreen relative alla distribuzione di dividendi.

A3. Rischi connessi ai rapporti e a eventuali conflitti di interesse con COIMA SGR e a rapporti con parti correlate

Evergreen è esposta ai rischi connessi ai rapporti e a eventuali conflitti di interesse con parti correlate. Nel caso di perfezionamento dell'OPAS, ad esito della trasformazione di Evergreen in SICAF, quest'ultima sarà eterogestita. 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 COIMA RES 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"). Ai sensi del Nuovo Patto Parasociale, è previsto che l'entità risultante dalla fusione di Evergreen con COIMA RES, a seguito della trasformazione in SICAF, sia gestita esternamente ai sensi dell'art. 38 TUF da COIMA SGR, a termini e condizioni che sono contenuti in un allegato al Nuovo Patto Parasociale (il "Term Sheet SICAF"). Pertanto, sulla base del Term Sheet SICAF è previsto che COIMA SGR, parte correlata dell'Emittente e dell'Offerente (in quanto controllata, indirettamente, da Manfredi Catella) sia il soggetto incaricato di svolgere il ruolo di gestore esterno della SICAF ai sensi dell'art. 38 del TUF, a cui verrà affidato lo svolgimento di determinate attività e servizi, prevalentemente afferenti alla gestione ordinaria e straordinaria di tutto il patrimonio immobiliare della SICAF. Si evidenzia che COIMA SGR, parte correlata dell'Offerente e dell'Emittente, nel suo ruolo di società di gestione del risparmio che svolgerà attività di promozione e gestione di veicoli di investimento immobiliare, pertanto potrebbe trovarsi ad operare in posizione concorrenziale con Evergreen post Offerta sia in relazione all'individuazione delle opportunità di investimento sia in relazione ad operazioni di acquisizioni e disinvestimenti di assets tra soggetti correlati. Pertanto, la gestione degli investimenti da parte di COIMA SGR nell'ambito dello svolgimento del business di Evergreen potrebbe essere influenzata da conflitti di interesse, con impatti negativi anche significativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato da Evergreen di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di alta rilevanza.

Evergreen, a seguito del perfezionamento dell'OPAS, intratterrà rapporti di natura commerciale con parti correlate e, in particolare, con COIMA SGR.

In particolare, a seguito della trasformazione 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 contratto di servizi di *asset management* tra COIMA RES e COIMA SGR datato 31 marzo 2020 (l'“**AMA**”) ai sensi di un nuovo contratto, i cui termini e condizioni sono contenuti in un allegato al Nuovo Patto Parasociale (il “**Term Sheet SICAF**”), con una durata minima di 5 anni (e agli stessi termini). Conseguentemente COIMA SGR continuerà a svolgere attività di gestione sul portafoglio immobiliare di Evergreen post OPAS.

A COIMA SGR verrà affidata, tra l'altro: (a) la gestione ordinaria e straordinaria di tutto il patrimonio immobiliare della SICAF, ai sensi della politica di investimento prevista dallo statuto della SICAF; (b) la ricerca e l'esecuzione di nuovi investimenti in beni immobili e attività accessorie; (c) la ricerca di nuovi investitori per la SICAF e la negoziazione delle condizioni del loro investimento; (d) l'alienazione dei beni della SICAF e, su richiesta o sulla base di un accordo separato, la cessione delle azioni degli azionisti della SICAF; (e) la gestione dei rischi relativi agli investimenti e alle attività della SICAF; e (f) altri servizi e attività che saranno elencati nel contratto di gestione al fine riprodurre, per quanto applicabile, l'ambito di lavoro incluso nell'AMA.

Ai sensi del Term Sheet SICAF è previsto che la SICAF corrisponda a COIMA SGR alcune commissioni, e precisamente una commissione annuale di gestione, una commissione di successo e una commissione di incentivo. Per maggiori informazioni si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo XX, del Documento di Esenzione

La coincidenza di ruoli rivestiti dal *management team* nell'ambito di Evergreen e di COIMA SGR potrebbe comportare l'insorgere di posizioni conflittuali in merito alle attività poste in essere in esecuzione della strategia di investimento di Evergreen e di COIMA SGR, con impatti negativi rilevanti sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria di Evergreen.

Inoltre, si segnala che, a seguito del perfezionamento dell'Operazione, non saranno più applicabili i presidi previsti dalla normativa applicabile alle società quotate per le operazioni con parti correlate.

Si evidenzia che COIMA SGR, parte correlata dell'Emittente e dell'Offerente, nel suo ruolo di società di gestione del risparmio che svolgerà attività di promozione e gestione di veicoli di investimento immobiliare, potrebbe trovarsi ad operare in posizione concorrenziale con Evergreen post Offerta sia in relazione all'individuazione delle opportunità di investimento sia in relazione ad operazioni di acquisizione e disinvestimento di *assets* tra soggetti correlati, ivi inclusi taluni fondi gestiti da COIMA SGR e/o in cui azionisti di Evergreen o altri parti correlate detengono partecipazioni. In conformità alla normativa applicabile alle società di gestione del risparmio, COIMA SGR si deve dotare di presidi organizzativi per individuare, presidiare e gestire i potenziali conflitti di interesse, tuttavia non si può escludere il rischio che tali presidi possano risultare insufficienti, inefficaci o non adeguati e che possano essere approvate e realizzate operazioni in conflitto d'interesse con effetti negativi, anche rilevanti, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen, a seguito dell'esecuzione dell'OPAS e della trasformazione in SICAF, in quanto COIMA SGR sarà il soggetto incaricato della gestione sia di Evergreen post OPAS sia di altri fondi d'investimento chiusi immobiliari con posizioni concorrenziali.

A4. Rischi connessi a eventuali conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione

Alcuni componenti del Consiglio di Amministrazione di Evergreen sono portatori di interessi privati in potenziale conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o dalla qualifica ricoperta all'interno di Evergreen stessa. Dette circostanze potrebbero portare all'assunzione di decisioni

in conflitto d'interesse, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato da Evergreen di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sul valore dell'investimento in nuove Azioni Evergreen. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza media.

In particolare, alla Data del Documento di Esenzione:

- MC (i) detiene una partecipazione pari a circa il 95% del capitale sociale ed è amministratore unico della società COIMA GP S.r.l., soggetto che ricopre la carica di socio accomandatario (e pertanto esercita il controllo), tra gli altri, in COIMA Founders di COIMA GP S.r.l. & C S.A.P.A. ("CF") e CH; (ii) detiene, direttamente e indirettamente, la maggioranza del capitale sociale di CH, società che controlla direttamente COIMA REM e COIMA SGR; (iii) ricopre la carica di amministratore delegato in COIMA RES e COIMA SGR e di presidente del consiglio di amministrazione di COIMA REM; (iv) è parte del Nuovo Patto Parasociale e dell'Accordo Quadro; e (v) detiene n. 131.210 Azioni COIMA RES. Inoltre, ai sensi dell'Accordo Quadro, in data 27 maggio 2022 l'assemblea straordinaria di Evergreen ha deliberato l'Aumento di Capitale Riservato a MC, finalizzato alla liberazione da parte di MC mediante la compensazione del Credito MC a seguito dell'Accollo.
- Matteo Ravà (i) detiene una partecipazione pari al 4,45% in CF; (ii) ricopre la carica di amministratore in COIMA SGR; e (iii) ricopre il ruolo di *key manager* in regime di distacco parziale ai sensi dell'AMA presso COIMA RES e detiene n. 17.593 Azioni COIMA RES;
- Gabriele Bonfiglioli (i) detiene una partecipazione pari al 4,45% in CF; (ii) ricopre la carica di amministratore in COIMA SGR; e (iii) ricopre il ruolo di *key manager* in regime di distacco parziale ai sensi dell'AMA presso COIMA RES e detiene n. 100.382 Azioni COIMA RES.

In considerazione della rilevanza e dell'entità delle partecipazioni detenute e dei potenziali interessi economici legati alle stesse nonché ai rapporti e alle cariche ricoperte, i predetti consiglieri di amministrazione potrebbero trovarsi in condizione di conflitto di interesse, ciò con impatti negativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria di Evergreen.

A5. Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare e alle attuali incertezze del contesto macroeconomico

Evergreen post OPAS è soggetta al rischio di subire effetti pregiudizievoli sulla propria situazione patrimoniale, economica e finanziaria a causa dell'andamento negativo del mercato immobiliare, che può essere condizionato da fattori esterni a Evergreen anche non prevedibili. Particolare attenzione deve essere riposta tra l'altro (i) al perdurare della pandemia da COVID-19 o una sua recrudescenza e (ii) all'attuale situazione di conflitto tra Ucraina e Federazione Russia, la cui evoluzione, allo stato imprevedibile, potrebbe avere ripercussioni negative significative sull'economia globale, sull'andamento dei mercati finanziari e quello delle materie prime, nonché più in generale sulle strategie e prospettive di Evergreen, nonché sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale di Evergreen nella configurazione ad esito dell'OPAS.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato da Evergreen di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sull'attività e sulle prospettive di crescita di Evergreen post OPAS, nonché sulla sua situazione economica, finanziaria e patrimoniale. Tenuto

conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

Il mercato immobiliare ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche. In particolare, la domanda e l'offerta di mercato sono influenzate da una serie di fattori, quali le condizioni generali dell'economia, le variazioni dei tassi d'interesse, l'andamento dell'inflazione, il regime fiscale, la liquidità presente sul mercato e la presenza di investimenti remunerativi alternativi.

La diffusione a livello globale della pandemia COVID-19, oltre a causare una significativa incertezza di natura macroeconomica, con pesanti ripercussioni sulle economie e sui mercati finanziari di molti Paesi, tra cui l'Italia, ha determinato una recessione globale i cui effetti e la cui portata, alla Data del Documento di Esenzione, non possono essere facilmente prevedibili, così come non sono prevedibili i possibili tempi di ripresa e stabilizzazione dei mercati internazionali. A tal riguardo, anche alla luce della revisione delle stime di crescita del PIL italiano alla data del 16 maggio 2022, è possibile che il perdurare della pandemia in corso o una sua recrudescenza, nonché un più generale rallentamento macroeconomico, possano influenzare negativamente le dinamiche del mercato immobiliare italiano, con effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria e sulle strategie e le prospettive di Evergreen post OPAS.

Sul fronte geopolitico, particolare attenzione dev'essere riposta sull'attuale situazione di conflitto tra Ucraina e Russia, sfociata nell'invasione russa del territorio ucraino, che ha creato significative incertezze e tensioni a livello internazionale e, in particolare, all'interno del continente Europeo. Sebbene le relative evoluzioni ed impatti siano ancora incerti e di difficile valutazione, l'intensificarsi delle ostilità belliche, delle tensioni geopolitiche in atto e delle sanzioni economiche internazionali, potrebbe avere ripercussioni negative anche significative sull'economia globale, internazionale e italiana, sull'andamento dei mercati finanziari e quello delle materie prime (con particolare riferimento al settore energetico e ai prezzi e alla disponibilità di energia elettrica e gas). Conseguentemente si potrebbero registrare anche effetti negativi significativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria e sulle strategie e le prospettive di Evergreen post OPAS.

Si evidenzia in particolare che, in considerazione delle incertezze in merito ai tempi e agli effetti della crisi legata sia alla pandemia da Covid-19, sia al conflitto Russo-Ucraino, non si può escludere che, laddove la durata e/o gli effetti di tali crisi risultassero più rilevanti di quanto stimato dall'Offerente sulla base delle informazioni disponibili alla Data del Documento di Esenzione, tali eventi potranno comportare impatti negativi, anche significativi, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS.

Al riguardo, si segnala, che recentemente varie organizzazioni internazionali hanno tra l'altro rivisto al ribasso le stime di crescita del PIL italiano per l'anno 2022. In particolare, alla Data del Documento di Esenzione, le più recenti stime elaborate dalla Commissione Europea prevedono una crescita del PIL italiano nel 2022 del +2,4%¹ (contro il +4,1% stimato nel febbraio 2022)², mentre il Fondo Monetario Internazionale ha previsto per l'Italia una crescita del PIL al +2,3%³ (contro il +3,8% stimato nel gennaio 2022)⁴.

¹ Commissione Europea, "European Economic Forecast - Spring 2022" (data pubblicazione: 16 maggio 2022).

² Commissione Europea, "European Economic Forecast – Winter 2022" (data pubblicazione: 10 febbraio 2022).

³ Fondo Monetario Internazionale, "World Economic Outlook - April 2022: War Sets Back the Global Recovery".

⁴ Fondo Monetario Internazionale, "World Economic Outlook - January 2022: Rising Caseloads, a Disrupted Recovery, and Higher Inflation".

Inoltre, eventuali acquisizioni di immobili potrebbero determinare effetti negativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen nella configurazione post OPAS, qualora la commercializzazione degli stessi non si realizzasse in linea con le aspettative attese a causa, tra l'altro di fattori straordinari e i cui impatti non sono prevedibili alla Data del Documento di Esenzione, quali la pandemia da Covid-19 e il conflitto Russo-Ucraino, con conseguenti effetti negativi sui risultati economici, finanziari e patrimoniali di Evergreen post OPAS.

In generale, un periodo prolungato di crisi economica o il verificarsi di altri fattori che influenzano negativamente i valori degli immobili potrebbe avere un effetto negativo sull'attività e sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria di Evergreen post OPAS.

Inoltre, gli investimenti in proprietà immobiliari possono essere caratterizzati da una marcata illiquidità per ragioni che includono, a titolo esemplificativo, la natura di lunga durata delle locazioni, la forte dipendenza dall'andamento del mercato immobiliare in una determinata area geografica, nonché le caratteristiche strutturali degli immobili. A fronte della suddetta illiquidità, in caso di successo dell'Offerta, Evergreen post OPAS potrebbe riscontrare difficoltà nel modificare la composizione del proprio portafoglio di immobili ovvero nel disporre degli immobili che – direttamente e indirettamente – compongono il proprio portafoglio di immobili in tempi ragionevoli e/o a prezzi soddisfacenti, con possibili effetti negativi sull'attività e/o sulla situazione economica e finanziaria di Evergreen post OPAS.

In generale, un eventuale smobilizzo del portafoglio di Evergreen post OPAS potrebbe richiedere, in generale, tempi lunghi anche tenuto conto delle caratteristiche degli *assets* che lo compongono, della situazione di mercato e della possibile difficoltà nel reperimento di un acquirente che abbia le risorse necessarie per finalizzare un'operazione di tal genere.

Infine, con riferimento ad investimenti immobiliari effettuati attraverso quote di fondi immobiliari, si segnala che il rimborso di tali quote tipicamente può avvenire solo in occasione della liquidazione ovvero a fronte di disinvestimenti, il tutto nei limiti previsti dal regolamento di gestione del fondo medesimo. Le quote di fondi immobiliari che Evergreen post OPAS deterrà potrebbero presentare uno scarso livello di liquidità e tale possibilità potrebbe rendere difficile o ritardare indeterminatamente la possibilità di Evergreen post OPAS di dismettere i propri investimenti in contesti di congiunture macroeconomiche negative. Tali circostanze potrebbero avere un effetto negativo sulla situazione finanziaria di Evergreen post OPAS.

Per ulteriori informazioni in merito al mercato immobiliare, si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo V, Paragrafo 5.4 del Documento di Esenzione.

A6. Rischi connessi alla concorrenza nel settore immobiliare

Evergreen post OPAS è esposto al rischio di non riuscire a raggiungere e mantenere il posizionamento competitivo previsto a causa del possibile intensificarsi del livello di concorrenza nel mercato immobiliare, con potenziali difficoltà nella capacità di ottenere canoni di locazione che siano in linea con le attese di Evergreen, e nell'identificare e realizzare valide opportunità di investimento e di liquidare gli investimenti effettuati raggiungendo gli obiettivi di profitto prefissati. Tali circostanze potrebbero determinare effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi, considerato da Evergreen di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi anche rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di media rilevanza.

Il mercato immobiliare, ed in particolare il mercato degli immobili commerciali e terziari in cui opererà Evergreen post OPAS, è altamente competitivo nonché dotato di elevate barriere all'ingresso. In tale contesto, Evergreen post OPAS deve misurarsi con società immobiliari, fondi

di investimento e gruppi integrati, nazionali ed internazionali, di dimensioni significative che potrebbero, a seconda dei casi, essere dotati di competenze di settore particolarmente sviluppate oltre a disponibilità finanziarie tali da consentire una migliore e più approfondita valutazione dei possibili investimenti.

I concorrenti di Evergreen nella configurazione post OPAS potrebbero essere dotati: (i) di portafogli immobiliari e patrimoni finanziari gestiti in maniera bilanciata ed efficiente; (ii) di risorse finanziarie significative; (iii) di forte capacità di investimento; e (iv) di reti o marchi di attività con un'accentuata visibilità sul mercato nazionale e internazionale. Tali circostanze potrebbero limitare in futuro la possibilità per Evergreen post OPAS di competere sul mercato di riferimento.

Il verificarsi di tali circostanze potrebbe pertanto avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS.

Si segnala inoltre che l'ingresso nel mercato di riferimento di Evergreen post OPAS di operatori internazionali, se da un lato ha creato una maggiore liquidità del mercato stesso, dall'altro lato ha causato un aumento della concorrenza nel settore delle acquisizioni e un aumento dei prezzi degli immobili offerti in vendita, riducendo le opportunità di investimento. Relativamente al mercato delle locazioni, si segnala che questo è strettamente connesso con l'andamento del quadro economico di riferimento in generale.

A sostegno della crescita del contesto competitivo nel mercato degli uffici, dal 2011 al 2019 il volume degli investimenti immobiliari a Milano nel segmento uffici è incrementato di quasi 8 volte⁵ (e quasi 4 volte rispetto al 2021, anno che risulta ancora impattato dalla pandemia da Covid-19).

L'Offerente si aspetta che la domanda per immobili con profilo *Core*, già intensa nel 2021, continuerà a crescere nel 2022 grazie all'interesse degli investitori verso immobili stabilizzati, localizzati in zone di prestigio. Dal 2016 alla Data del Documento di Esenzione la carenza di questa tipologia di prodotto ha generato forte tensione competitiva nel mercato degli uffici, particolarmente a Milano dove si è assistito ad una compressione del tasso di ritorno *prime yields* da 3.8% a 2.9%.⁶

L'esistenza e la rilevanza della concorrenza tra operatori nel mercato degli immobili commerciali e terziari potrebbero avere un effetto negativo sull'abilità di Evergreen post OPAS nel reperire conduttori per i propri immobili con canoni adeguati e in tempi ragionevoli e di trattenerne successivamente i suddetti conduttori. La concorrenza inoltre potrebbe causare difficoltà nell'ottenimento di canoni di locazione che siano in linea con le attese di Evergreen e potrebbe determinare la necessità di offrire condizioni di maggior vantaggio ai conduttori determinando, di conseguenza, una diminuzione dei ricavi rispetto alle attese.

Tenuto conto dell'elevata concorrenza, non vi è alcuna garanzia che Evergreen post OPAS sia in grado di identificare e realizzare valide opportunità di investimento e di liquidare gli investimenti effettuati raggiungendo gli obiettivi di profitto prefissati di volta in volta ovvero realizzando tali obiettivi nell'arco di tempo atteso o comunque in un tempo ragionevole, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale di Evergreen post OPAS.

Si segnala inoltre che, a causa dell'elevata competizione che caratterizza allo stesso modo la fase di aggiudicazione di nuovi locatari, sia in relazione ai nuovi immobili, sia per quanto riguarda i casi di subentro ai contratti in scadenza, Evergreen non è in grado di garantire che i futuri canoni di

⁵ COIMA RES, Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2017 del Gruppo COIMA RES, Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES.

⁶ COIMA RES, Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES.

locazione siano in linea con quelli attuali con possibili effetti negativi sull'attività, nonché sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

A7. Rischi connessi alla concentrazione geografica del portafoglio immobiliare e destinazione d'uso

Evergreen post OPAS è esposto ai rischi derivanti da eventuali cicli negativi del mercato immobiliare italiano in ragione della concentrazione geografica del proprio patrimonio immobiliare.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi, considerato da Evergreen di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di media rilevanza.

Evergreen intende perseguire una strategia focalizzata su immobili localizzati nelle principali città italiane e immobili destinati alla locazione ad uso ufficio e commerciale. In caso di positivo complemento dell'Offerta, l'attività di Evergreen post OPAS sarà soggetta a rischi di concentrazione per quanto concerne, tra l'altro, la localizzazione del portafoglio. Come si evince dalla relazione finanziaria trimestrale, pubblicata in data 12 maggio (il "**Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES**"), come riportata nel sito internet www.coimares.com, dal punto di vista geografico, il portafoglio del Gruppo COIMA RES è concentrato per il 93% a Milano (62% nel distretto di Milano Porta Nuova), per il 3% in Lombardia (esclusa Milano) e per il 4% in altre regioni.

I risultati di Evergreen post OPAS saranno significativamente correlati all'andamento del mercato immobiliare Italiano e, in particolare, all'andamento del mercato immobiliare nell'area di Milano.

In conseguenza della suddetta concentrazione geografica, eventuali modifiche della situazione politica locale e/o della normativa, nonché un eventuale peggioramento dell'economia locale e/o del relativo mercato immobiliare, potrebbero avere effetti negativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS.

Inoltre, non vi è certezza che in futuro Evergreen post OPAS sia in grado di diversificare gli immobili compresi nel proprio portafoglio immobiliare in altre aree geografiche in Italia al fine di coglierne eventuali effetti positivi, con possibili effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria, nonché sui risultati, di Evergreen post OPAS.

Infine, in considerazione di tale concentrazione di destinazione d'uso degli immobili, un eventuale ciclo economico negativo del mercato di riferimento potrebbe influire sul valore degli immobili, con conseguenti effetti negativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen e di Evergreen post OPAS.

A8. Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave

I risultati ed il successo di Evergreen dipendono in misura rilevante dalle prestazioni professionali di alcune figure chiave. Evergreen è esposto al rischio di un'eventuale interruzione dei rapporti di collaborazione professionale con alcune figure apicali o figure chiave, nonché al rischio di non essere in grado di attrarre e mantenere personale sufficientemente qualificato.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato da Evergreen di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

I risultati ed il successo di Evergreen dipendono, in misura significativa, dalle prestazioni professionali di figure chiave quali Manfredi Catella, Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli, che hanno

un ruolo determinante per lo sviluppo dell'attività di Evergreen post OPAS anche grazie ad una vasta esperienza maturata nel settore immobiliare.

Il venir meno dell'apporto professionale di una o più figure chiave, senza una loro adeguata sostituzione, ovvero il fatto che il tempo dedicato a Evergreen da dette figure chiave possa non essere sufficiente al fine di espletare adeguatamente le loro mansioni in Evergreen, potrebbe avere un effetto negativo sul *business*, sulle condizioni finanziarie o sui risultati operativi di Evergreen post OPAS.

In merito, non può tuttavia essere data nessuna rassicurazione sul fatto che, anche in futuro, Evergreen sia in grado di attrarre e trattenere personale sufficientemente qualificato.

La perdita e/o la mancata assunzione di persone dotate dei necessari requisiti professionali potrebbe avere un effetto negativo sulla capacità di Evergreen post OPAS di mantenere il necessario livello di *know-how* e quindi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo XII, del Documento di Esenzione.

A9. Rischi connessi ai costi e alle spese relativi alla gestione del portafoglio immobiliare e agli interventi di manutenzione straordinaria

In relazione alla strategia prevista da Evergreen nella configurazione post OPAS, potrebbero eventualmente rendersi necessari in futuro: (i) interventi di manutenzione straordinaria volti, inter alia, alla regolarizzazione, bonifica, messa in sicurezza, riqualificazione ovvero alla regolarizzazione degli immobili sotto il profilo edilizio; nonché (ii) opere di adeguamento normativo in materia, inter alia, di agibilità, prevenzione incendi, sicurezza degli immobili e ambiente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato da Evergreen di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

I costi e le spese per far fronte agli interventi di manutenzione straordinaria relativi agli immobili, nonché alle eventuali opere di adeguamento normativo, ove non previsti a carico dei conduttori in base ai rispettivi contratti di locazione, potrebbero riflettersi negativamente sulla redditività degli immobili e, conseguentemente, sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria di Evergreen nella configurazione post OPAS.

Come risulta dalla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES, si segnala che l'Emittente ha in programma taluni progetti di ristrutturazione e, tra l'altro, in data 29 dicembre 2021, ha stipulato un contratto di finanziamento volto, in parte alla concessione di una nuova linea a supporto dei piani di ristrutturazione degli immobili Monterosa, Tocqueville e Deruta (per un importo pari a 45 milioni di euro) volto a coprire parte del significativo investimento in spese in conto capitale (*capex*) previste nei prossimi anni.

Sulla base delle informazioni disponibili alla Data del Documento di Esenzione, Evergreen non intende apportare significativi elementi di discontinuità in relazione a tale complessivo programma di ristrutturazione volto alla riqualificazione di taluni immobili.

I risultati di Evergreen nella configurazione post OPAS potrebbero essere pertanto negativamente condizionati da eventuali ritardi nella realizzazione di tali progetti di ristrutturazione, in ragione ad esempio di ritardi connessi al rilascio di autorizzazioni e permessi, o a possibili ritardi nell'esecuzione di lavori da parte di terzi, da costi non preventivati ed imputabili a fattori esogeni e non previsti in uno stadio iniziale dei lavori.

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

A10. Rischi connessi all'eventuale utilizzo della leva finanziaria

L'uso della leva finanziaria da parte di Evergreen post OPAS potrebbe aumentare l'esposizione a fattori economici negativi, quali l'aumento dei tassi di interesse, l'andamento negativo dell'economia e del mercato immobiliare italiano, che potrebbero avere un effetto negativo sull'attività di Evergreen, sulla sua posizione finanziaria e sui suoi risultati.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato da Evergreen di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Al 31 dicembre 2021 e al 31 marzo 2022, l'ammontare dei debiti verso banche del Gruppo COIMA RES è pari a, rispettivamente, (i) complessivi Euro 300.443 mila, di cui Euro 247.283 mila per la parte non corrente ed Euro 53.160 mila per la parte corrente, e (ii) 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. Al 31 dicembre 2021 e al 31 marzo 2022, il Gruppo COIMA RES ha registrato un "Net Loan to Value"⁷ pari, rispettivamente, al 30,5% e al 35,4% (fonte: Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES e Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES). In proposito, si segnala che la strategia finanziaria dell'Offerente prevede un ricorso all'indebitamento finanziario con una leva potenzialmente più alta rispetto all'attuale leva del Gruppo COIMA RES.

Evergreen, nell'ambito della strategia finanziaria da porre in essere ad esito del perfezionamento dell'OPAS, intende ricorrere anche a fonti di finanziamento terze (ad esempio, debito bancario). Nel caso in cui il livello di indebitamento di Evergreen post OPAS raggiungesse un ammontare elevato, la flessibilità finanziaria e la liquidità di Evergreen post OPAS potrebbero ridursi incidendo sull'ammontare di risorse destinabili al pagamento dei dividendi a favore degli azionisti.

Parimenti, qualora i proventi derivanti dai canoni di locazione degli immobili facenti parte del portafoglio immobiliare diminuissero (ad esempio a causa dell'inadempimento dei conduttori), l'uso della leva finanziaria amplificherebbe l'impatto negativo di tale riduzione sui profitti netti di Evergreen post OPAS e, di conseguenza, potrebbe incidere negativamente sulla capacità di Evergreen post OPAS di pagare dividendi ai propri azionisti.

Inoltre, ove Evergreen non disponesse delle risorse necessarie a rimborsare i debiti derivanti dai propri rapporti di finanziamento, potrebbe essere necessario intraprendere azioni quali la ristrutturazione del debito, la vendita di asset o l'esecuzione di aumenti di capitale per reperire le risorse necessarie. Non vi può essere garanzia che le suddette azioni possano essere intraprese tempestivamente ed Evergreen post OPAS potrebbe, quindi, risultare inadempiente ai *covenant* eventualmente previsti dai finanziamenti ovvero al pagamento degli stessi nei termini previsti, con conseguente decadenza dal beneficio del termine, obbligo di rimborso del finanziamento ed eventuale escussione delle garanzie gravanti sugli immobili stessi, il tutto con conseguenti effetti negativi significativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS.

⁷ Il "Net LTV" è calcolato da COIMA RES come il rapporto tra (i) al numeratore, la sommatoria delle voci "Debiti verso banche non correnti" e "Debiti verso banche correnti", dedotta la voce "Disponibilità Liquide" e (ii) al denominatore, la sommatoria delle voci "Investimenti Immobiliari" e "Rimanenze".

A11. Rischi connessi all'andamento dei tassi di interesse

Evergreen è esposta al rischio che ad esito dell'OPAS, si verifichino variazioni significative dei tassi di interesse con conseguente incremento degli oneri finanziari relativi all'indebitamento.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato da Evergreen di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi anche rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen nella configurazione post OPAS. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

I risultati economici di Evergreen post OPAS potrebbero essere significativamente influenzati dalle variazioni dei tassi di interesse, in considerazione del possibile ricorso alla leva finanziaria. Ove Evergreen post OPAS non sia in grado di sviluppare una politica di gestione del rischio di fluttuazione dei tassi di interesse ovvero — anche in presenza di tale politica — ove i tassi di interesse aumentino in futuro e Evergreen post OPAS non disponga di strumenti di copertura adeguati, l'aumento degli oneri finanziari a carico della stessa relativi all'indebitamento a tasso variabile potrebbe avere effetti negativi significativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS.

Sulla base delle informazioni riportate nella Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES, si segnala che (i) il Gruppo Coima RES ha adottato strumenti finanziari derivati di copertura del rischio di tasso di interesse (*Interest Rate Swap* e *Interest Rate Cap*), (ii) al 31 dicembre 2021, il debito del Gruppo COIMA RES a tasso variabile non coperto da strumenti derivati è pari a Euro 50.9 milioni, pari a circa il 17% del totale dei debiti verso banche del Gruppo COIMA RES.

Sulla base delle informazioni contenute nel Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES, si segnala che il Gruppo COIMA RES, successivamente al 31 dicembre 2021 (i) in data 27 dicembre 2021 ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento per complessivi euro 120 milioni, erogato a gennaio 2022, mediante il quale il Gruppo COIMA RES ha estinto parte dei finanziamenti preesistenti, e (ii) in data 4 aprile ha sottoscritto un contratto derivato di copertura (*Interest Rate Cap*) in riferimento al suddetto contratto.

A12. Rischi connessi alle stime sui mercati di riferimento, alle dichiarazioni di preminenza, previsioni, stime ed elaborazioni interne

Le stime sui mercati di riferimento e la loro evoluzione e le dichiarazioni di preminenza, nonché il posizionamento e gli effettivi sviluppi delle attività effettuate da Evergreen e COIMA RES riferite nel Documento di Esenzione potrebbero non rappresentare correttamente i mercati di riferimento e la loro evoluzione. Dette stime e dichiarazioni di preminenza potrebbero non essere confermate in futuro, anche a causa di rischi noti e ignoti, incertezze ed altri fattori enunciati, fra l'altro, nei presenti fattori di rischio. Conseguentemente, sussiste il rischio che tali informazioni possano non rappresentare correttamente il mercato di riferimento e il posizionamento competitivo Evergreen post OPAS.

Il Documento di Esenzione contiene informazioni, dichiarazioni e stime relative alla descrizione dei mercati di riferimento e al posizionamento di COIMA RES e/o di Evergreen post OPAS (ove espressamente indicato) basate su studi specifici resi disponibili da fonti terze indipendenti (in taluni casi commissionati a pagamento da Evergreen e non pubblicamente disponibili). In assenza di tali fonti terze, il riferimento alla descrizione dei mercati di riferimento di Evergreen e/o COIMA RES, e a profili di *leadership* e al posizionamento competitivo di COIMA RES e/o di Evergreen post OPAS contenuto nel Documento di Esenzione è frutto di elaborazioni effettuate da Evergreen sulla base della propria esperienza, della specifica conoscenza del settore di appartenenza, dell'attività dei concorrenti, e dall'elaborazione dei dati disponibili sul mercato nonché di dati non

ufficiali e di notizie pubbliche relative ai propri concorrenti e alla relativa operatività nei differenti settori di attività.

Tali informazioni elaborate da Evergreen potrebbero non rappresentare correttamente i mercati di riferimento, la loro evoluzione e il relativo andamento e il posizionamento competitivo attribuito a Evergreen post OPAS potrebbe risultare differente da quello riferito. La lettura da parte di un investitore delle dichiarazioni di preminenza, nonché delle stime e valutazioni effettuate dall'Offerente, senza tenere in considerazione le suddette criticità potrebbe indurlo in errore, anche significativamente, nella valutazione della situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria di Evergreen e/o di Evergreen post OPAS e comportare decisioni di investimento errate, non appropriate o adeguate per tale investitore.

Tali stime e dichiarazioni di preminenza potrebbero non essere confermate in futuro anche a causa di rischi noti e ignoti, incertezze ed altri fattori enunciati, fra l'altro, nei presenti fattori di rischio. Pertanto, tali informazioni potrebbero non rappresentare correttamente il mercato di riferimento, la sua evoluzione, il relativo posizionamento di COIMA RES e/o di Evergreen post OPAS, nonché gli effettivi sviluppi dell'attività di Evergreen post OPAS.

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

A13. Rischi connessi agli Indicatori Alternativi di Performance

Evergreen è esposta al rischio che gli Indicatori Alternativi di Performance ("IAP") relativi a COIMA RES contenuti nel Documento di Esenzione si rivelino inesatti o inefficienti. Infatti, tali IAP, sebbene molto diffusi nella prassi, non sono definiti o specificati dai principi contabili applicati per la redazione del bilancio annuale o delle relazioni intermedie sulla gestione.

Allo scopo di facilitare la comprensione della situazione patrimoniale e/o dell'andamento economico e finanziario di COIMA RES, quest'ultima ha pubblicato ed utilizza alcuni IAP, tra cui gli indicatori di *performance* EPRA.

Con riferimento all'interpretazione di tali IAP si richiama l'attenzione su quanto di seguito esposto: (i) gli IAP sono costruiti esclusivamente a partire dai dati storici di COIMA RES e non sono indicativi dell'andamento futuro di COIMA RES; (ii) gli IAP non sono previsti dai Principi Contabili Internazionali (IFRS) e, pur essendo derivati dai bilanci consolidati, non sono assoggettati a revisione contabile; (iii) gli IAP non devono essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai principi contabili di riferimento (IFRS); (iv) la lettura di detti IAP deve essere effettuata unitamente alle informazioni finanziarie di COIMA RES tratte dai bilanci consolidati e nelle relative note esplicative di COIMA RES; (v) la definizione degli indicatori utilizzati da COIMA RES, in quanto non rivenienti dai principi contabili di riferimento (IFRS), potrebbe rendere gli stessi non omogenei a quelli adottati da altre società/gruppi e quindi con essi non comparabili.

In considerazione di quanto sopra, gli investitori sono invitati a tenere in debita considerazione le circostanze sopra descritte, in quanto una non corretta interpretazione degli IAP potrebbe fornire un'interpretazione non corretta della situazione finanziaria e patrimoniale di COIMA RES.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione II, Capitolo V, del Documento di Esenzione.

B. RISCHI RELATIVI AL PERFEZIONAMENTO DELL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO E SCAMBIO E DELLA FUSIONE

B1. Rischi relativi alla realizzazione dell'Acquisizione mediante Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio

Alla Data del Documento di Esenzione Evergreen è esposta al rischio che, successivamente al perfezionamento dell'acquisizione di COIMA RES ad esito dell'Offerta Pubblica di Acquisto, il processo di integrazione con il Gruppo COIMA RES attraverso la Fusione e la successiva trasformazione in SICAF non sia realizzato o sia realizzato secondo tempi diversi da quelli programmati. Inoltre, Evergreen è esposta al rischio di assumere passività non previste e/o di rilevare minori valori di attività di COIMA RES (tenuto conto del mancato accesso a dati e informazioni relativi a COIMA RES diversi dai dati pubblicamente disponibili), e/o per effetto degli impatti negativi sul business aziendale del Gruppo COIMA RES derivanti o connessi alla pandemia da COVID-19 (c.d. coronavirus) o al conflitto tra la Federazione Russa e l'Ucraina. Tali rischi derivano, tra l'altro, dal fatto che alla Data del Documento di Esenzione, il Periodo di Adesione all'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio non è ancora iniziato e l'Acquisizione di COIMA RES (l'“Acquisizione”) non è stata ancora perfezionata e, di conseguenza, Evergreen non ha ancora avuto accesso a dati e informazioni relativi a COIMA RES diversi dai dati pubblicamente disponibili, né ha avviato il processo di fusione di COIMA RES con Evergreen. In caso di mancata effettuazione della prevista fusione, i risultati di Evergreen post OPAS non beneficerebbero dei benefici derivanti da una piena integrazione tra Evergreen e il Gruppo COIMA RES e ciò inciderebbe negativamente, anche in misura significativa, sulla performance economico-patrimoniale e finanziaria attesa di Evergreen post OPAS

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato da Evergreen di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

È obiettivo di Evergreen acquisire, attraverso l'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio, l'intero capitale sociale di COIMA RES e successivamente addivenire alla fusione per incorporazione di COIMA RES in Evergreen favorendo gli obiettivi di integrazione e di crescita del business di COIMA RES in Evergreen, previo – qualora siano soddisfatti i relativi presupposti giuridici – adempimento dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, e/o dell'Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, ed esercizio del diritto di acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF, con conseguente revoca (c.d. *delisting*) delle Azioni COIMA RES dalla quotazione e dalle negoziazioni dall'Euronext Milan (per maggiori informazioni, si rinvia al Documento di Offerta che sarà messo a disposizione del pubblico – una volta approvato dalla CONSOB – nei termini e con le modalità di legge).

A seguito del perfezionamento dell'Acquisizione, Evergreen sarà esposta sia ai rischi connessi all'esecuzione di un'operazione straordinaria di acquisizione di una partecipazione totalitaria/di controllo in un'altra società (tra cui, in particolare, eventuali passività (correnti o potenziali) non note o, comunque, non emerse in sede di analisi pre-acquisizione) sia ai rischi specifici conseguenti alle caratteristiche proprie di COIMA RES, del suo gruppo, e dell'Acquisizione.

Al riguardo, si precisa che Evergreen – data la struttura dell'operazione (i.e. acquisizione mediante offerta pubblica di acquisto e scambio) – non beneficia di alcun impegno di garanzia e indennizzo a livello contrattuale (e.g. dichiarazioni e garanzie e relativi obblighi di indennizzo del venditore).

Ove si verificassero un incremento dei costi previsti per il Delisting, l'insorgenza di problematiche impreviste, uno scostamento dei risultati del business aziendale del Gruppo COIMA RES rispetto a quelli attesi da Evergreen (sia in termini di costi sia in termini di ricavi), il realizzarsi di passività non previste o la riduzione di ricavi, il processo di fusione e trasformazione in SICAF potrebbe non realizzarsi nei tempi attesi e vi potrebbero essere effetti negativi sull'attività, sulle prospettive e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen ad esito dell'OPAS, nonché sulla sua operatività e gestione integrata.

Qualora, all'esito dell'Offerta, Evergreen decidesse di rinunciare alla condizione di detenere una partecipazione almeno pari al 95% del capitale sociale di COIMA RES e accettasse di acquisire

una partecipazione inferiore a tale soglia, ferma restando la soglia minima del 66,7% del capitale sociale con diritto di voto di COIMA RES, potrà comunque essere proposta all'assemblea degli azionisti l'approvazione della Fusione (prevedibilmente a partire dalla seconda metà dell'esercizio 2022, ancorché Evergreen non abbia ancora assunto alcuna decisione in merito, pur essendo la Fusione e la successiva trasformazione in SICAF un obiettivo dell'Offerta), che comporterà il diritto di recesso ai sensi di legge in capo agli azionisti.

In particolare, la mancata Fusione e trasformazione in SICAF, ovvero la loro effettuazione con tempistiche diverse da quelle previste da Evergreen, avrebbe un impatto significativo sulla fiscalità applicabile a Evergreen post Offerta, risultando in maggior oneri fiscali e minor capacità di generare profitti con conseguente impatto negativo rilevante sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen. Si precisa che la Fusione, pur non essendo una condizione giuridicamente necessaria ai fini della trasformazione in SICAF, rappresenta, sulla base della configurazione societaria post-OPAS definita nell'Accordo Quadro, un passaggio funzionale ai fini di tale successiva trasformazione e pertanto, qualora la Fusione stessa non venisse effettuata o venisse effettuata con tempistiche diverse da quelle previste, Evergreen non potrebbe conseguire pienamente i benefici previsti, ciò che comporterebbe complessità in termini di riorganizzazione di Evergreen post OPAS, anche in relazione al nuovo assetto di *corporate governance*, alla presenza di più livelli societari, alla tempistica di ricezione dei dividendi distribuiti dalle controllate di Evergreen.

Si evidenzia che l'efficacia dell'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio è subordinata all'avveramento (o alla rinuncia, in tutto o in parte, a seconda dei casi) di talune condizioni ed è inoltre soggetta a diverse variabili al di fuori del controllo di Evergreen, che determinano rischi ed incertezze in relazione al perfezionamento dell'Acquisizione (o, in caso di rinuncia, alle condizioni a cui verrà effettuata l'Acquisizione). In particolare, con riferimento alla condizione di efficacia relativa ai contratti di finanziamento riportata nella Sezione A, Paragrafo A.1 del Documento di Offerta – la quale prevede 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 – qualora (i) la stessa venisse rinunciata, in tutto o in parte, da Evergreen e (ii) taluna delle banche finanziatrici dell'Emittente e/o delle società dalla stessa controllate o dei fondi partecipati dall'Emittente richiedesse il rimborso anticipato di quanto erogato ai sensi del rispettivo contratto di finanziamento in essere in ragione del cambio di controllo dell'Emittente derivante dal perfezionamento dell'Offerta e/o del Delisting, nel caso in cui, a fronte di tali circostanze, l'Emittente non avesse le risorse finanziarie sufficienti e/o non fosse in grado di ottenere ulteriori finanziamenti al fine di ripagare tale debito a condizioni analoghe, ciò potrebbe comportare un impatto negativo rilevante sul *business* aziendale oggetto del Gruppo COIMA RES e quindi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria di Evergreen nella configurazione post OPAS. In data 9 giugno 2022 l'Emittente ha comunicato all'Offerente la presenza di un unico contratto di finanziamento che include clausole che richiedono il rimborso anticipato obbligatorio nelle sopra indicate ipotesi di cambio di controllo e/o Delisting, stipulato dall'Emittente in data 29 dicembre 2021 con talune banche finanziatrici, composto da due linee di credito per un importo di complessivi Euro 165.000. Al 31 marzo 2022 l'utilizzo di dette linee di credito ammontava ad Euro 118.256 mila, a fronte di complessivi debiti verso banche del Gruppo COIMA RES al 31 marzo 2022 pari a Euro 315.587 mila (fonte: Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES).

Più in generale, l'efficacia dell'Offerta è subordinata all'avveramento di ciascuna delle condizioni di efficacia riportate nella Sezione A, Paragrafo A.1 del Documento di Offerta (le “**Condizioni di Efficacia**” e, ciascuna, una “**Condizione di Efficacia**”). Considerando la tipologia e la natura delle Condizioni di Efficacia - riconducibili principalmente a: (i) il mancato verificarsi di eventi che potrebbero incidere in maniera rilevante sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e sulle sue prospettive (quali gli eventi di cui alla Condizione Misure Difensive, Condizione MAC e Condizioni Atti Rilevanti), (ii) la rinuncia da parte delle banche finanziatrici a clausole di rimborso anticipato contenute in contratti di finanziamento in ragione del cambio di controllo dell'Emittente - nel caso di modifica o rinuncia, da parte dell'Offerente, di tali condizioni, ciò potrebbe avere degli effetti negativi significativi sulla situazione economica e patrimoniale, nonché sulla redditività prospettica, di Evergreen post OPAS.

B2. Rischi connessi alle informazioni relative a COIMA RES contenute nel Documento di Esenzione

Il Documento di Esenzione contiene informazioni relative a COIMA RES che sono state esclusivamente estratte da dati e informazioni di natura pubblica (principalmente (i) il bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2021 approvati dagli organi competenti di COIMA RES, entrambi oggetto di revisione legale, (ii) la relazione finanziaria trimestrale al 31 marzo 2022, di COIMA RES approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 12 maggio 2022, (iii) la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, approvata dal Consiglio di Amministrazione di COIMA RES in data 24 febbraio 2022, e (iv) la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, approvata dal Consiglio di Amministrazione di COIMA RES in data 24 febbraio 2022). Al riguardo, si evidenzia che Evergreen non ha posto in essere alcuna ulteriore e/o autonoma verifica dei dati e delle informazioni relative a COIMA RES ed è esposto al rischio che successivamente all'Acquisizione emergano maggiori passività e/o minori valori di attività rispetto a quelle iscritte nelle situazioni patrimoniali di COIMA RES, ciò con impatti negativi anche significativi sull'attività, sulle prospettive e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen.

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, considerato da Evergreen di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi anche rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di medio-alta rilevanza.

Evergreen non ha svolto alcuna attività di *due diligence* su COIMA RES. Le uniche attività di analisi pre-acquisizione compiute da Evergreen sono state condotte sulla base di informazioni pubbliche. Per tali ragioni, Evergreen potrebbe non essere a conoscenza di passività, correnti o potenziali, contingenti o pregresse, e/o altre problematiche relative a COIMA RES.

Nel caso in cui, successivamente all'Acquisizione, emergano maggiori passività e/o minori valori di attività rispetto a quelle iscritte nelle situazioni patrimoniali di COIMA RES, COIMA RES potrebbe essere chiamata a sostenere costi e spese non prevedibili alla Data del Documento di Esenzione, che potrebbero avere effetti negativi sull'attività, sulle prospettive e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen e di Evergreen post OPAS.

Per informazioni su COIMA RES, si rinvia alla Parte C, Sezione II del Documento di Esenzione.

B3. Rischi connessi ai parametri di valutazione utilizzati per determinare il Corrispettivo ai fini dell'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio

Qualora si verificassero le Condizioni di Efficacia dell'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio (o, a seconda dei casi, le stesse siano rinunciate, in tutto o in parte, da Evergreen), Evergreen riconoscerà, per ciascuna Azione COIMA RES portata in adesione all'Offerta Pubblica di Acquisto

e Scambio, un Corrispettivo unitario, non soggetto ad aggiustamenti, rappresentato da n. 1 Azione Evergreen per ciascuna Azione COIMA RES portata in adesione.

Poiché i prezzi di mercato delle Azioni COIMA RES sono stati e sono soggetti a volatilità e fluttuazioni per effetto del generale andamento dei mercati dei capitali anche nel contesto nella pandemia da COVID-19 e del conflitto tra la Federazione Russa e l'Ucraina, sussiste il rischio che il valore del Corrispettivo dell'Offerta al momento del perfezionamento dell'Acquisizione possa essere inferiore o superiore rispetto al valore di mercato che le Azioni COIMA RES avevano alla data in cui il valore del Corrispettivo dell'Offerta è stato determinato.

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, considerato da Evergreen di medio-alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi anche rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Il Corrispettivo dell'Offerta è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione di Evergreen in data 27 aprile 2022 sulla base di proprie analisi e considerazioni. Al riguardo si segnala che le valutazioni effettuate ai fini della determinazione del Corrispettivo dell'Offerta hanno evidenziato le limitazioni e difficoltà valutative tipiche insite in questo tipo di analisi e, in particolare, il fatto che Evergreen non abbia avuto accesso a informazioni e dati previsionali di dettaglio che consentissero di predisporre valutazioni finanziarie di tipo analitico riguardo alle Azioni COIMA RES.

Ai fini della determinazione del Corrispettivo in Denaro, Evergreen ha utilizzato un approccio valutativo basato su parametri di mercato, in linea con quanto previsto dalla prassi valutativa a livello nazionale e internazionale, sulla base delle informazioni disponibili al 27 aprile 2022 (i.e., l'ultimo giorno di borsa aperta antecedente alla pubblicazione del comunicato, ai sensi dell'art. 102 comma 1, del TUF e dell'art. 37, comma 1, del Regolamento Emittenti relativo alla decisione di promuovere l'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio avente ad oggetto la totalità delle Azioni COIMA RES); in particolare, il Consiglio di Amministrazione di Evergreen ha ritenuto di utilizzare quali principali parametri di valutazione: (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; (iii) i premi pagati in Europa nel contesto di offerte pubbliche volontarie nel settore degli uffici negli ultimi 5 anni; e (iv) i prezzi target evidenziati dagli analisti di ricerca.

In relazione alle analisi valutative condotte ai fini della determinazione del Corrispettivo dell'Offerta, si evidenziano le seguenti principali limitazioni e difficoltà: (i) Evergreen ha utilizzato ai fini delle sue analisi esclusivamente dati e informazioni di natura pubblica, principalmente estratte dai bilanci consolidati di COIMA RES; (ii) Evergreen non ha effettuato su 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.

Tenuto conto di quanto sopra, Evergreen non garantisce agli azionisti la correttezza delle analisi valutative effettuate. Inoltre, non vi è alcuna garanzia per gli azionisti che optassero per la componente in scambio dell'Offerta che gli stessi non subiscano perdite derivanti dal loro investimento in Azioni Evergreen. Come per ogni investimento in azioni, gli azionisti che scegliessero di aderire alla componente in scambio dell'Offerta devono essere consapevoli che il valore delle Azioni Evergreen può variare notevolmente, anche in ragione di eventi esogeni non prevedibili alla Data del Documento di Esenzione. Poiché le Azioni Evergreen costituiscono capitale di rischio, per loro natura, l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito.

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

B4. Rischi connessi all'Acquisizione di COIMA RES e al settore immobiliare

L'Offerta ha ad oggetto l'Acquisizione di COIMA RES. Di conseguenza, le prospettive future di Evergreen, in caso di positivo completamento dell'Offerta, dipenderanno prevalentemente dall'andamento del business aziendale oggetto del Gruppo COIMA RES e dal settore in cui essa opera.

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, considerato da Evergreen di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi anche rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

In caso di positivo completamento dell'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio, Evergreen acquisirà una partecipazione di controllo in COIMA RES e, pertanto, il *business* aziendale di Evergreen post OPAS dipenderà prevalentemente dall'andamento del *business* aziendale oggetto del Gruppo COIMA RES, sebbene successivamente al Delisting e alla conseguente perdita dello status di SIIQ dell'Emittente ed ad esito alla fusione tra Evergreen e COIMA RES, l'Offerente intenda procedere alla trasformazione in SICAF dell'entità risultante dalla fusione, con conseguente assoggettamento al regime giuridico previsto per tali organismi di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso.

In relazione alla crisi derivante dalla pandemia da Covid-19, si segnala che l'Emittente, all'interno della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES, ha specificato, tra l'altro che, a tale data, *"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"* e 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"*. Con riferimento agli impatti derivanti dalla pandemia da Covid-19, per completezza si segnala che, all'interno della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES, 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 Annuale di COIMA RES al 31 dicembre 2021 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 e neppure, più in generale sulle dinamiche attese della crisi derivante dal conflitto Russo-Ucraino. Avuto riguardo a quanto precede, si precisa che, in ogni caso, permangono significativi profili di incertezza sugli impatti e le possibili evoluzioni della pandemia da Coronavirus e del conflitto Russo-Ucraino, in considerazione della straordinarietà di tali eventi. Per maggiori informazioni, si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo X, Paragrafo 10.2.

Inoltre, in seguito al positivo completamento dell'Offerta, è intenzione di Evergreen realizzare una fusione tra Evergreen e COIMA RES. Una volta perfezionata tale fusione, Evergreen sarà direttamente soggetta a tutti i rischi tipici connessi all'attività di COIMA RES e al settore in cui essa opera (quali, a titolo esemplificativo, quelli di natura economica, finanziaria, gestionale, competitiva, legale, fiscale e ambientale), fermo restando che successivamente al positivo perfezionamento dell'Offerta, l'Emittente perderà i requisiti partecipativi previsti dalla normativa applicabile alle SIIQ e, ad esito della trasformazione in SICAF, assumerà la struttura di organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, e sarà pertanto soggetta ai rischi derivanti dall'assunzione di tale diverso modello giuridico.

In particolare, ai sensi degli artt. 14 e 38 lett. f) del TUF i titolari di partecipazioni qualificate (partecipazioni che attribuiscono diritti di voto o del capitale almeno pari al 10%) di una SICAF eterogestita sono soggetti a requisiti di onorabilità e devono soddisfare criteri di competenza e correttezza in modo da garantire la sana e prudente gestione della partecipata. Inoltre, Banca d'Italia può vietare l'acquisizione della partecipazione qualificata quando ritiene che non ricorrano condizioni atte a garantire una gestione sana e prudente. I soggetti che svolgono funzioni di amministrazione direzione e controllo devono essere idonei allo svolgimento dell'incarico, possedere requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza, soddisfare criteri di competenza e correttezza e dedicare il tempo necessario all'espletamento dell'incarico. Al riguardo, non si può garantire che Evergreen ottenga i suddetti requisiti necessari per l'ottenimento della qualifica di SICAF e ciò potrebbe determinare effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen nella configurazione ad esito del perfezionamento dell'OPAS.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Parte F, Sezione V, Paragrafo 5.1 del Documento di Esenzione.

B5. Rischi connessi alla perdita della qualifica di SIIQ

Il mantenimento dello status di SIIQ è subordinato al rispetto dei requisiti soggettivi, statutari, partecipativi e oggettivi previsti dalla normativa in materia. In caso di positivo perfezionamento dell'Offerta, COIMA RES perderà taluni dei predetti requisiti e, di conseguenza, il regime SIIQ non sarà più applicabile in capo a COIMA RES (e alla partecipata al 100% COIMA RES S.p.A. SIINQ I) sin dall'inizio del periodo d'imposta in corso alla data del perfezionamento dell'Offerta. In particolare, il verificarsi di tale circostanza comporterà il venir meno dei benefici fiscali correlati a detto regime, tra cui l'esenzione da imposte sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) dei proventi dell'attività di locazione e di ogni altro reddito o plusvalenza; inoltre, fatti salvi i dividendi maturati fino alla data in cui il regime SIIQ non risulterà più applicabile per effetto del positivo perfezionamento dell'Offerta, COIMA RES (come anche la partecipata COIMA RES S.p.A. SIINQ I) non sarà più tenuta alla distribuzione di dividendi formati con utili prodotti al di fuori del regime SIIQ. Il mutamento del regime fiscale applicabile non è scevro da incertezze in merito all'interpretazione ed applicazione della normativa fiscale.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato da Evergreen di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sull'attività e sulle prospettive di crescita di Evergreen. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

Alla Data del Documento di Esenzione, COIMA RES e COIMA RES S.p.A. SIINQ I beneficiano del regime SIIQ e sono perciò soggette (i) all'obbligo di distribuire annualmente dividendi per un importo pari ad almeno il 70 per cento dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare

e dal possesso delle partecipazioni o di quote di partecipazione in determinati fondi immobiliari e (ii) all'obbligo di distribuire, entro i due anni successivi al realizzo, il 50 per cento dei proventi derivanti da plusvalenze nette realizzate su immobili destinati alla locazione nonché rivenienti dalla cessione di partecipazioni in SIIQ e SIINQ o di quote in fondi immobiliari (art. 1, commi 123 e 123-bis, legge 27 dicembre 2006, n. 296).

Successivamente al positivo perfezionamento dell'Offerta, Evergreen verrà a detenere più del 60% dei diritti di voto e partecipazione agli utili di COIMA RES. Tale circostanza comporta la perdita dei requisiti partecipativi previsti dalla normativa applicabile alle SIIQ. In aggiunta a quanto sopra, anche il previsto Delisting di COIMA RES in seguito al perfezionamento dell'Offerta determina la perdita dell'ulteriore requisito soggettivo dell'ammissione a negoziazione delle azioni di COIMA RES. Il verificarsi di ciascuna di tali circostanze comporta la perdita dello status di SIIQ in capo a COIMA RES e alla partecipata al 100% COIMA RES S.p.A. SIINQ I a decorrere dall'inizio del periodo d'imposta in corso alla data del perfezionamento dell'Offerta. Inoltre, gli utili prodotti a partire da tale periodo d'imposta non saranno più sottoposti agli obblighi di distribuzione ai soci sopra descritti.

Per effetto della perdita dello status SIIQ, COIMA RES e COIMA RES S.p.A. SIINQ I non potranno continuare a beneficiare dell'esenzione con riferimento al reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare, oltre che ogni altro reddito o plusvalenza, e, di conseguenza, dovranno sostenere maggiori oneri fiscali, in quanto, per tutto il periodo d'imposta in corso alla data di perfezionamento dell'Offerta e nei successivi, i propri redditi saranno assoggettati al regime ordinario ai fini dell'imposta sul reddito delle società (IRES con aliquota del 24%) e dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP con aliquota base 3,9%).

Inoltre, come sopra indicato, per effetto della perdita dello status SIIQ, COIMA RES e COIMA RES S.p.A. SIINQ I, non saranno più soggette agli obblighi di distribuzione degli utili di cui all'art. 1, commi 123 e 123-bis, legge 27 dicembre 2006, n. 296.

B6. Rischi connessi all'accesso e alla conservazione del regime fiscale delle SICAF

La società risultante dalla fusione tra Evergreen e COIMA RES è esposta al rischio di subire impatti negativi sotto il profilo economico, patrimoniale e finanziario per effetto degli oneri tributari conseguenti alla conversione in SICAF immobiliare. La determinazione del prelievo fiscale derivante dalla conversione in SICAF immobiliare richiede valutazioni e stime con riferimento ai beni esistenti nel patrimonio aziendale alla data di efficacia della conversione e non è possibile escludere che le autorità fiscali adottino interpretazioni diverse in merito al regime fiscale applicabile e che tali valutazioni e stime siano rettifiche dai competenti organi amministrativi in sede di controllo ed eventualmente giurisdizionali in sede contenziosa, dando così luogo a maggiori imposte, sanzioni e interessi. Inoltre, non è possibile assicurare che i requisiti per l'applicazione del regime fiscale proprio delle SICAF immobiliari siano mantenuti a seguito del perfezionamento della conversione. Da ultimo, in caso di mancata acquisizione dello status di SICAF immobiliare, nei confronti della società risultante dalla fusione continuerebbe ad applicarsi il regime fiscale ordinario delle società di capitali.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi, considerato da Evergreen di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi di alta rilevanza sulla situazione economica,

patrimoniale e finanziaria di Evergreen e di Evergreen post OPAS. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

Tra gli obiettivi dell'Offerta è previsto che sia attuata la fusione tra COIMA RES e Evergreen e la successiva conversione della società incorporante in SICAF immobiliare ai sensi dell'art. 35-*bis* del TUF, subordinatamente all'adeguamento dello statuto di detta società alle disposizioni civilistiche e regolamentari previste per le SICAF ed al perfezionamento della procedura autorizzativa con Banca d'Italia. Per maggiori informazioni sul quadro normativo applicabile alle SICAF si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo X del Documento di Esenzione.

Ad esito di tale procedura, alla società incorporante, laddove siano soddisfatti tutti i necessari requisiti, sarebbe applicabile il regime fiscale delle SICAF immobiliari previsto dal combinato disposto dell'art. 9 del D.lgs. 4 marzo 2014, n. 44 e degli artt. 6 e ss. del D.l. 25 settembre 2001, n. 351 che prevede l'integrale esenzione ai fini IRES nonché il regime di determinazione dell'IRAP sulla base della differenza tra le commissioni di gestione attive e passive di cui all'art. 6, comma 3, D.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 richiamato dall'art. 9, comma 3, D.lgs. 4 marzo 2014, n. 44. Alla SICAF immobiliare risultante dalla conversione si applicherebbero, inoltre, (i) l'art. 35, comma 10-*ter*, del D.l. 4 luglio 2006, n. 223, concernente la riduzione alla metà delle aliquote delle imposte ipotecaria e catastale per le volture catastali e le trascrizioni di beni immobili strumentali e (ii) l'art. 1, comma 140, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, che concede la possibilità di optare – in luogo dell'imposizione ordinaria – per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui al comma 137 dello stesso articolo per le plusvalenze realizzate all'atto dell'apporto di immobili e diritti reali immobiliari a favore di fondi immobiliari.

Poiché la conversione in SICAF implica un passaggio dal regime proprio della fiscalità di impresa a quello di un organismo, l'OICR immobiliare, che ai fini tributari si qualifica come ente non commerciale che non opera in regime di impresa, sotto il profilo fiscale la conversione è assimilabile ad una trasformazione eterogenea regressiva e si ritiene, pertanto, applicabile in via analogica l'art. 171 del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 ("TUIR") (in tal senso, cfr. la Risposta ad interpello n. 370 pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate in data 24 maggio 2021). Ciò determina, *inter alia*, la chiusura del periodo d'imposta della società incorporante in corso alla data di efficacia giuridica della conversione in SICAF ed il realizzo al valore normale del patrimonio societario, con conseguente tassazione delle plusvalenze latenti sui beni della società nonché l'obbligo di iscrivere, nel bilancio della SICAF, le riserve di utili esistenti nel patrimonio della società, avendo cura di indicare la loro origine, pena la tassazione di tali riserve in capo ai soci nel periodo d'imposta successivo alla conversione.

Gli oneri tributari che – secondo quanto sopra descritto – derivano dalla conversione in SICAF immobiliare potrebbero avere un impatto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post Offerta. Inoltre, la conversione in SICAF non è scevra da incertezze in merito all'interpretazione ed applicazione della normativa fiscale e il calcolo del prelievo fiscale conseguente alla conversione in SICAF dipende anche dal valore normale dei beni inclusi nel patrimonio societario alla data di efficacia giuridica della conversione e dunque risente in maniera significativa di elementi valutativi sui quali non è possibile garantire una piena adesione da parte dell'Amministrazione finanziaria ed, in caso di un contenzioso eventualmente instaurato a seguito di una contestazione elevata da quest'ultima, da parte del competente organo giurisdizionale.

L'eventuale adozione di una diversa interpretazione ovvero la rettifica, da parte dell'Amministrazione finanziaria, delle stime operate, potrebbe tradursi nel pagamento di rilevanti importi per imposte, sanzioni e interessi e ciò potrebbe determinare effetti pregiudizievoli sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale di Evergreen post Offerta.

Affinché sia applicabile il regime fiscale di esenzione delle SICAF immobiliari occorre che la società risultante dalla fusione presenti le caratteristiche proprie di un organismo di investimento collettivo del risparmio (OICR) quali (i) la raccolta del patrimonio presso una pluralità di investitori mediante l'emissione di quote o azioni, (ii) la gestione in monte della SICAF nell'interesse degli investitori, in autonomia dai medesimi ed in base a una politica di investimento predeterminata, nonché (iii) sotto la vigilanza prudenziale dell'autorità regolatoria. Inoltre, il patrimonio dell'OICR deve essere investito prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, partecipazioni in società immobiliari, parti di altri fondi di investimento immobiliari, anche esteri nel rispetto dei criteri fissati dal D.M. 5 marzo 2015, n. 30. Si segnala, dunque, che anche successivamente al perfezionamento della conversione in SICAF immobiliare, non è possibile assicurare che in futuro la società risultante dalla fusione 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. Ciò potrebbe determinare effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società risultante dalla fusione e sulla capacità della stessa di distribuire dividendi. In aggiunta, ciò determinerebbe la perdita delle agevolazioni in materia di imposte indirette sopra descritte consistenti nella riduzione a metà delle imposte ipotecaria e catastale e la possibilità di optare per l'imposizione sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari.

In proposito, si precisa che alla Data del Documento di Esenzione non è possibile effettuare una stima affidabile dell'importo di tali oneri fiscali, poiché l'Offerente non ha effettuato una *due diligence* fiscale sul Gruppo COIMA RES e, pertanto, le assunzioni che dovrebbero essere adottate per calcolare la stima non sarebbero confortate da oggettivi elementi di riscontro.

Da ultimo, in caso di esito positivo dell'Offerta seguito dalla fusione tra Evergreen e COIMA RES, ove la successiva conversione in SICAF immobiliare non dovesse essere perfezionata, la società risultante dalla fusione continuerebbe ad essere assoggettata al regime ordinario ai fini dell'imposta sul reddito delle società (IRES con aliquota del 24%) e dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP con aliquota base 3,9%). In particolare, la mancata trasformazione in SICAF, ovvero la loro effettuazione con tempistiche diverse da quelle previste da Evergreen, avrebbe un impatto significativo sulla fiscalità applicabile a Evergreen (e nel caso di mancata Fusione, su COIMA RES), risultando in maggior oneri fiscali e minor capacità di generare profitti con conseguente impatto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen nella configurazione post OPAS.

B7. Rischi connessi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento

Evergreen post OPAS è principalmente soggetto ai regolamenti ed alla normativa italiani, la cui violazione o variazione potrebbe comportare limitazioni alla propria operatività ovvero l'incremento

di costi. Tale circostanza potrebbe determinare effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi, considerato da Evergreen di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi di bassa entità sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

Le attività di Evergreen post OPAS sono principalmente soggette ai regolamenti ed alla normativa italiani, sia nazionali sia locali, nonché alla normativa ed ai regolamenti comunitari in materia ambientale, urbanistica, sicurezza.

Non è possibile fornire alcuna assicurazione che non si verifichino in futuro cambiamenti – anche a livello interpretativo – nella normativa e nei regolamenti vigenti (ivi inclusa la normativa applicabile al regime SIIQ o SICAF) tali da generare un aggravio dei costi, degli oneri o dei livelli di responsabilità di Evergreen post OPAS che possa influenzare negativamente le sue attività, con possibili effetti pregiudizievoli sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria di Evergreen post OPAS.

B8. Rischi connessi al possibile mutamento della normativa fiscale o dell'interpretazione della stessa

Evergreen è esposto al rischio che, successivamente al perfezionamento dell'OPAS, sia soggetto a verifiche e accertamenti di natura fiscale, nonché al rischio connesso alle molteplici evoluzioni della legislazione fiscale e tributaria nonché della sua interpretazione. Tale circostanza potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale di Evergreen e/o di Evergreen post OPAS.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi, considerato da Evergreen di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi di media entità sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

L'attività che Evergreen eserciterà ad esito dell'OPAS rende la società soggetta a diverse imposte, tasse e altri tributi – tra cui l'imposta municipale propria (IMU), l'IVA e le imposte indirette – in particolare in relazione agli immobili e ai diritti reali immobiliari.

Pertanto, Evergreen è esposto al rischio che i livelli di tassazione a cui è soggetta la sua attività siano soggetti ad aumento in futuro.

Eventuali modifiche, anche retroattive, alle normative fiscali o di altro genere potrebbero avere effetti negativi. Tale eventuale aumento del livello di tassazione o l'introduzione di nuove imposte, a cui l'attività di Evergreen post OPAS (ivi inclusi i fondi comuni di investimento partecipati da Evergreen post OPAS) potrebbe essere soggetta, potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen

In aggiunta a ciò, Evergreen post OPAS è altresì esposto al rischio della complessità interpretativa della normativa fiscale e sarà periodicamente soggetto a indagini da parte delle autorità fiscali. Le autorità fiscali potrebbero non concordare riguardo alle valutazioni o posizioni assunte o che Evergreen post OPAS ha assunto o intende assumere riguardo al trattamento o alla qualificazione di ciascuna delle operazioni effettuate.

Evergreen post OPAS potrebbe altresì, anche per ragioni al di fuori dal suo controllo, non aver adempiuto o non adempiere a tutte le normative e regolamentazioni relative al trattamento fiscale di svariate transazioni o accordi finanziari, ciò che potrebbe generare conseguenze fiscali sfavorevoli ed eventualmente far emergere rilevanti sanzioni.

Non si può pertanto escludere che eventuali contestazioni originino onerosi contenziosi nonché il pagamento di rilevanti importi per imposte, sanzioni e interessi, che potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS.

C. FATTORI DI RISCHIO LEGATI AGLI STRUMENTI FINANZIARI OFFERTI

C1. Rischi connessi alla illiquidità delle Azioni Evergreen

L'investimento nelle Azioni Evergreen comporta un alto livello di rischiosità. Le Azioni Evergreen non saranno ammesse alle negoziazioni in alcun mercato regolamentato o altra sede di negoziazione e, pertanto, l'Adesione alla componente in scambio dell'Offerta comporta i rischi tipici di un investimento in azioni non quotate. Evergreen non ha assunto né intende assumere alcun impegno di riacquisto delle Azioni sul mercato secondario a fronte di richieste di disinvestimento da parte degli Azionisti. Pertanto, i titolari delle stesse saranno esposti ai rischi connessi alla impossibilità o difficoltà di liquidare le Azioni.

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, considerato da Evergreen di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sul valore dell'investimento in nuove Azioni Evergreen. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

Le Azioni Evergreen oggetto dell'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio non sono e non saranno quotate in un mercato regolamentato, né negoziate in un sistema multilaterale di negoziazione, pertanto, i titolari delle stesse sono esposti ai rischi connessi all'impossibilità o difficoltà di liquidare le Azioni. Evergreen, inoltre, non ha assunto né intende assumere alcun impegno di riacquisto delle Azioni sul mercato secondario a fronte di richieste di disinvestimento da parte degli Azionisti.

Gli investitori potrebbero quindi trovarsi nell'impossibilità di rivendere a terzi le proprie Azioni in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare contropartita o nella difficoltà di vendere le medesime Azioni in tempi ragionevolmente brevi o a prezzi in linea con le proprie aspettative e trovarsi conseguentemente nella condizione di dover accettare un prezzo anche significativamente inferiore a quello di sottoscrizione, fino all'annullamento integrale del valore delle stesse, ciò anche considerato che le Azioni Evergreen non hanno un prezzo di mercato. Non sussistendo per tali strumenti un mercato regolamentato o altre sedi di negoziazione, la vendita delle Azioni sarà possibile a condizione che il titolare delle azioni riesca a trovare, per suo conto, un soggetto interessato all'acquisto.

Evergreen non ha deliberato l'acquisto di azioni proprie. Resta fermo che ove Evergreen intendesse procedere al riacquisto delle proprie azioni dovrebbe ottenere la previa autorizzazione assembleare.

Pertanto, la vendita delle Azioni sarà possibile solo a condizione che il titolare delle stesse riesca a trovare un soggetto interessato all'acquisto. In tal caso, la determinazione del prezzo sarà oggetto di autonoma contrattazione tra le parti e il prezzo stesso potrà essere inferiore, anche in misura significativa, al valore di scambio delle Azioni nel contesto dell'Adesione all'Offerta.

Tenuto conto della illiquidità delle Azioni Evergreen, l'investimento in tali Azioni è da considerarsi un investimento destinato ad un investitore esperto. Il profilo di rischio di detto investimento, pertanto, non può considerarsi in linea con quello tipico dei risparmiatori orientati a investimenti a basso rischio.

Inoltre, alla Data del Documento di Esenzione è disponibile, e sarà disponibile in futuro, un set di informazioni su Evergreen e, in caso di perfezionamento dell'Offerta, su Evergreen post OPAS qualitativamente e quantitativamente inferiore rispetto a quello disponibile per emittenti strumenti

finanziari quotati. Ciò costituisce una limitazione del panorama informativo disponibile per gli azionisti di Evergreen.

Per ulteriori informazioni sulle caratteristiche delle Azioni Evergreen, si rinvia a quanto indicato nella Parte D, Sezione III, Capitolo III del Documento di Esenzione.

C2. Rischi connessi a fatti eccezionali o rilevanti che incidano sulla stima del valore delle Azioni COIMA RES effettuata ai sensi dell'art. 2343-ter del Codice Civile e alla eventuale indisponibilità delle nuove Azioni Evergreen

Nel caso in cui il Consiglio di Amministrazione di Evergreen, ai sensi dell'art. 2343-quater, comma 2, del Codice Civile, rilevasse che successivamente alla data di valutazione dell'esperto indipendente siano intervenuti fatti eccezionali o nuovi fatti rilevanti tali da modificare sensibilmente il valore dei beni conferiti (ossia, il valore attribuito alle Azioni COIMA RES ai fini dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio) e tali, quindi, da impedire il rilascio della dichiarazione degli amministratori di Evergreen di cui all'art. 2343-quater, comma 3, lett. d) del Codice Civile, il Consiglio di Amministrazione di Evergreen dovrà procedere ad una nuova valutazione dei conferimenti in natura (ossia, le Azioni COIMA RES) ai sensi dell'art. 2343 del Codice Civile, con conseguenti incertezze in merito ai tempi di nomina dell'esperto da parte del Tribunale competente e ai tempi di emissione della valutazione di detto esperto e, di conseguenza, con un possibile impatto negativo per i sottoscrittori delle Azioni Evergreen nel contesto dell'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio. Inoltre, laddove fosse necessario procedere ad una nuova valutazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 2343 del Codice Civile, anche alla luce di eventuali futuri impatti (ad oggi non previsti né prevedibili) rivenienti dalla pandemia da COVID-19 (c.d. coronavirus) e/o del conflitto tra Ucraina e Federazione Russa e le connesse tensioni internazionali, sull'attività di COIMA RES, sussiste il rischio che il Consiglio di Amministrazione di Evergreen rilevi che il valore dei beni conferiti risulti inferiore di oltre 1/5 a quello per cui è avvenuto il conferimento e che Evergreen debba applicare le disposizioni in proposito previste dall'articolo 2343 del Codice Civile, con conseguente riduzione proporzionale del capitale sociale e annullamento della azioni che risultano scoperte.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato da Evergreen di media-bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sul valore dell'investimento in nuove Azioni Evergreen. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

L'Aumento di Capitale al 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.

Si segnala che Wepartner S.p.A., in qualità di esperto indipendente ai sensi dell'articolo 2343-ter, comma 2, lettera b), del Codice Civile, in data 26 maggio 2022 ha rilasciato la propria valutazione avente a oggetto le Azioni COIMA RES, riferita alla data del 31 marzo 2022, concludendo che, alla predetta data di riferimento, il valore unitario attribuibile alle Azioni COIMA RES non è inferiore a Euro 10.

Si segnala inoltre 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 e, in ogni caso, in tempo utile per lo svolgimento degli adempimenti correlati a tale pagamento. 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 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, 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.

In considerazione della notevole incertezza che caratterizza la situazione congiunturale attuale, non si può escludere che il perdurare e/o l'aggravarsi (i) dell'attuale emergenza sanitaria ovvero (ii) della crisi politica e militare in Ucraina e la sua evoluzione possano avere impatti anche significativi sul sistema economico nazionale ed internazionale – e quindi anche sul settore immobiliare – tali da modificare la stima del valore attribuito alle Azioni COIMA RES.

Ove, prima della Data 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.

Inoltre, tenuto conto della disciplina applicabile all'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio e della procedura prevista dagli articoli 2440 e 2343-ter e seguenti del Codice Civile qualora l'iter ordinario di valutazione ai sensi dell'art. 2343 del Codice Civile non fosse completato entro la Data di Pagamento, le nuove Azioni Evergreen che saranno assegnate agli aderenti all'Offerta 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 in merito Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio si rinvia alla Parte D, Sezione III, Capitolo III, Paragrafo 3.6 del Documento di Esenzione e alla Sezione A, Paragrafo A.12 del Documento di Offerta.

C3. Rischi connessi alla non contendibilità di Evergreen e ai vincoli di indisponibilità delle azioni assunti dagli azionisti

Alla Data del Documento di Esenzione, QH e CH detengono, rispettivamente, il 97% e il 3% dei diritti di voto di Evergreen e QH e CH sono altresì parti del Nuovo Patto Parasociale. All'esito dell'esecuzione dell'Offerta, assumendo l'Adesione alla componente in scambio per il Quantitativo Massimo in Scambio e l'avveramento della Condizione sulla Soglia (vale a dire l'acquisizione di una partecipazione complessiva pari ad almeno il 95% del capitale dell'Emittente) con

l'acquisizione del 100% del capitale sociale di COIMA RES da parte di Evergreen, QH e CH continueranno a detenere rispettivamente una partecipazione pari al 72,9% e 2,8% dei diritti di voto. Inoltre, QH, CH, COIMA SGR, COIMA REM e MC nell'ambito dell'Accordo Quadro, del connesso Nuovo Patto Parasociale e degli impegni assunti nel contesto dell'Offerta, assumeranno impegni temporanei di inalienabilità delle Azioni alla scadenza dei quali le stesse potranno essere vendute. L'Offerente, di conseguenza, non è contendibile alla Data del Documento di Esenzione, e resterà tale successivamente all'esito dell'esecuzione dell'Offerta.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato da Evergreen di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sul valore dell'investimento in nuove Azioni Evergreen. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di medio-alta rilevanza.

Tra QH, CH, COIMA SGR, COIMA REM, MC ed Evergreen è vigente un patto parasociale, sottoscritto in data 27 aprile 2022 (il "**Nuovo Patto Parasociale**"). Il Nuovo Patto Parasociale, per la parte che disciplina la *governance* di Evergreen e dell'Emittente successivamente al perfezionamento dell'Offerta, entrerà in vigore a partire dalla Data di Pagamento e ha ad oggetto: (i) l'esercizio del diritto di voto, con riferimento alle decisioni assunte dall'organo amministrativo e dall'assemblea di Evergreen e dell'Emittente, e (ii) il divieto di trasferimento delle Azioni Evergreen detenute dai paciscenti nel capitale sociale di Evergreen per tre anni dalla Data di Pagamento, così da assicurarne la stabilità gestionale e proprietaria, in particolare, nell'ambito del Nuovo Patto Parasociale, QH, CH, COIMA SGR, COIMA REM e MC hanno assunto tra l'altro un impegno di *lock-up* con riguardo a tutte le Azioni Evergreen dagli stessi detenute in Evergreen, fatta eccezione per alcuni trasferimenti espressamente consentiti (gli "**Impegni di Lock-Up**").

Gli Impegni di Lock-Up termineranno comunque al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

(i) con riferimento alle Azioni Evergreen detenute da CH, COIMA SGR, COIMA REM e MC, qualora (a) MC non sia più Consigliere/Amministratore Delegato di Evergreen ovvero, a seguito della trasformazione in SICAF, COIMA SGR non sia più il gestore esterno degli *asset* della SICAF, ovvero (b) l'*asset management agreement* stipulato tra COIMA RES e COIMA SGR venga risolto senza il consenso di CH o di COIMA SGR;

(ii) con riferimento alle Azioni Evergreen detenute da QH, qualora: (a) MC non sia più Consigliere/Amministratore Delegato della Società ovvero, nel caso di trasformazione in SICAF, COIMA SGR non sia più il gestore esterno della SICAF, ovvero (b) l'*asset management agreement* stipulato tra COIMA RES e COIMA SGR venga risolto con il consenso di CH o di COIMA SGR.

Il Nuovo Patto Parasociale ha una durata di tre anni dalla data di sottoscrizione e sarà rinnovato tacitamente per ulteriori tre anni, a meno che una delle parti non comunichi per iscritto alle altre la propria volontà di non rinnovarlo almeno 6 mesi prima della relativa data di scadenza.

È inoltre riconosciuto a favore dei paciscenti un diritto di recesso, ai sensi dell'art. 1373 del Codice Civile, qualora QH cessi di detenere almeno il 10% del capitale con diritto di voto di Evergreen.

Per maggiori informazioni sul contenuto del Nuovo Patto Parasociale, si rinvia alla Sezione M, Paragrafo M.4, del Documento di Offerta.

C4. Rischi di diluizione degli azionisti di Evergreen

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.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato da Evergreen di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sul valore dell'investimento in nuove Azioni

Evergreen. Tenuto conto di quanto precede, Evergreen stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di medio-alta rilevanza.

Alla Data del Documento di Esenzione, si prevede che ad esito dell'Offerta, assumendo l'Adesione alla componente di scambio dell'Offerta per il Quantitativo Massimo in Scambio e l'avveramento della Condizione sulla Soglia con l'acquisizione del 100% del capitale sociale di COIMA RES da parte di Evergreen, il capitale sociale di Evergreen ammonta ad Euro 37.112.907 e sia diviso in numero 37.112.907 azioni, non negoziate su Euronext Milan né su alcuna altra piattaforma o mercato.

Alla Data del Documento di Esenzione, nell'ambito dell'Accordo Quadro è stato pattuito che, in caso di perfezionamento dell'Offerta e a valle della stessa, sarà eseguito l'Aumento di Capitale Riservato a MC, riservato alla sottoscrizione da parte di MC mediante l'Accollo e la successiva compensazione di crediti che MC potrà vantare nei confronti di COIMA RES, e in relazione al quale verranno emesse massime n. 1.048.471 ulteriori Azioni Evergreen. Per ulteriori informazioni in merito si rimanda alla Parte C, Sezione III, Capitolo VIII, Paragrafo 8.2, del Documento di Esenzione. In aggiunta, ai sensi dell'Accordo Quadro (per la cui descrizione si rimanda alla Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta), al verificarsi di talune condizioni prestabilite, CH che alla Data di Pagamento è previsto che detenga direttamente o indirettamente n. 531.500 Azioni Evergreen, pari al 1,4% del capitale sociale di Evergreen (assumendo l'integrale successo dell'Offerta), avrà il diritto di acquistare (ferma la facoltà di questi di designare le proprie affiliate quali acquirente a tal fine), fino al 50% delle Azioni Evergreen sottoscritte da QH nel capitale sociale di Evergreen a seguito dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto e dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta (sottratte le Azioni sottoscritte da CH nell'ambito dei medesimi aumenti (l'"**Opzione di Acquisto**"), ad un prezzo calcolato in base ad una formula concordata tra le parti pari al Corrispettivo in Denaro maggiorato di un tasso pari al 7%, fermo restando che QH dovrà in ogni caso detenere almeno il 50% del capitale sociale di Evergreen, tenuto conto anche dell'Aumento di Capitale Riservato a MC. L'Opzione di Acquisto potrà essere esercitata tra il sesto mese e il diciottesimo mese successivi alla Data Ultima di Pagamento e il prezzo di esercizio non sarà in nessun caso inferiore al Corrispettivo in Denaro.

Per completezza, si segnala infine che, alla Data del Documento di Esenzione, COIMA RES ha emesso n. 10.000 strumenti finanziari (di titolarità di MC per n. 6.666, di Gabriele Bonfiglioli per n. 1.667 e di Matteo Ravà per n. 1.667) che sono convertibili in Azioni COIMA RES nei termini e alle condizioni previste dal relativo regolamento di tali strumenti finanziari. È previsto che la remunerazione degli Strumenti Finanziari, laddove maturi sulla base delle previsioni contenute nel relativo regolamento, possa essere corrisposta, in denaro o a discrezione della Società in Azioni COIMA RES in esecuzione dell'aumento di capitale di COIMA RES deliberato in data 14 settembre 2015. In caso di fusione tra Evergreen e COIMA RES successivamente al perfezionamento dell'Offerta, la società risultante dalla fusione sarà tenuta ad emettere le predette azioni a servizio della remunerazione degli Strumenti Finanziari, la quale potrà comportare conseguenti effetti diluitivi sugli Azionisti di COIMA RES. Per maggiori informazioni in merito alle caratteristiche degli Strumenti Finanziari si rinvia al Sezione B, Paragrafo B.2.2 del Documento di Offerta.

Inoltre, ai sensi dell'Accordo Quadro, non è escluso che possano essere effettuati ulteriori aumenti di capitale successivi al perfezionamento dell'Acquisizione e della Fusione, anche in virtù delle previsioni del Nuovo Patto Parasociale. Al riguardo, vi è la possibilità che, nel caso in cui l'organo amministrativo della società risultante dalla Fusione decida di escludere il diritto di opzione per gli Azionisti ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del Codice Civile, ovvero nel caso in cui il singolo Azionista decidesse di non esercitare i propri diritti di opzione, l'esecuzione dei predetti aumenti di capitale possa comportare una diluizione in capo al relativo Azionista.

PARTE B

SEZIONE I - INFORMAZIONI CONCERNENTI L'OFFERENTE

CAPITOLO I - PERSONE RESPONSABILI DELLA REDAZIONE DEL DOCUMENTO DI ESENZIONE, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI E RELAZIONI DI ESPERTI

1.1 Responsabili del Documento di Esenzione

I soggetti indicati nella tabella che segue si assumono la responsabilità, limitatamente alle parti di rispettiva competenza, della completezza e veridicità dei dati, delle informazioni e delle notizie contenute nel presente Documento di Esenzione.

Soggetto responsabile	Qualifica	Sede legale	Parti del Documento di Esenzione di competenza
Evergreen S.p.A.	Offerente	Via Montenapoleone 8, 20121, Milano (MI)	Intero Documento di Esenzione

1.2 Dichiarazione di responsabilità

Evergreen dichiara che, per quanto a sua conoscenza, le informazioni contenute nel Documento di Esenzione sono conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

1.3 Relazioni e pareri di esperti

Il Documento di Esenzione non contiene dichiarazioni o relazioni attribuite a terzi in qualità di esperti, fatta salva la relazione della Società di Revisione al Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

Nel Documento di Esenzione – e, in particolare, nella Parte B, Sezione I, Capitolo V, Paragrafo 5.4 – sono riportate informazioni di varia natura provenienti da fonti terze. Tale circostanza è di volta in volta evidenziata attraverso apposite note inserite a piè di pagina o contenute direttamente nelle tabelle e/o nei grafici di riferimento.

In particolare, il Documento di Esenzione contiene, *inter alia*, informazioni provenienti da:

- COIMA SGR (2020), "Il futuro degli uffici – La prospettiva di COIMA";
- 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";
- ISTAT, Conti Economici Trimestrali, I trimestre 2022, data pubblicazione: 31 maggio 2022;
- ISTAT, nota mensile sull'andamento dell'economia italiana, periodo di riferimento Aprile 2022, data pubblicazione: 10 maggio 2022;
- Fondo Monetario Internazionale, "World Economic Outlook - January 2022: Rising Caseloads, a Disrupted Recovery, and Higher Inflation";

- Fondo Monetario Internazionale, "*World Economic Outlook - April 2022: War Sets Back the Global Recovery*";
- Commissione Europea, "*European Economic Forecast – Winter 2022*" (data pubblicazione: 10 febbraio 2022);
- Commissione Europea, "*European Economic Forecast - Spring 2022*" (data pubblicazione: 16 maggio 2022).

L'Offerente conferma che tutte le informazioni riconducibili a soggetti terzi utilizzate nel Documento di Esenzione sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto l'Offerente sappia o sia in grado di accertare sulla base delle informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

1.5 Dichiarazione di Evergreen

Evergreen dichiara che:

- (i) il Documento di Esenzione non costituisce un prospetto ai sensi del regolamento (UE) 2017/1129;
- (ii) il Documento di Esenzione non è stato sottoposto al controllo e all'approvazione da parte della CONSOB in conformità dell'articolo 20 del regolamento (UE) 2017/1129;
- (iii) a norma dell'articolo 1, paragrafo 6 bis, lettera b), del regolamento (UE) 2017/1129, la CONSOB ha rilasciato un'approvazione preventiva del Documento di Esenzione.

CAPITOLO II - REVISORI LEGALI

2.1 Revisori legali di Evergreen

Alla Data del Documento di Esenzione, la società incaricata della revisione legale dei conti di Evergreen è KPMG S.p.A., con sede legale in Via Vittor Pisani 25, Milano, 20124, iscritta al n. 70623 del Registro dei Revisori Legali tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Con delibera del 27 aprile 2022, l'Assemblea di Evergreen ha conferito a KPMG S.p.A. l'incarico per la revisione legale dei conti per il triennio 2022-2024, ai sensi del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'articolo 2409-bis del Codice Civile.

Per completezza, si segnala che in sede di costituzione di Evergreen in data 23 febbraio 2022, Evergreen aveva affidato al Collegio Sindacale, nelle persone di Enrico Pierfrancesco Muscato, Roberto Antonio Calzoni, Paolo Ermenegildo Giacomo Ciocca, Marco Angelo Pasero e Daniela Bergantino, l'incarico di effettuare la revisione legale dei conti per il periodo 2022-2024, successivamente affidato a KPMG S.p.A. in forza della delibera dell'Assemblea del 27 aprile 2022.

2.2 Informazioni sui rapporti con il revisore legale dei conti

Non è intervenuta alcuna revoca dell'incarico conferito da Evergreen alla Società di Revisione, né la stessa ha rinunciato all'incarico conferito, si è rifiutata di emettere un giudizio, o ha espresso un giudizio con rilievi sul Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022.

CAPITOLO III - FATTORI DI RISCHIO

Per una descrizione dei fattori di rischio relativi a Evergreen, al settore in cui Evergreen opera, alle Azioni, nonché all’Offerta di Acquisto e Scambio, si rinvia alla specifica Sezione “*Fattori di Rischio*” del Documento di Esenzione.

CAPITOLO IV - INFORMAZIONI SU EVERGREEN

4.1 Denominazione legale e commerciale di Evergreen

Evergreen è denominata Evergreen S.p.A. ed è costituita in forma di società per azioni.

4.2 Luogo e numero di registrazione di Evergreen e codice identificativo del soggetto giuridico (LEI)

Evergreen è iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con numero di iscrizione e partita IVA n. 12276860967 e nel Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, al n. MI - 2650788.

Il codice identificativo del soggetto giuridico (LEI) è: 815600A21F8CF87AD347.

4.3 Data di costituzione e durata di Evergreen

Evergreen è stata costituita in data 23 febbraio 2022, con denominazione sociale “Evergreen S.p.A.” con atto a rogito del Notaio Gaia Sinisi, Notaio in Rozzano (MI), rep. n. 1042/613, registrato il 24 febbraio 2022.

Ai sensi dell’art. 4 dello Statuto la durata di Evergreen è fissata al 31 dicembre 2050.

4.4 Residenza e forma giuridica di Evergreen, legislazione in base alla quale opera, paese di registrazione, indirizzo ed eventuale sito web di Evergreen

Evergreen è costituito in Italia in forma di società per azioni ed opera in base alla legislazione italiana. Evergreen ha sede legale in Via Montenapoleone 8, 20121, Milano (MI). Il sito web di Evergreen è www.opascoimares.com.

Le informazioni contenute nel sito web non fanno parte del Documento di Esenzione, a meno che le predette informazioni siano incluse nel Documento di Esenzione mediante un riferimento; le informazioni contenute nel sito web non sono state controllate né approvate dall’autorità competente.

CAPITOLO V - PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI

5.1 Principali attività

Evergreen è una società appositamente costituita per l'esecuzione dell'operazione articolata nell'Accordo Quadro e nel Nuovo Patto Parasociale e non ha svolto alcuna attività operativa significativa dalla sua data di costituzione, fatta eccezione per le attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta. Ai sensi dell'art. 3 dello statuto sociale, Evergreen ha per oggetto, direttamente o indirettamente, anche per il tramite di società controllate o collegate, ogni attività nel campo immobiliare. Per maggiori informazioni si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo XIX, Paragrafo 19.2.

Per maggiori informazioni sulla strategia dell'Offerente si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo V, Paragrafo 5.4.

5.2 Principali mercati

Non applicabile, essendo Evergreen una società appositamente costituita per l'esecuzione dell'operazione articolata nell'Accordo Quadro e nel Nuovo Patto Parasociale e non avendo svolto alcuna attività operativa significativa dalla sua data di costituzione, fatta eccezione per le attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta.

5.3 Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Offerente

Non applicabile, essendo Evergreen una società appositamente costituita per l'esecuzione dell'operazione articolata nell'Accordo Quadro e nel Nuovo Patto Parasociale e non avendo svolto alcuna attività operativa significativa dalla sua data di costituzione, fatta eccezione per le attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta.

5.4 Strategia e obiettivi⁸

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 lavoro⁹.

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.

⁸ Si precisa che tutte le informazioni riferite all'attività e al portafoglio del Gruppo COIMA RES nel presente paragrafo sono tratte dalle informazioni pubbliche dell'Emittente, e in particolare dalla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES.

⁹ Elaborazioni di Evergreen sulla base di dati disponibili sul mercato riferibili al periodo 2019 - 2022.

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* nel mercato italiano per soddisfazione dei conduttori e *performance* ambientale e finanziaria.

Si evidenzia che COIMA SGR, parte correlata dell'Emittente e dell'Offerente, nel suo ruolo di società di gestione del risparmio che svolgerà attività di promozione e gestione di veicoli di investimento immobiliare, pertanto potrebbe trovarsi ad operare in posizione concorrenziale con Evergreen post Offerta sia in relazione all'individuazione delle opportunità di investimento sia in relazione ad operazioni di acquisizione e disinvestimento di *assets* tra soggetti correlati, ivi inclusi taluni fondi gestiti da COIMA SGR e/o in cui azionisti di Evergreen o altri parti correlate detengono partecipazioni. Pertanto, la gestione degli investimenti da parte di COIMA SGR nell'ambito dello svolgimento del *business* di Evergreen potrebbe essere influenzata da conflitti di interesse.

Si precisa che, alla Data del Documento di Esenzione, Evergreen non ha approvato alcun piano industriale e pertanto, l'attuazione della strategia dell'Offerente dipenderà dalle condizioni di mercato e dalle opportunità che si presenteranno e che verranno di volta in volta valutate.

Si precisa che al 31 marzo 2022, il NAV del Gruppo COIMA RES è pari a Euro 463,2 milioni.

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 ("**REIT**") rispetto al valore dell'EPRA *Net Tangible Asset* (NTA)¹⁰. 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. Dalla data di IPO di COIMA RES alla Data del Documento di Esenzione, 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%.¹¹

Il Delisting di COIMA RES consentirà, secondo l'Offerente, di rimuovere suddetto sconto applicato dal mercato borsistico offrendo alla società un accesso più 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.

Alla Data del Documento di Esenzione, 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.

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

¹⁰ 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

¹¹ Fonte: FactSet e documenti societari di COIMA RES, IGD S.p.A. SIIQ e Aedes S.p.A. SIIQ.

Per informazioni sull'impatto della crisi derivante dal conflitto Russo-Ucraino e dalla pandemia da Coronavirus rispetto alle linee strategiche ivi indicate, si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo X, Paragrafo 10.2.

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 lavoro da remoto in Italia crescere dall'attuale livello del 5% nel 2019¹² ad un livello del 30-40% medio termine. 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%¹³ 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)¹⁴. 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 un rinnovo delle proprie sedi per guadagnare in

¹² COIMA SGR (2020), "Il futuro degli uffici – La prospettiva di COIMA".

¹³ Analisi di un campione di società che hanno rinnovato il layout dei propri spazi tra il 2012 e 2017, COIMA SGR (2020), "Il futuro degli uffici – La prospettiva di COIMA".

¹⁴ COIMA SGR (2020), "Il futuro degli uffici – La prospettiva di COIMA".

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 38% delle emissioni globali di CO₂ nel 2020¹⁵.

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 C¹⁶. Per porre rimedio a tale ritardo è attesa un'accelerazione da parte del regolatore del percorso volto a raggiungere gli obiettivi net-zero carbon, incentivando l'incremento del livello degli interventi di ristrutturazione necessari per rinnovare gli edifici e dei 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 del 3% nel 2021 rispetto ad una media di mercato superiore al 10%¹⁷.

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 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 certificazione¹⁸.

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 primo¹⁹.

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

¹⁵ Elaborazioni di Evergreen sulla base di dati disponibili sul mercato riferibili al periodo 2019 - 2022.

¹⁶ 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".

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

¹⁸ Elaborazioni di Evergreen sulla base di dati disponibili sul mercato riferibili al periodo 2019 - 2022.

¹⁹ Elaborazioni di Evergreen sulla base di dati disponibili sul mercato riferibili al periodo 2019 - 2022.

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.

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. 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*).

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. Si precisa che l'Offerente non intende apportare significativi elementi di discontinuità in relazione al complessivo programma di ristrutturazione annunciato da COIMA RES volto alla riqualificazione degli immobili Monterosa, Tocqueville e Deruta come risultante dalla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES e del Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES.

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-OPAS.

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.

A tal riguardo si precisa che, secondo quanto emerge dal comunicato stampa pubblicato da COIMA RES il 12 maggio 2022, *“sulla base del perimetro di portafoglio attuale, COIMA RES stima di raggiungere nel 2022 un livello di utile operativo netto (EPRA Earnings) pari a Euro 0,30 per azione”*. Nel comunicato stampa si precisa altresì che *“la guidance sull'utile operativo netto (EPRA Earnings) verrà aggiornata durante il corso del 2022 per riflettere l'evoluzione dell'attività di COIMA RES durante l'anno.”* A tal proposito, l'Offerente precisa che (i) non avendo svolto attività di *due diligence* sull'Emittente, non è in grado di conoscere le basi sui cui si fonda tale dichiarazione di COIMA RES e (ii) in ogni caso, l'esecuzione dell'Operazione comporterà dei significativi costi di transazione e oneri fiscali (connessi alla perdita dello status di SIIQ di COIMA RES) che non permettono di confermare tale *guidance*.

5.5 Dipendenza da brevetti, licenze, contratti industriali, commerciali e finanziari o nuovi procedimenti di fabbricazione

Non applicabile, essendo Evergreen una società appositamente costituita per l'esecuzione dell'operazione articolata nell'Accordo Quadro e nel Nuovo Patto Parasociale e non avendo svolto alcuna attività operativa significativa dalla sua data di costituzione, fatta eccezione per le attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta.

5.6 Posizione concorrenziale dell'Emittente e presupposti della dichiarazione

Non applicabile, essendo Evergreen una società appositamente costituita per l'esecuzione dell'operazione articolata nell'Accordo Quadro e nel Nuovo Patto Parasociale e non avendo svolto alcuna attività operativa significativa dalla sua data di costituzione, fatta eccezione per le attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta.

5.7 Investimenti

5.7.1 Investimenti effettuati

Non applicabile, essendo Evergreen una società appositamente costituita per l'esecuzione dell'operazione articolata nell'Accordo Quadro e nel Nuovo Patto Parasociale e non avendo svolto alcuna attività operativa significativa dalla sua data di costituzione, fatta eccezione per le attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta, non ha effettuato investimenti.

5.7.2 Investimenti in corso di realizzazione

Non applicabile; essendo Evergreen una società appositamente costituita per l'esecuzione dell'operazione articolata nell'Accordo Quadro e nel Nuovo Patto Parasociale e non avendo svolto alcuna attività operativa significativa dalla sua data di costituzione, non ha deliberato alcun investimento di rilievo, fatta eccezione per l'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio. Per maggiori dettagli sull'Offerta, si rimanda al Documento di Offerta.

5.7.3 Principali Investimenti oggetto di un impegno definitivo alla Data del Documento di Esenzione

Alla Data del Documento di Esenzione, l'Offerente non ha deliberato impegni per investimenti futuri.

5.7.4 Joint venture e società partecipate

Non applicabile.

5.7.5 Problematiche ambientali e impatto sulle immobilizzazioni materiali

Non applicabile.

CAPITOLO VI - STRUTTURA ORGANIZZATIVA

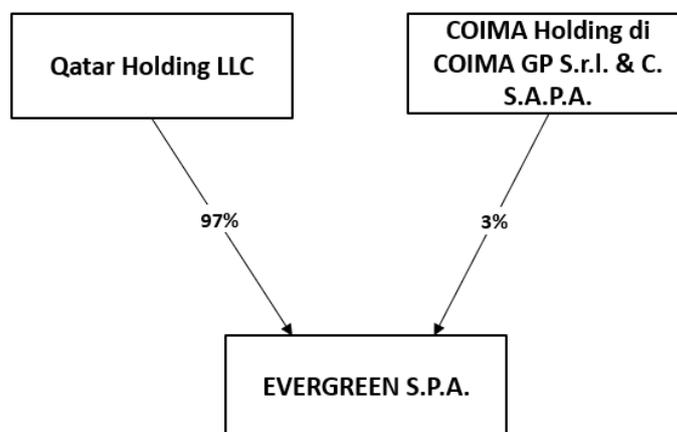
6.1 Descrizione del gruppo a cui appartiene Evergreen

A Evergreen non fa capo alcun gruppo societario.

Alla Data del Documento di Esenzione, 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.

Si riporta di seguito una rappresentazione grafica della catena partecipativa dell'Offerente alla Data del Documento di Esenzione:



Alla luce delle previsioni contenute nell'Accordo Quadro e nel connesso Nuovo Patto Parasociale, alla Data del Documento di Esenzione, 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. Pertanto, QH e CH, esercitano il controllo congiunto sull'Offerente.

In caso di esito positivo dell'Offerta, successivamente alla Data di Pagamento, QH eserciterà il controllo di diritto su Evergreen, ai sensi degli art. 93 TUF e 2359, comma 1, del c.c.

Per ulteriori informazioni si veda la Parte B, Sezione I, Capitolo XVI del Documento di Esenzione

6.2 Descrizione delle società del gruppo

Alla Data del Documento di Esenzione, Evergreen non detiene partecipazioni di controllo in alcuna società.

CAPITOLO VII - RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA

Premessa

L'Offerente è stato costituito in data 23 febbraio 2022 e non ha pertanto, alla Data del Documento di Esenzione, completato un esercizio sociale.

In considerazione di quanto precede, l'Offerente ha predisposto, esclusivamente ai fini dell'inclusione nel Documento di Esenzione e nel Documento di Offerta un resoconto intermedio sulla gestione per il periodo dalla data di costituzione (23 febbraio 2022) al 31 marzo 2022 assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 2 maggio 2022 (il "**Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022**")

Il Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022 è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali IFRS (International Financial Reporting Standards) e, in particolare, allo IAS 34 "Bilanci Intermedi".

Ciò premesso, nel presente Capitolo sono riportate:

- le informazioni economiche relative all'Offerente con riferimento al Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022;
- le informazioni patrimoniali relative all'Offerente con riferimento al Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022.

In considerazione di quanto esposto sopra e in particolare della circostanza che la Società è stata costituita in data 23 febbraio 2022, il Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022 non presenta alcuna informazione comparativa. Per maggiori informazioni relativamente ai risultati contenuti nel menzionato Resoconto di Evergreen al 31 marzo 2022 si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo XXI del Documento di Esenzione.

Le informazioni finanziarie riportate devono essere lette congiuntamente alla Parte B, Sezione I Capitoli VIII, XVII e XVIII del Documento di Esenzione.

7.1 Situazione finanziaria

7.1.1 *Resoconto dell'andamento e dei risultati dell'attività dell'Emittente*

A partire dalla data di costituzione, l'Offerente non ha svolto alcuna attività economica, fatta eccezione per le attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta.

7.1.2 *Sviluppo futuro e attività di ricerca e sviluppo dell'Offerente.*

Per maggiori informazioni sul probabile sviluppo futuro di Evergreen, si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo V, Paragrafo 5.4 e alla Parte D, Sezione III, Capitolo II, Paragrafo 2.4 e la Parte F, Sezione V, Paragrafo 5.1 del Documento di Esenzione.

Dalla data di costituzione, Evergreen non ha svolto nessuna attività in materia di ricerca e sviluppo.

7.2 Risultato di gestione

A partire dalla data di costituzione, l'Offerente non ha svolto alcuna attività economica, fatta eccezione per le attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta.

CAPITOLO VIII - RISORSE FINANZIARIE

8.1 Risorse finanziarie di Evergreen

L'Offerente, come descritto in precedenza, è stato costituito in data 23 febbraio 2022 attraverso la sottoscrizione ed il versamento dell'intero capitale sociale per Euro 50.000.

Poiché l'Emittente non ha ancora iniziato l'esercizio dell'attività operativa, non presenta indebitamento finanziario.

8.2 Flussi finanziari dell'Offerente

Non sono fornite informazioni relative ai flussi finanziari dell'Offerente in quanto, a partire dalla data di costituzione, l'Offerente non ha svolto alcuna attività operativa, fatta eccezione per le attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta. Con riferimento al fabbisogno finanziario di Evergreen post OPAS, si rinvia al successivo paragrafo 8.3.

8.3 Fabbisogno finanziario e struttura di finanziamento

In relazione ai profili di finanziamento dell'Offerta, Evergreen ritiene che i principali fabbisogni futuri di liquidità consisteranno principalmente nei fondi necessari per il pagamento del Corrispettivo in Denaro e/o della eventuale componente in denaro del Corrispettivo Alternativo e ai costi dell'Offerta.

Tali fabbisogni saranno coperti tramite (i) l'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto, (ii) l'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento e (iii) l'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta. Per maggiori informazioni in relazione agli aumenti di capitale di Evergreen, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.1.4, del Documento di Offerta.

Con riferimento invece al fabbisogno finanziario di Evergreen post Operazione, anzitutto si precisa che alla Data del Documento di Esenzione non vi sono né investimenti in corso di realizzazione né l'Emittente ha deliberato alcun investimento di rilievo, fatta eccezione per l'Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio. Si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo V, Paragrafo 5.7 del Documento di Esenzione.

Con generale riferimento alla strategia di crescita di Evergreen, si ricorda anzitutto che alla Data del Documento di Esenzione (i) Evergreen non ha approvato alcun piano industriale e, pertanto, l'attuazione della strategia dell'Offerente dipenderà dalle condizioni di mercato e dalle opportunità che si presenteranno e che verranno di volta in volta valutate e (ii) Evergreen non ha deliberato impegni per investimenti futuri né ha deliberato aumenti di capitale in relazione a potenziali acquisizioni.

In relazione alla suddetta strategia di crescita, si precisa che Evergreen intende far fronte al relativo fabbisogno finanziario essenzialmente mediante il ricorso a tre principali fonti di finanziamento: (i) alla liquidità disponibile presso Evergreen post OPAS, (ii) a fonti di finanziamento terze (ad esempio, debito bancario), e (iii) ad eventuali aumenti di capitale. Per completezza, si ricorda che Evergreen potrebbe altresì pagare i corrispettivi relativi a eventuali acquisizioni anche in azioni di Evergreen (a fronte di conferimenti in natura, fusioni o altre operazioni straordinarie) rispetto alle quali, alla Data del Documento di Esenzione, non è stata assunta alcuna deliberazione.

A tal riguardo si segnala che:

- quanto alle disponibilità liquide di Evergreen post OPAS, si segnala che al 31 marzo 2022 la voce "Disponibilità Liquide" del Gruppo COIMA RES era pari ad Euro 50.858 mila (fonte: Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES);

- quanto alle fonti di finanziamento terze, si segnala che la strategia finanziaria dell'Offerente prevede un ricorso all'indebitamento finanziario con una leva potenzialmente più alta rispetto all'attuale leva del Gruppo COIMA RES. Al 31 dicembre 2021 e al 31 marzo 2022, il Gruppo COIMA RES ha registrato un "Net Loan to Value"²⁰ pari, rispettivamente, al 30,5% e al 35,4% (fonte: Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES e Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES);
- si ricorda che il Nuovo Patto Parasociale contiene, tra l'altro, talune previsioni in materia di aumenti di capitale. Per maggiori informazioni, si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo XX del Documento di Esenzione.

8.4 Limitazioni all'uso delle risorse finanziarie con ripercussioni significative sull'attività dell'Offerente

Non esistono restrizioni all'uso delle risorse finanziarie che abbiano, o potrebbero avere, direttamente o indirettamente, ripercussioni significative sull'attività dell'Offerente alla Data del Documento di Esenzione. Non avendo svolto *due diligence* sull'Emittente, l'Offerente non è a conoscenza se vi siano restrizioni all'uso delle risorse finanziarie del Gruppo COIMA RES.

8.5 Fonti previste di finanziamenti

Non applicabile.

²⁰ Il "Net LTV" è calcolato da COIMA RES come il rapporto tra (i) al numeratore, la sommatoria delle voci "Debiti verso banche non correnti" e "Debiti verso banche correnti", dedotta la voce "Disponibilità Liquide" e (ii) al denominatore, la sommatoria delle voci "Investimenti Immobiliari" e "Rimanenze".

CAPITOLO IX - CONTESTO NORMATIVO

9.1 Contesto normativo avente una incidenza significativa sull'attività dell'Offerente

Essendo Evergreen una società appositamente costituita al fine della promozione dell'Offerta e data l'assenza di attività operativa pregressa, alla Data del Documento di Esenzione, fatto salvo quanto di seguito indicato non c'è alcuna politica o fattore di natura governativa, economica, di bilancio, monetaria o politica che abbia avuto, o potrebbe avere, direttamente o indirettamente, ripercussioni significative sull'attività di Evergreen. A seguito del perfezionamento della trasformazione in SICAF, Evergreen sarà esposta ai rischi connessi con tale forma societaria. Di seguito viene riportato il relativo contesto normativo di riferimento.

9.2 Contesto normativo relativo alle SICAF

Le SICAF sono regolate da un complesso di norme, sovranazionali (quali Regolamenti UE, direttamente applicabili) nonché nazionali, di rango primario (ad esempio, il TUF) e secondario (regolamenti ministeriali, della CONSOB e della Banca d'Italia). Le società di investimento a capitale fisso (SICAF) sono organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR), questi ultimi definiti dall'art. 1, co. 1, lett. k), del TUF come gli organismi istituiti per la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, il cui patrimonio è raccolto tra una pluralità di investitori mediante l'offerta e l'emissione di quote o azioni, gestiti in monte nell'interesse degli investitori e in autonomia dai medesimi nonché investiti in strumenti finanziari, crediti, inclusi quelli erogati, a favore di soggetti diversi da consumatori, a valere sul patrimonio dell'OICR, partecipazioni o altri beni mobili o immobili, in base a una politica di investimento predeterminata.

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. Le SICAF rientrano nell'ambito di applicazione della Direttiva 2011/61/UE (AIFMD) e si qualificano, pertanto, come OICR alternativi (FIA Italiani) ai sensi dell'art. 1, co. 1, lett. m-*ter*) del TUF. Esse possono designare un gestore esterno per la gestione del proprio patrimonio, configurandosi, in tal caso, come SICAF cc.dd. "eterogestite" ai sensi dell'art. 38 del TUF, oppure affidare la gestione del proprio patrimonio all'organo amministrativo della società stessa, configurandosi, in tal caso, come SICAF cc.dd. "autogestite". Le SICAF possono essere riservate o non riservate in base alla tipologia di clientela cui è ammesso l'investimento.

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 la CONSOB, autorizza la costituzione delle SICAF se ricorrono determinate condizioni, tra cui: (a) è adottata la forma di società per azioni; (b) la sede legale e la direzione generale della società sono situate nel territorio della Repubblica; (c) il capitale sociale è di ammontare non inferiore a quello determinato in via generale dalla Banca d'Italia; (d) i soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo sono idonei secondo quanto previsto dall'art. 13 del TUF; (e) i titolari delle partecipazioni indicate all'art. 15, co. 1, del TUF, hanno i requisiti e soddisfano i criteri stabiliti ai sensi dell'art. 14 del TUF e non ricorrono le condizioni per il divieto previsto dall'art. 15, co. 2. Le SICAF autorizzate in Italia sono iscritte in un apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia ex art. 35-*ter* del TUF. 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.

Il contesto normativo in cui si colloca l'attività delle SICAF è estremamente ricco e sono presenti diverse fonti normative che devono essere considerate, sia a livello europeo, sia a livello nazionale. Tra le principali fonti normative si citano, in particolare: (a) la Direttiva 2011/61/UE (AIFMD) sui gestori di fondi di investimento alternativi (GEFIA); (b) il Regolamento Delegato (UE) 231/2013 che integra l'AIFMD per quanto riguarda deroghe, condizioni generali di esercizio, depositari, leva finanziaria, trasparenza e sorveglianza; (c) il Testo Unico della Finanza; (d) il D.M. del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 30 del 5 marzo 2015 di attuazione dell'art. 39 del TUF concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli OICR italiani; (e) il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio adottato dalla Banca d'Italia con provvedimento del 19 gennaio 2015; (f) il Regolamento della Banca d'Italia del 5 dicembre 2019 di attuazione degli articoli 4-*undecies* e 6, co. 1, lett. b) e *c-bis*), del TUF, contenente, tra l'altro, disposizioni in materia di sistema organizzativo e governo societario, requisiti organizzativo-prudenziali in materia di politiche e prassi di remunerazione e incentivazione e funzioni aziendali di controllo; (g) il Regolamento Intermediari adottato dalla CONSOB con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018, che prevede, tra l'altro, le regole di trasparenza e correttezza che devono essere rispettate nella prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio e nella commercializzazione di OICR, ivi incluse le norme in materia di gestione dei conflitti di interessi; e (h) il D.lgs. 21 novembre 2007, n. 231, in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminali e di finanziamento del terrorismo e relative disposizioni attuative. 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.

CAPITOLO X - INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

10.1 Tendenze e cambiamenti

Non applicabile, essendo Evergreen una società appositamente costituita per l'esecuzione dell'operazione articolata nell'Accordo Quadro e nel Nuovo Patto Parasociale e non avendo svolto alcuna attività operativa significativa dalla sua data di costituzione, fatta eccezione per le attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta.

10.2 Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Offerente almeno per l'esercizio in corso

Alla Data del Documento di Esenzione, gli elementi più rilevanti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive di Evergreen e di Evergreen post OPAS almeno per l'esercizio in corso sono collegati alle incertezze connesse alla guerra in Ucraina, nonché alle evoluzioni e possibili recrudescenze della pandemia da COVID-19.

L'attuale situazione di conflitto tra Ucraina e Federazione Russa - sfociata nell'invasione russa del territorio ucraino iniziata in data 24 febbraio 2022 - è previsto che abbia delle ricadute negative, anche significative, sulle prospettive di crescita mondiali e della regione europea, ivi inclusa l'Italia.

In proposito, varie organizzazioni internazionali hanno tra l'altro recentemente rivisto al ribasso le stime di crescita del PIL italiano per l'anno 2022. In particolare, alla Data del Documento di Esenzione, le più recenti stime elaborate dalla Commissione Europea prevedono una crescita del PIL italiano nel 2022 del +2,4%²¹ (con una significativa riduzione rispetto al +4,1% stimato nel febbraio 2022)²²; mentre il Fondo Monetario Internazionale nelle proprie più recenti stime ha previsto per l'Italia una crescita del PIL al +2,3%²³ (con una significativa riduzione rispetto al +3,8% stimato nel gennaio 2022)²⁴.

Secondo i conti economici trimestrali dell'Istat, il PIL italiano è aumentato dello 0,1% nel primo trimestre del 2022 rispetto al trimestre precedente e del 6,2% rispetto al primo trimestre del 2021²⁵.

Inoltre, nell'ultima nota sull'andamento dell'economia italiana, Istat ha tra l'altro evidenziato che l'incertezza sull'evoluzione dell'economia italiana rimane elevata²⁶.

²¹ Commissione Europea, "European Economic Forecast - Spring 2022" (data pubblicazione: 16 maggio 2022).

²² Commissione Europea, "European Economic Forecast - Winter 2022" (data pubblicazione: 10 febbraio 2022).

²³ Fondo Monetario Internazionale, "World Economic Outlook - April 2022: War Sets Back the Global Recovery".

²⁴ Fondo Monetario Internazionale, "World Economic Outlook - January 2022: Rising Caseloads, a Disrupted Recovery, and Higher Inflation".

²⁵ ISTAT, Conti Economici Trimestrali, I trimestre 2022 (data pubblicazione: 31 maggio 2022).

²⁶ ISTAT, nota mensile sull'andamento dell'economia italiana, periodo di riferimento Aprile 2022, data pubblicazione: 10 maggio 2022.

L'attuale situazione in Ucraina ha inoltre spinto i prezzi delle materie prime al rialzo, con il conseguente rischio che gli stessi continuino a salire, anche a causa dei timori che contro-sanzioni possano effettivamente danneggiare le consegne fisiche di tali materie prime (in primis, l'importazione di gas dalla Russia). Si ricorda che la Russia è infatti un importante fornitore di gas, petrolio ed altre materie prime.

Sul fronte dei mercati finanziari, il 2022 è iniziato con particolare volatilità e tutte le borse che hanno segnalato andamenti negativi rispetto alla fine del 2021.

Il perdurare dell'attuale stato di guerra o l'ulteriore inasprimento di questa crisi geopolitica potrebbero avere ripercussioni negative significative sull'economia globale, nonché sull'andamento delle materie prime (con particolare riferimento ai prezzi e alla disponibilità di energia elettrica e gas) e su tutto lo scenario macroeconomico di riferimento che, alla Data del Documento di Esenzione, non è possibile prevedere.

Per quanto riguarda la situazione relativa alla pandemia da Covid-19, anche nel corso del 2022 la situazione epidemiologica complessiva resta caratterizzata da un elevato grado d'incertezza, anche se alla Data del Documento di Esenzione in quasi tutti i Paesi europei sembra che sia stato superato il picco della cosiddetta "quarta ondata". Tuttavia, si segnala che a partire dal mese di marzo 2022, vi è stata una recrudescenza della pandemia da Covid-19 in Cina, dove le competenti autorità hanno adottato misure restrittive in alcune zone.

Al momento non è possibile prevedere l'evoluzione della diffusione del virus Covid-19 né la durata e l'intensità delle misure restrittive volte a contenere la stessa e pertanto non è possibile prevedere i conseguenti effetti negativi sui mercati finanziari e sulle attività economiche a livello domestico e globale, né vi è alcuna garanzia che Evergreen post OPAS possa in futuro essere in grado di contrastarne gli effetti o l'impatto sulla propria operatività e sui propri risultati. Peraltro, qualora si verificassero successive ondate di contagi di Covid-19 o di ulteriori malattie infettive, le autorità nazionali potrebbero ripristinare in tutto in parte misure restrittive stringenti con conseguente ulteriori effetti negativi sui mercati finanziari e sull'economia globale. Tali misure restrittive potrebbero comportare anche ritardi negli approvvigionamenti di materie prime provocando possibili ritardi nella realizzazione dei progetti e possibili ripercussioni sui tempi pattuiti alle consegne concordate con i clienti.

In relazione alla guerra in Ucraina, si segnala che l'Emittente, all'interno della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES, ha specificato, tra l'altro che, a tale data: *"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."*

In relazione invece alla pandemia da Covid-19, si segnala che l'Emittente, all'interno della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES, ha specificato, tra l'altro che, a tale data, *"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 Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES, 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.

In relazione a quanto sopra indicato, l'Offerente, pur prendendo atto di quanto rappresentato nella Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES in merito al portafoglio di conduttori e alla dinamica di pagamento dei canoni relative all'esercizio 2021, che hanno confermato una buona resilienza del portafoglio immobiliare di COIMA RES nel corso dell'esercizio 2021 (esercizio caratterizzato dal perdurare di un complesso contesto sanitario e macroeconomico sviluppatosi a causa della pandemia COVID-19), in considerazione dei significativi profili di incertezza riguardanti l'evoluzione e gli impatti connessi al conflitto Russo-Ucraino e alla pandemia da Covid-19, nonché in considerazione della straordinarietà di tali eventi, non è in grado di esprimersi sulle dinamiche attese su Evergreen per l'esercizio in corso.

Ciò premesso, l'Offerente, tenuto conto delle circostanze in essere alla Data del Documento di Esenzione, non prevede allo stato variazioni significative sui programmi futuri sulla gestione dell'Emittente connesse all'impatto della pandemia da COVID-19 o al conflitto in Ucraina.

Si evidenzia in particolare che, in considerazione delle incertezze in merito ai tempi e agli effetti del conflitto Russo-Ucraino e della pandemia da Covid-19, non si può escludere che, laddove la durata e/o gli effetti di tali crisi risultassero più rilevanti di quanto stimato dall'Offerente sulla base delle informazioni disponibili alla Data del Documento di Esenzione, tali eventi possano comportare degli impatti negativi, anche significativi, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Evergreen post OPAS.

CAPITOLO XI - PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI

11.1 Previsione o stima degli utili dell'Emittente

Non applicabile.

11.2 Principali presupposti sui quali si basano le previsioni

Non applicabile.

11.3 Dichiarazione relativa alla previsione o stima degli utili dell'Emittente

Non applicabile.

CAPITOLO XII - ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI

12.1 Membri degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza e alti dirigenti

12.1.1 Consiglio di Amministrazione

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 Esenzione 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 Esenzione, i membri del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente sono i seguenti:

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

Alla Data del Documento di Esenzione:

- (i) Manfredi Catella è Amministratore Delegato dell'Emittente e detiene n. 131.210 Azioni COIMA RES, pari allo 0,36% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Esenzione;
- (ii) Matteo Ravà è una figura chiave dell'Emittente in regime di distacco parziale ai sensi dell'AMA come coordinatore dell'Area Mercati e Investimenti, è membro del Comitato Investimenti dell'Emittente, e detiene n. 17.593 Azioni COIMA RES, pari allo 0,05% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Esenzione;
- (iii) Gabriele Bonfiglioli è una figura chiave dell'Emittente in regime di distacco parziale ai sensi dell'AMA come coordinatore dell'Area Portafoglio, è membro del Comitato Investimenti dell'Emittente, e detiene n. 100.382 Azioni COIMA RES, pari allo 0,27% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Esenzione.

Per quanto a conoscenza dell'Offerente, non intercorrono rapporti di parentela tra i membri del Consiglio di Amministrazione o i membri del Collegio Sindacale dell'Offerente.

Si riporta di seguito un sintetico *curriculum vitae* di ciascuno degli amministratori dell'Offerente in carica alla Data del Documento di Esenzione.

Manfredi Catella, nato il 18 agosto 1968 a Livorno. Ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università Commerciale Cattolica del Sacro Cuore a Milano ed ha conseguito il Master in Pianificazione Territoriale e Real Estate presso il Politecnico di Torino. È *chartered financial analyst* e iscritto all'albo dei pubblicitari. Ha pubblicato numerosi articoli e testi in materia di *real estate* e riqualificazione del territorio. Ha maturato un'esperienza di 25 anni nel settore dell'*investment management* e immobiliare. È Presidente della società immobiliare COIMA S.r.l., fondata nel 1974 e controllata dalla famiglia Catella; è azionista e CEO della SGR e socio fondatore di COIMA RES. Nel corso degli ultimi 15 anni ha avuto la responsabilità per le attività italiane in partnership con il gruppo americano Hines con assets under management per oltre Euro 5 miliardi, acquisizioni per oltre Euro 3 miliardi, negoziazione di finanziamenti per circa Euro 3 miliardi. In particolare, Manfredi Catella, unitamente agli altri componenti del *management team* di COIMA RES, nel corso degli ultimi 36 mesi ha raccolto *equity* per oltre Euro 1 miliardo sul mercato da investitori istituzionali domestici e internazionali, ivi inclusi fondi sovrani, fondi pensione, assicurativi, di dotazione e di private equity. Precedentemente ha maturato esperienze in JP Morgan a Milano, Caisse Centrale des Banques Populaire a Parigi, Heitman a Chicago e HSBC.

Matteo Ravà, nato il 14 aprile 1974 a Milano. Ha conseguito la laurea in discipline economiche e sociali presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi in Milano ed ha conseguito con lode il Master in Corporate Finance presso la Scuola di Direzione Aziendale dell'Università Bocconi. Ha maturato un'esperienza di oltre 12 anni nel settore immobiliare e ad oggi è responsabile della gestione di *asset* e fondi immobiliari per un controvalore di oltre 5 miliardi di Euro. Nell'ambito della propria attività professionale ha negoziato contratti di affitto per oltre 100.000 metri quadrati di spazi ad uso terziario e negoziato finanziamenti per un valore di oltre 2 miliardi di Euro. Precedentemente ha maturato oltre 5 anni di esperienza nel settore della finanza aziendale presso primarie società di consulenza, tra cui Reconta Ernst & Young S.p.A. e Deloitte & Touche S.p.A., svolgendo attività di valutazione e *advisory* in operazioni straordinarie di fusione ed acquisizione e in ambito di IPO.

Gabriele Bonfiglioli, nato il 15 aprile 1978 a Roma, ha conseguito la laurea in economia aziendale con lode presso l'Università di Roma Tre e ha studiato finanza immobiliare presso l'Università di Amsterdam, UVA. Ha maturato un'esperienza di circa oltre 12 anni nel settore immobiliare. Oggi è responsabile per l'*investment team* di COIMA SGR e ha seguito oltre 2 miliardi di Euro in transazioni immobiliari, dei quali circa un miliardo. Nell'ambito della propria attività professionale ha negoziato contratti di affitto per oltre 70.000 metri quadrati e negoziato finanziamenti per oltre 1 miliardo di Euro. Fino al 2014 è stato membro del comitato globale del gruppo Hines di Investment e Performance. Precedentemente ha lavorato nella SGR del gruppo Beni Stabili dove ha collaborato al lancio del primo fondo italiano misto ad apporto e raccolta per investitori internazionali.

Si riporta di seguito la denominazione di tutte le società di capitali o di persone presso le quali i membri del Consiglio di Amministrazione in carica alla Data del Documento di Esenzione siano stati membri degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza o soci nei cinque anni precedenti alla Data del Documento di Esenzione, con indicazione dell'attuale stato della carica ricoperta e/o della partecipazione detenuta.

Nome e Cognome	Società in cui si è titolari della carica/partecipazione	Carica ricoperta/Partecipazione posseduta	Stato della carica/Partecipazione alla Data del Documento di Esenzione
Manfredi Catella	COIMA REM s.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	COIMA SGR S.p.A.	Amministratore Delegato	In carica
	Mixmood s.r.l. (Società Inattiva)	Amministratore	In carica
	COIMA RES S.p.A. SIIQ	Amministratore Delegato	In carica
	COIMA RES S.p.A. SIIQ	Presidente del Consiglio di amministrazione	Cessata
	COIMA GP s.r.l.	Amministratore Unico e Socio al 95%	In carica / In essere
	De Platz s.r.l.	Amministratore Unico e Socio al 100%	In carica / In essere
	COIMA Founders di COIMA GP s.r.l. & C s.a.p.a.	Legale Rappresentante e Socio allo 0,22%	In carica / In essere
	COIMA Holding di COIMA GP s.r.l. & C. s.a.p.a.	Legale Rappresentante	In carica
	COIMA HT s.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Evergreen S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	SF2 s.r.l.	Socio al 7,29%	In essere
Matteo Ravà	IN.G.RE. s.c.r.l.	Amministratore	In carica

	COIMA SGR S.p.A.	Amministratore	In carica
	Residenze Porta Nuova s.r.l.	Amministratore	In carica
	COIMA RES S.p.A. SIIQ	Procuratore Procuratore Speciale	In carica
	COIMA RES S.p.A. SIIQ	Amministratore	Cessata
	COIMA RES S.p.A. SIIQ	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Evergreen S.p.A.	Amministratore	In carica
	Consorzio "Garibaldi- Repubblica"	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	COIMA Founders di COIMA GP s.r.l. & C s.a.p.a.	Socio al 4,45%	In essere
Gabriele Bonfiglioli	COIMA SGR S.p.A.	Amministratore	In Carica
	COIMA RES S.p.A. SIIQ	Procuratore Speciale	In carica
	COIMA RES S.p.A. SIIQ	Amministratore	Cessata
	GB Holding s.r.l.	Amministratore Unico e Socio al 100%	In carica / In essere
	Evergreen S.p.A.	Amministratore	In carica
	COIMA Founders di COIMA GP s.r.l. & C s.a.p.a.	Socio al 4,45%	In essere
	Neutra Productions s.r.l.	Socio al 45%	In essere

Per quanto a conoscenza dell'Offerente, nei cinque anni precedenti alla Data del Documento di Esenzione, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione:

- (i) ha riportato condanne in relazione a reati di frode;

- (ii) è stato associato nell'assolvimento di uno o più dei suddetti incarichi a bancarotte, amministrazioni controllate, liquidazioni o società poste in liquidazione giudiziaria;
- (iii) ha subito incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o interdizione da parte di un organo giurisdizionale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza dell'Offerente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di emittenti.

Alla Data del Documento di Esenzione, non è vigente alcun contratto di lavoro tra l'Offerente e i membri del Consiglio di Amministrazione che preveda una indennità di fine rapporto.

Alla Data del Documento di Esenzione, non sono stati istituiti comitati interni al Consiglio di Amministrazione dell'Offerente.

12.1.2 Collegio Sindacale

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 Esenzione 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 Esenzione, 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 quanto a conoscenza dell'Offerente, fatto salvo quanto di seguito precisato, alla Data del Documento di Esenzione nessuno dei membri del Collegio Sindacale dell'Offerente ricopre cariche o riveste ruoli presso l'Emittente o altre società del Gruppo COIMA RES ovvero è titolare di azioni e/o altre interessenze economiche nell'Emittente e/o in società del Gruppo COIMA RES.

Per completezza si segnala che:

- (i) il Dott. Enrico Muscato attualmente ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale nella società COIMA REM;

- (ii) il Dott. Roberto Calzoni attualmente ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale e di Membro dell'Organismo di Vigilanza nella società COIMA SGR;
- (iii) il Dott. Paolo Ermenegildo Giacomo Ciocca attualmente ricopre la carica di Sindaco nelle società COIMA REM e COIMA SGR e di Sindaco Supplente in CH;
- (iv) il dott. Marco Angelo Pasero attualmente ricopre la carica di Sindaco Supplente in CH; e
- (v) la Dott.ssa Daniela Bergantino attualmente ricopre la carica di Sindaca Supplente nella società COIMA SGR.

L'Assemblea Ordinaria degli azionisti dell'Offerente ha conferito, in data 27 aprile 2022, alla società di revisione KPMG S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi fino al 31 dicembre 2024.

Per quanto a conoscenza dell'Offerente, non intercorrono rapporti di parentela tra i membri del Consiglio di Amministrazione o i membri del Collegio Sindacale dell'Offerente.

Si riporta di seguito riportato un sintetico *curriculum vitae* dei componenti il Collegio Sindacale, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturate.

Enrico Pierfrancesco Muscato, nato il 18 marzo 1962 a Milano. Ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università Commerciale "L. Bocconi" in Milano con il massimo dei voti. È iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Milano dal 1988 e all'Albo dei Revisori Legali sin dalla sua istituzione nel 1995. Inoltre, è iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice per il Tribunale di Milano ed è componente della Commissione di studio "Tutela dei patrimoni" presso l'ODCEC di Milano. Già titolare di un proprio Studio in Milano, nel gennaio 2018 ha fondato lo Studio MM Moscato Micaludi - Dottori Commercialisti. Nell'ambito della propria attività professionale ha maturato esperienza specifica assistendo primaria clientela italiana nella consulenza alle società di capitali in materia di fiscalità nazionale, di operazioni straordinarie e di governance societaria, con particolare riferimento ai settori: gruppi d'impresa, industriali, editoriali, immobiliari e calcistici. È componente di organi di controllo in numerose società industriali, commerciali e finanziarie. Inoltre, ha redatto perizie per valutazioni di azienda e di società, con particolare riferimento ad operazioni di riorganizzazione societaria da parte di Enti pubblici e Gruppi industriali nazionali.

Roberto Antonio Calzoni, nato il 4 gennaio 1959 a Monza. Ha conseguito la laurea in Economia Aziendale presso l'Università Commerciale "L. Bocconi" in Milano. È iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Milano dal 1994 e all'Albo dei Revisori Legali dal 1999. Dal febbraio 2020 è iscritto all'Albo degli Amministratori Giudiziali. È titolare dello Studio Calzoni-Loli Dottori Commercialisti Associati. Nell'ambito della propria attività professionale ha maturato esperienza fornendo consulenza societaria e fiscale a società italiane ed estere, attività rivolta alle PMI ed imprese di medie dimensioni operanti nel settore industriale, commerciale e agricolo. Svolge attività di collaborazione con altri colleghi per la predisposizione di piani concordatari e problematiche da sovraindebitamento. Precedentemente ha ricoperto la carica di Amministratore di società nell'ambito del settore *fashion* ed è stato Amministratore di società operante nel settore edile (nomina autorizzata da GIP su proposta del custode giudiziario delle quote sottoposte a sequestro). Dal 1994 al 2000 ha fatto parte della Commissione di Diritto Societario presso l'Ordine dei Dottori

commercialisti di Milano. Inoltre, dal 2008 è membro della Commissione Banche, Intermediari Finanziari ed Assicurazioni presso l'Ordine dei Dottori commercialisti di Milano, dal 2010 è membro della Commissione Normative a Tutela dei Patrimoni presso l'Ordine dei Dottori commercialisti di Milano e dal 2014 è membro della Commissione Controllo societario e Revisione presso l'Ordine dei Dottori commercialisti di Milano.

Paolo Ermenegildo Giacomo Ciocca, nato l'11 luglio 1965 a Bergamo. Ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Bergamo. È iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Bergamo dal 1995 e all'Albo dei Revisori Legali dal 1999. Nell'ambito della propria decennale attività professionale ha maturato esperienza nell'ambito della contabilità, della revisione contabile e del diritto tributario e societario. Attualmente ricopre la carica di amministratore di società, di sindaco e di revisore legale in numerose società di capitali e di persone.

Marco Angelo Pasero, nato il 2 aprile 1966 a Siracusa. Ha conseguito la laurea in Economia Aziendale presso l'Università Statale di Pavia ed ha inoltre seguito un corso in Business Administrations presso l'università UCSD di San Diego. È iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Milano dal 2001 e all'Albo dei Revisori Legali dal 2002. Nell'ambito della propria attività professionale ha maturato esperienza specifica - anche collaborando con primari studi notarili - nell'ambito del diritto societario e di operazioni straordinarie quali fusioni, scissioni e trasformazioni, acquisto di azioni proprie (con predisposizione dei relativi verbali), aumenti di capitale tramite conferimenti, cessioni e affitti di rami d'azienda, business plan e patti parasociali. Inoltre, ha una consolidata esperienza nell'ambito della finanza aziendale, delle ristrutturazioni societarie e della fiscalità internazionale.

Daniela Bergantino, nata il 9 marzo 1972 a Milano. Ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università Commerciale "L. Bocconi" in Milano con il massimo dei voti. È iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti di Milano dal 2000 e all'Albo dei Revisori Legali dal 2001. Nell'ambito della propria attività professionale ha maturato esperienza svolgendo numerosi incarichi di amministratore, sindaco e liquidatore di società, di curatore fallimentare e di commissario giudiziale (presso il Tribunale di Milano), di Consulente Tecnico del Giudice, di coadiutore in procedure fallimentari e/o liquidazioni coatte amministrative, di advisor e attestatore di piani concordatari. Inoltre, ha fornito consulenza ed assistenza in procedure fallimentari (fallimenti, liquidazioni coatte amministrative e concordati preventivi). È relatrice presso la Scuola di Formazione per Tirocinanti presso l'Università "L. Bocconi" di Milano, l'Università Statale "Bicocca" di Milano e presso l'Associazione Italiana dei Dottori Commercialisti di Milano.

Si riporta di seguito la denominazione di tutte le società di capitali o di persone presso le quali i membri del Collegio Sindacale siano stati membri degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza o soci nei cinque anni precedenti alla Data del Documento di Esenzione, con indicazione dell'attuale stato della carica ricoperta.

Nome Cognome	Società in cui si è titolari della carica/partecipazione	Carica ricoperta/ Partecipazione posseduta	Stato della carica/Partecipazione alla Data del
-----------------	--	--	---

			Documento Esenzione	di
Enrico Pierfrancesco Muscato	Segest s.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In Carica	
	Elara s.r.l.	Amministratore Unico	Cessata	
	Hera Hora s.r.l. In liquidazione	Presidente del Collegio dei Liquidatori	In carica	
	MFontana Ros & Partners s.r.l.	Amministratore	In carica	
	Lauro Dodici S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	
	Fides S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	
	Landi S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	
	COIMA REM s.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	
	Soluzioni Tecnologiche Integrate S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	
	Remazel Engineering S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	
	Locatelli Crane s.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	
	Evergreen S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	
	Lauro Sessantatrè S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata	
	Varenne 2 S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata	

	AL. MA. BA. s.r.l.	Sindaco Unico	In carica
	Spada s.r.l.	Sindaco Unico	In carica
	Benevento Calcio s.r.l.	Sindaco Unico	Cessata
	D&C Compagnia di importazione di Prodotti alimentari, Dolciari, Vini e Liquori S.p.A.	Sindaco	In carica
	Lauro Quarantasei S.p.A.	Sindaco	In carica
	OVAM S.p.A.	Sindaco	In carica
	Ottana Energia S.p.A.	Sindaco	In carica
	Pall Italia s.r.l.	Sindaco	In carica
	Ricauto S.p.A.	Sindaco	In carica
	Top Car S.p.A.	Sindaco	In carica
	Torino F.C. S.p.A.	Sindaco	In carica
	Proposte S.p.A.	Sindaco	Cessata
	OFG ADV S.r.l.	Sindaco	Cessata
	Quadrio Gaetano Costruzioni S.p.A.	Revisore Legale	In carica
	Domo Media S.p.A.	Sindaco Supplente	In carica
	Energy Dome S.r.l.	Sindaco Supplente	In carica
	Lauro Cinquantotto S.p.A.	Sindaco Supplente	In carica
	Master Group Sport s.r.l.	Sindaco Supplente	In carica
	Media Finanziaria di Partecipazione S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata

	Segest Servizi s.r.l.	Socio al 53%	In essere
Roberto Antonio Calzoni	COIMA SGR S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In carica
	Residenze Porta Nuova s.r.l.	Presidente del collegio sindacale	In carica
	Italia Consult Chemicals S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In carica
	B.V. Global S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Wieland Delari s.r.l.	Sindaco	In carica
	Costa Marina s.r.l.	Sindaco Unico	In carica
	GES. FIN. s.r.l.	Sindaco Unico	In carica
	Gagea s.r.l.	Sindaco Unico	In carica
	Magis s.r.l. Impresa Sociale	Presidente del Consiglio di Amministrazione e socio al 14%	In carica / In essere
Paolo Ermenegildo Giacomo Ciocca	Piergi s.r.l.	Amministratore Unico e Socio al 99%	In carica
	Dolce Vita Capital s.r.l. in liquidazione	Liquidatore	In carica
	AHSI S.p.A.	Sindaco	In carica
	Carini Fiduciaria S.p.A.	Sindaco Supplente	In carica
	COIMA REM s.r.l.	Sindaco	In carica
	CIAR s.r.l. in liquidazione	Liquidatore e Socio al 50%	In carica
	COIMA SGR S.p.A.	Sindaco	In carica

	Residenze Porta Nuova s.r.l.	Sindaco	In carica
	FCR s.r.l.	Amministratore Unico	In carica
	Mixmood s.r.l. (Società Inattiva)	Amministratore	In carica
	Adras S.p.A.	Sindaco Supplente	In carica
	COIMA Founders di COIMA GP s.r.l. & C s.a.p.a.	Sindaco Supplente	In carica
	COIMA Holding di COIMA GP s.r.l. & C. s.a.p.a.	Sindaco Supplente	In carica
	Evergreen S.p.A.	Sindaco	In carica
	Calle del Forno 3777 s.r.l.	Socio allo 0,95%	In essere
Marco Angelo Pasero	AHSI S.p.A.	Sindaco	In carica
	Carini Fiduciaria S.p.A.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
		Sindaco Supplente	Cessata
	Abaco s.r.l. Società Fiduciaria di Revisione	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Marco Pasero s.a.s.	Socio Accomandatario	In carica
	Arthos s.r.l.	Amministratore Unico e Socio all'1%	In carica
	Soara Immobiliare s.r.l.	Amministratore Unico	In carica

	Primal Wear Europe s.r.l.	Amministratore	In carica
	Residenze Porta Nuova s.r.l.	Sindaco Supplente	In carica
	20 Votes s.r.l.	Amministratore Unico	In carica
	Cassiopea S.p.A.	Institore Amministratore ^e	In carica
	Italiana Valorizzazioni Immobiliari s.r.l.	Sindaco	In carica
	Adras S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	COIMA Founders di COIMA GP s.r.l. & C s.a.p.a.	Sindaco Supplente	In carica
	COIMA Holding di COIMA GP s.r.l. & C. s.a.p.a.	Sindaco Supplente	In carica
	Evergreen S.p.A.	Sindaco Supplente	In carica
	Tirsi s.r.l.	Sindaco	In carica
	Vetabbia s.r.l. in liquidazione	Socio al 10%	In essere
		Amministratore Unico	Cessata
	La casa nel Bosco s.r.l.s.	Socio al 50%	In essere
	Pike S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Sunnergy Group S.p.A.	Amministratore	Cessata
Daniela Bergantino	Gruppo Pasini s.r.l. in liquidazione	Liquidatrice	In carica
	Wieland Delari s.r.l.	Sindaca	Cessata

	Termozeta s.r.l. in liquidazione	Sindaca	Cessata
	Incotec s.r.l.	Amministratrice Unica e Socia all' 8,33%	In carica
	COIMA SGR S.p.A.	Sindaca Supplente	In carica
	Sviluppo 1 S.p.A	Sindaca	Cessata
	BV Global S.p.A.	Sindaca	In carica
	Evergreen S.p.A.	Sindaca Supplente	In carica
	ADL Consulting s.r.l.	Socia al 5%	In essere

Per quanto a conoscenza dell'Offerente, nei cinque anni precedenti alla Data del Documento di Esenzione, nessuno dei membri del Collegio Sindacale:

- (i) ha riportato condanne in relazione a reati di frode;
- (ii) è stato associato nell'assolvimento di uno o più dei suddetti incarichi a bancarotte, amministrazioni controllate, liquidazioni o società poste in liquidazione giudiziaria;
- (iii) ha subito incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o interdizione da parte di un organo giurisdizionale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza dell'Offerente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di emittenti.

Alla Data del Documento di Esenzione, non è vigente alcun contratto di lavoro tra l'Offerente e i membri del Consiglio del Collegio Sindacale che preveda una indennità di fine rapporto.

12.1.3 *Alti Dirigenti*

Alla Data del Documento di Esenzione, non sono stati nominati Alti Dirigenti di Evergreen.

12.2 **Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale e degli Alti Dirigenti**

12.2.1 *Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione*

Alla Data del Documento di Esenzione:

- MC (i) detiene una partecipazione pari a circa il 95% del capitale sociale ed è amministratore unico della società COIMA GP S.r.l., soggetto che ricopre la carica di socio accomandatario (e pertanto esercita il controllo), tra gli altri, in COIMA Founders di COIMA

GP S.r.l. & C S.A.P.A. (“CF”) e CH; (ii) detiene, direttamente e indirettamente, la maggioranza del capitale sociale di CH, società che controlla direttamente COIMA REM e COIMA SGR; (iii) ricopre la carica di amministratore delegato in COIMA RES e COIMA SGR e di presidente del consiglio di amministrazione di COIMA REM; (iv) è parte del Nuovo Patto Parasociale e dell’Accordo Quadro; e (v) detiene n. 131.210 Azioni COIMA RES.

- Matteo Ravà (i) detiene una partecipazione pari al 4,45% in CF; (ii) ricopre la carica di amministratore in COIMA SGR; e (iii) ricopre il ruolo di figura chiave in regime di distacco parziale ai sensi dell’AMA presso COIMA RES e detiene n. 17.593 Azioni COIMA RES;
- Gabriele Bonfiglioli: (i) detiene una partecipazione pari al 4,45% in CF; (ii) ricopre la carica di amministratore in COIMA SGR; e (iii) ricopre il ruolo di figura chiave in regime di distacco parziale ai sensi dell’AMA presso COIMA RES e detiene n. 100.382 Azioni COIMA RES.

Per maggiori informazioni sui potenziali conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione coinvolti nell’Offerta, si rinvia alla Sezione A, Paragrafo A.17 del Documento di Offerta.

12.2.2 Conflitti di interessi dei membri del Collegio sindacale

Salvo per quanto di seguito indicato, per quanto a conoscenza dell’Emittente, alla Data del Documento di Esenzione, nessuno dei membri del Collegio Sindacale è portatore di interessi in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta nella Società.

Per completezza si segnala che:

- (i) il Dott. Enrico Muscato attualmente ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale nella società COIMA REM;
- (ii) il Dott. Roberto Calzoni attualmente ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale e di Membro dell’Organismo di Vigilanza nella società COIMA SGR;
- (iii) il Dott. Paolo Ermenegildo Giacomo Ciocca attualmente ricopre la carica di Sindaco nelle società COIMA REM e COIMA SGR e di Sindaco Supplente in CH;
- (iv) il Dott. Marco Angelo Pasero attualmente ricopre la carica di Sindaco Supplente in CH; e
- (v) la Dott.ssa Daniela Bergantino attualmente ricopre la carica di Sindaca Supplente nella società COIMA SGR.

12.2.3 Conflitti di interessi degli Alti dirigenti

Alla Data del Documento di Esenzione, nella struttura organizzativa di Evergreen non sono presenti alti dirigenti.

12.2.4 Intese o accordi in base ai quali sono stati scelti i membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale o degli Alti Dirigenti

Per maggiori informazioni sugli accordi in base ai quali sono stati scelti i membri del Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale di Evergreen, si rinvia al Nuovo Patto Parasociale descritto alla Sezione M, Paragrafo M.4, del Documento di Offerta.

12.2.5 Eventuali restrizioni concordate dai membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale o dagli Alti Dirigenti per quanto riguarda la cessione entro un certo periodo di tempo delle Azioni di Evergreen da essi detenute in portafoglio.

Per maggiori informazioni sul *lock-up* concordato da MC sulle Azioni Evergreen, si rinvia al Nuovo Patto Parasociale descritto alla Sezione M, Paragrafo M.4, del Documento di Offerta.

CAPITOLO XIII - REMUNERAZIONI E BENEFICI

13.1 Remunerazioni e benefici a favore dei componenti del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale e degli Alti Dirigenti

13.1.1 Consiglio di Amministrazione

In data 27 aprile 2022, l'assemblea ordinaria di Evergreen ha deliberato di stabilire la spesa massima da parte di Evergreen per le remunerazioni dei membri dell'organo amministrativo, delegando allo stesso organo amministrativo la fissazione dei compensi ai singoli amministratori. Tale tetto sarà pari a Euro 500.000,00 in caso di organo amministrativo composto da un massimo di 5 membri e in Euro 700.000,00 in caso di organo amministrativo composto da un massimo di 7 membri, inclusivo anche di eventuali remunerazioni per la partecipazione dei membri dell'organo amministrativo sia a comitati interni della Società sia a comitati o altri organi di fondi di investimento o società partecipate dalla Società.

Alla Data del Documento di Esenzione, il consiglio di amministrazione di Evergreen non ha ancora fissato i compensi dei singoli amministratori alla luce della delega conferita dall'assemblea di Evergreen.

13.1.2 Collegio Sindacale

In data 23 febbraio 2022, in sede di costituzione di Evergreen, è stata fissata una remunerazione annua (i) di Euro 12.000 in favore del Presidente del Collegio Sindacale e (ii) di Euro 8.000 in favore di ciascun sindaco effettivo.

13.2 Ammontare degli importi accantonati o accumulati per la corresponsione di pensioni, indennità di fine rapporto o benefici analoghi

Non applicabile.

CAPITOLO XIV - PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

14.1 Durata della carica dei membri del Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale

Il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente in carica alla Data del Documento di Esenzione 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.

Il Collegio Sindacale dell'Offerente in carica alla Data del Documento di Esenzione 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.

14.2 Contratti di lavoro stipulati dai membri del Consiglio di Amministrazione, dai membri del Collegio Sindacale e dagli Alti Dirigenti con l'Emittente che prevedono un'indennità di fine rapporto.

Alla Data del Documento di Esenzione, non è vigente alcun contratto di lavoro tra l'Emittente e i membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale che preveda una indennità di fine rapporto.

14.3 Comitati interni al Consiglio di Amministrazione

Alla Data del Documento di Esenzione, non esistono comitati interni al Consiglio di Amministrazione dell'Offerente.

14.4 Osservanza delle norme in materia di governo societario applicabili a Evergreen

Evergreen non è soggetta a particolari norme in materia di governo societario, non essendo le sue Azioni ammesse alle negoziazioni in alcun mercato regolamentato o sede di negoziazione.

14.5 Potenziali impatti significativi sul governo societario

Per maggiori informazioni sugli impatti sul governo societario, compresi i futuri cambiamenti nella composizione del consiglio si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.3.5 del Documento di Offerta.

CAPITOLO XV - DIPENDENTI

15.1 Dipendenti

Alla Data del Documento di Esenzione, Evergreen non ha dipendenti.

15.2 Partecipazioni azionarie e stock option

Non applicabile.

15.3 Accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale sociale dell'Offerente

Non applicabile.

CAPITOLO XVI - PRINCIPALI AZIONISTI

16.1 Azionisti che detengono partecipazioni del capitale dell'Offerente soggette a notificazione

La tabella che segue illustra la compagine sociale di Evergreen alla Data del Documento di Esenzione:

Azionisti	N. Azioni alla Data del Documento di Esenzione	% di capitale sociale
QH	180.459	97%
CH	5.581	3%
Totale	186.040	100%

Le tabelle che seguono illustrano l'evoluzione della compagine sociale di Evergreen in base all'esito dell'Offerta, tenendo conto degli impegni di sottoscrizione e reinvestimento assunti da QH, CH, MC, COIMA SGR e COIMA REM nel contesto dell'Accordo Quadro.

Le seguenti tabelle 1 e 2 riportano i dati relativi all'azionariato di Evergreen in caso di integrale successo dell'Offerta e assumendo l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta e dell'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento, in caso di (a) assenza di adesioni all'offerta di scambio, o (b) adesioni all'offerta di scambio per un importo pari al Quantitativo Massimo in Scambio.

TABELLA 1: Azionariato in caso di integrale successo dell'Offerta e in caso di assenza di adesioni all'offerta di scambio

Azionisti	N. Azioni	% di capitale sociale
QH	36.118.189	97,21%
CH	531.500	1,43%
MC	131.210	0,35%
COIMA SGR	295.659	0,80%
COIMA REM	80.000	0,22%
Totale	37.156.558	100,00%

TABELLA 2: Azionariato in caso di integrale successo dell'Offerta e in caso di adesioni all'offerta di scambio per un importo pari al Quantitativo Massimo in Scambio.

Azionisti	N. Azioni	% di capitale sociale
QH	27.091.550	72,91%
CH	531.500	1,43%
MC	131.210	0,35%
COIMA SGR	295.659	0,80%
COIMA REM	80.000	0,22%

Azionisti	N. Azioni	% di capitale sociale
Altri azionisti ²⁷	9.026.639	24,29%
Totale	37.156.558	100,00%

Le seguenti tabelle 3 e 4 riportano i dati relativi all'azionariato di Evergreen in caso di rinuncia alla Condizione sulla Soglia da parte dell'Offerente ed acquisizione di una partecipazione in COIMA RES pari alla soglia minima e non rinunciabile (i.e., partecipazione pari al 66,7% del capitale sociale di COIMA RES) e assumendo l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta e dell'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento, in caso di (a) assenza di adesioni all'offerta di scambio, o (b) adesioni all'offerta di scambio per un importo pari al Quantitativo Massimo in Scambio.

TABELLA 3: Azionariato in caso di adesione pari alla soglia minima e in caso di assenza di adesioni all'offerta di scambio.

Azionisti	N. Azioni	% di capitale sociale
QH	24.094.705	95,87%
CH	531.500	2,11%
MC	131.210	0,52%
COIMA SGR	295.659	1,18%
COIMA REM	80.000	0,32%
Totale	25.133.074	100,00%

TABELLA 4: Azionariato in caso di adesione pari alla soglia minima e in caso di adesioni all'offerta di scambio per un importo pari al Quantitativo Massimo in Scambio.

Azionisti	N. Azioni	% di capitale sociale
QH	15.468.500	61,55%
CH	131.066	0,52%
MC	131.210	0,52%
COIMA SGR	295.659	1,18%
COIMA REM	80.000	0,32%
Altri azionisti ²⁸	9.026.639	35,92%
Totale	25.133.074	100,00%

16.2 Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti

Ai sensi dell'Articolo 6 dello Statuto dell'Offerente, ogni Azione Evergreen è indivisibile e dà diritto a 3 (tre) voti nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società, salvo che l'Assemblea abbia deliberato l'emissione di azioni a voto singolo, prive di diritto di voto o con diritto di voto limitato. Le

²⁷ Definiti come azionisti di COIMA RES che scelgano di aderire all'offerta tramite la componente di scambio nel contesto dell'Offerta.

²⁸ Definiti come azionisti di COIMA RES che scelgano di aderire all'offerta tramite la componente di scambio nel contesto dell'Offerta.

azioni di nuova emissione possono avere diritti diversi da quelli delle azioni già emesse. L'emissione di nuove azioni che danno diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società o di azioni fornite di diritti diversi, o aventi le stesse caratteristiche di quelle delle categorie già in circolazione, non richiede comunque ulteriori approvazioni delle assemblee speciali degli azionisti delle diverse categorie.

Alla Data del Documento di Esenzione, l'Offerente ha emesso esclusivamente azioni che danno diritto a 3 (tre) voti nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società e non sono state emesse altre azioni, ovvero altri strumenti finanziari, portatori di diritti di voto o di altra natura.

16.3 Dichiarazione della sussistenza dell'eventuale soggetto controllante ai sensi dell'articolo 93 del TUF

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

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.

16.4 Accordi che possono determinare una successiva variazione dell'assetto di controllo dell'Offerente

Per maggiori informazioni sull'Accordo Quadro e il connesso Nuovo Patto Parasociale si rinvia alla Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta.

CAPITOLO XVII - OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

17.1 Operazioni con Parti Correlate

Nel periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative al periodo al 31 marzo 2022 e fino alla Data del Documento di Esenzione non sono state poste in essere operazioni con parti correlate, fatta salva la sottoscrizione dell'Accordo Quadro e del Nuovo Patto Parasociale, ivi inclusa la deliberazione dell'Aumento di Capitale Riservato ad MC e le altre attività connesse all'Offerta.

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 COIMA RES e COIMA SGR datato 31 marzo 2020 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. A tal proposito si ricorda che MC ricopre la carica di Amministratore Delegato dell'Offerente stesso e controlla, indirettamente, COIMA SGR ed è pertanto parte correlata di Evergreen.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta.

CAPITOLO XVIII - INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA, I PROFITTI E LE PERDITE DI EVERGREEN

Premessa

L'Offerente è stato costituito in data 23 febbraio 2022 e non ha pertanto, alla Data del Documento di Esenzione, completato un esercizio sociale.

Sono di seguito riportate le principali informazioni patrimoniali, finanziarie ed economiche di Evergreen per il periodo dalla data di costituzione al 31 marzo 2022, predisposte in conformità agli IFRS per le sole finalità di inclusione nel presente Documento di Esenzione e nel Documento di Offerta (il “**Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022**”). Tale resoconto intermedio è stato assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione. Per la relazione della Società di Revisione si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.3 del Documento di Esenzione.

Il Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022 è incluso nel Documento di Esenzione mediante riferimento ai sensi dell'articolo 19 del Regolamento Prospetto. Tali documenti sono stati pubblicati e resi disponibili al pubblico sul sito internet di Evergreen (www.opascoimares.com), sezione “Documentazione”, sottosezione “Avvisi”, nonché presso la sede legale di Evergreen.

Per agevolare l'individuazione dell'informativa finanziaria nella documentazione contabile, si riporta di seguito una tabella di riconduzione degli elementi informativi contenuti nel Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022, incorporato mediante riferimento, in cui tali elementi sono rinvenibili.

Sezione	Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022
Situazione Patrimoniale e Finanziaria	Da pag. 4 a pag. 5
Conto Economico Separato e Conto Economico Complessivo	Da pag. 6 a pag. 7
Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto	Da pag. 7 a pag. 8
Note Illustrative	Da pag. 9 a pag. 14

In considerazione di quanto esposto sopra e in particolare della circostanza che la Società è stata costituita in data 23 febbraio 2022, il Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 non presenta alcuna informazione comparativa.

Il Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022 è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali IFRS (International Financial Reporting Standards) e, in particolare, allo IAS 34 “Bilanci Intermedi”.

Le informazioni finanziarie di seguito riportate devono essere lette congiuntamente ai Capitoli VII e VIII della Parte B, Sezione I del Documento di Esenzione.

18.1 Informazioni finanziarie relative al Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022

Si riportano di seguito gli schemi di Stato Patrimoniale di Evergreen per il periodo chiuso al 31 marzo 2022.

(Euro)	31 marzo 2022	<i>Di cui parti correlate</i>
Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti	50.000	-
Totale attività correnti	50.000	-
Totale attività	50.000	-
Capitale sociale	50.000	-
Perdita del periodo	(16.665)	-
Patrimonio netto	33.335	-
Debiti commerciali, vari e altre passività	16.665	-
Totale passività correnti	16.665	-
Totale passività	16.665	-
Totale passività e patrimonio netto	50.000	-

Si riportano di seguito gli schemi di conto economico di Evergreen per il periodo chiuso al 31 marzo 2022.

(Euro)	31 marzo 2022	<i>Di cui parti correlate</i>
Conto economico		
Costi operativi netti	(16.665)	-
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(16.665)	-
Risultato operativo (EBIT)	(16.665)	-
Risultato ante imposte	(16.665)	-
Imposte sul reddito	-	-
Risultato dopo le imposte	(16.665)	-
Risultato complessivo del periodo	(16.665)	-

I costi operativi netti alla data del Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022 si riferiscono alle spese di costituzione di Evergreen e ai costi di competenza relativi al compenso per la società

di revisione (per l'attività di revisione volontaria del Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022) e i costi di competenza relativi al compenso per il collegio sindacale.

Si riportano di seguito gli schemi di rendiconto finanziario di Evergreen per il periodo chiuso al 31 marzo 2022.

(Euro)	31 marzo 2022
Utile d'esercizio ante imposte	(16.665)
Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(16.665)
Flusso finanziario prima della variazione del CCN:	
(Aumento) / diminuzione dei debiti commerciali e altri debiti correnti	13.904
Altre variazioni del capitale circolante	(47.238)
Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	(33.335)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(50.000)
Flusso finanziario derivante dall'attività di investimento (B)	-
Flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento (C):	50.000
<i>Aumento di capitale a pagamento</i>	<i>50.000</i>
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)	-
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	-
Disponibilità liquide al 31 marzo 2022	-

(Euro)	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve e utili (perdite) portati a nuovo incluso il risultato del periodo	Patrimonio netto
Saldo al 01 gennaio 2022	-	-	-	-
Costituzione 23 febbraio 2022	50.000	-	-	50.000
Utile (Perdita) al 31 marzo 2022	-	-	(16.665)	(16.665)
Saldo al 31 marzo 2022	50.000	-	(16.665)	33.335

18.1.1 Modifica della data di riferimento contabile

Non applicabile.

18.1.2 Principi contabili

Il Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022 è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali IFRS (*International Financial Reporting Standards*) e, in particolare, in conformità allo IAS 34 "Bilanci Intermedi".

18.1.3 Modifica della disciplina contabile

Non applicabile.

18.1.4 Completamento delle informazioni finanziarie con lo stato patrimoniale, il conto economico, un prospetto delle variazioni del patrimonio netto, il rendiconto finanziario, le pratiche contabili, ove mancanti.

Non applicabile.

18.1.5 Bilancio Consolidato

Non applicabile.

18.1.6 Data delle informazioni finanziarie

La data del Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022 per il quale le informazioni finanziarie sono state sottoposte a revisione risulta essere il 31 marzo 2022.

18.2 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie

18.2.1 Informazioni finanziarie pubblicate successivamente la data dell'ultimo bilancio sottoposto a revisione

Non applicabile.

18.3 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati

18.3.1 Relazione di revisione

Il Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022, predisposto secondo i Principi Contabili Internazionali, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 aprile 2022 ed è stata assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione, che ha emesso la relativa relazione senza rilievi in data 2 maggio 2022.

Di seguito è riportata la relazione della società di revisione di Evergreen al Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022:



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Vittor Pisani, 25
20124 MILANO MI
Telefono +39 02 6763.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente

*Agli Azionisti della
Evergreen S.p.A.*

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del resoconto intermedio sulla gestione della Evergreen S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 marzo 2022, dal conto economico separato relativo al primo periodo di attività dal 23 febbraio 2022 al 31 marzo 2022, dal conto economico complessivo relativo al primo periodo di attività dal 23 febbraio 2022 al 31 marzo 2022, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per il periodo chiuso a tale data e dalle note illustrative.

A nostro giudizio, il resoconto intermedio sulla gestione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Evergreen S.p.A. al 31 marzo 2022, del risultato economico per il primo periodo di attività dal 23 febbraio 2022 al 31 marzo 2022 e dei flussi di cassa per il periodo chiuso a tale data in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del resoconto intermedio sulla gestione" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Evergreen S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

KPMG S.p.A. è una società per azioni di diritto italiano e fa parte del network KPMG di entità indipendenti affiliate a KPMG International Limited, società di diritto inglese.

Ancona Bari Bergamo
Bologna Bolzano Brescia
Catania Como Firenze Genova
Lecce Milano Napoli Novara
Padova Palermo Parma Perugia
Pescara Roma Torino Treviso
Trento Varese Verona

Società per azioni
Capitale sociale
Euro 10.415.500,00 i.v.
Registro Imprese Milano Monza Brianza Lodi
e Codice Fiscale N. 00709600150
R.E.A. Milano N. 512967
Partita IVA 00709600150
VAT number IT00709600150
Sede legale: Via Vittor Pisani, 25
20124 Milano MI ITALIA



Evergreen S.p.A.
Relazione della società di revisione
 31 marzo 2022

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Evergreen S.p.A. per il resoconto intermedio sulla gestione

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del resoconto intermedio sulla gestione che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un resoconto intermedio sulla gestione che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del resoconto intermedio sulla gestione, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del resoconto intermedio sulla gestione a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del resoconto intermedio sulla gestione

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il resoconto intermedio sulla gestione nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del resoconto intermedio sulla gestione.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel resoconto intermedio sulla gestione, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;



Evergreen S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 marzo 2022

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa del resoconto intermedio sulla gestione ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del resoconto intermedio sulla gestione nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il resoconto intermedio sulla gestione rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Milano, 2 maggio 2022

KPMG S.p.A.



Maurizio Guzzi
Socio

18.3.2 Altre informazioni finanziarie assoggettate a revisione

Oltre al Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022 assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi, la Parte B, Sezione I del Documento di Esenzione non contiene altre informazioni che siano state controllate dalla Società di Revisione.

18.3.3 Informazioni finanziarie non sottoposte a revisione

La Parte B, Sezione I del Documento di Esenzione non contiene altre informazioni finanziarie di Evergreen che siano state controllate dalla Società di Revisione, ad eccezione del Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022, che è stato sottoposto a revisione.

18.4 Informazioni finanziarie proforma

In relazione all'Offerta e alla connessa acquisizione di COIMA RES da parte di Evergreen non sono stati predisposti i prospetti della situazione patrimoniale consolidata pro-forma e del conto economico consolidato pro-forma in ragione della scarsa significatività dei dati storici di Evergreen rispetto a quelli del Gruppo COIMA RES.

Si ricorda che: (i) Evergreen è stata costituita in data 23 febbraio 2022 e alla Data del Documento di Esenzione non ha completato un esercizio sociale, né ha svolto alcuna attività operativa dalla sua data di costituzione, fatta eccezione per le attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta; (ii) alla Data del Documento di Esenzione, il patrimonio di Evergreen è rappresentato da liquidità, e (iii) l'Offerta verrà realizzata mediante l'esecuzione degli aumenti di capitale, senza pertanto fare ricorso ad indebitamento finanziario. Gli impatti dell'OPAS sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria di Evergreen sono rappresentati (i) dal consolidamento delle grandezze economico-patrimoniali e finanziarie del Gruppo COIMA RES, ciò per effetto dell'acquisizione della partecipazione di controllo in COIMA RES ad esito del perfezionamento dell'Offerta (al 31 dicembre 2021 il patrimonio netto consolidato del Gruppo COIMA RES è pari a Euro 458,7 milioni e nell'esercizio 2021 il risultato netto consolidato del Gruppo COIMA RES è pari a Euro 23,1 milioni), e (ii) quanto al patrimonio netto di Evergreen, dagli effetti delle ricapitalizzazioni di Evergreen connesse all'Offerta (di importo complessivo pari a Euro 371.065.580, assumendo l'integrale sottoscrizione degli Aumenti di Capitale).

Si evidenzia che, a seguito del perfezionamento dell'Offerta e della conseguente perdita della qualifica di SIIQ si registreranno maggiori oneri fiscali che, sulla base delle informazioni a disposizione dell'Offerente, non sono quantificabili alla Data del Documento di Esenzione.

Circa gli Aumenti di Capitale e l' Aumento di Capitale Riservato a MC si precisa che:

- (i) la scelta degli Azionisti di optare per il Corrispettivo in Denaro o per il Corrispettivo Alternativo, a parità di numero di complessive adesioni, non determinerà impatti sulla consistenza e composizione del patrimonio netto di Evergreen ad esito dell'Offerta; in tutti gli Aumenti di Capitale e l'Aumento di Capitale Riservato ad MC le nuove azioni di Evergreen verranno infatti emesse al medesimo prezzo di sottoscrizione (pari ad Euro 10, di cui Euro 1

imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, coincidente con il Corrispettivo in Denaro) e l'offerta di scambio prevede un rapporto di cambio 1:1;

- (ii) a fronte delle spese relative all'Offerta che Evergreen dovrà sostenere, verrà sottoscritto l'apposito Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta;
- (iii) l'Aumento di Capitale Riservato a MC – la cui esecuzione è prevista a valle dell'Offerta – poiché verrà sottoscritto mediante l'Accollo e la successiva compensazione di crediti che MC potrà vantare nei confronti di COIMA RES, determinerà una riduzione dell'indebitamento di Evergreen post OPAS pari all'ammontare di tale aumento di capitale.

Per maggiori informazioni invece sugli effetti diluitivi che gli Aumenti di Capitale e l'Aumento di Capitale Riservato ad MC produrranno sull'azionariato di Evergreen ad esito dell'Offerta, si rimanda alla Parte C, Sezione III, Capitolo VIII, Paragrafi 8.1. e 8.2 del Documento di Esenzione.

18.5 Politica dei dividendi

18.5.1 Descrizione della politica dei dividendi

Ai sensi dell'art. 27 dello Statuto, gli utili netti risultanti dal bilancio, dedotto almeno il 5% (cinque per cento) da destinare a riserva legale fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, qualora distribuiti verranno ripartiti tra i soci in misura proporzionale alla partecipazione azionaria da ciascuno posseduta, salvo che l'assemblea non delibere ulteriori accantonamenti a fondi di riserva straordinaria.

Alla Data del Documento di Esenzione, il Consiglio di Amministrazione non ha adottato una specifica politica in materia di distribuzione dei dividendi.

Si segnala che per effetto della perdita dello *status* SIIQ, COIMA RES e COIMA RES S.p.A. SIINQ I, non saranno più soggette agli obblighi di distribuzione degli utili di cui all'art. 1, commi 123 e 123-bis, legge 27 dicembre 2006, n. 296. Tuttavia, tali obblighi di distribuzione permarranno per gli utili prodotti in costanza di regime SIIQ e i dividendi formati con tali utili continueranno ad essere soggetti al regime fiscale dei dividendi distribuiti da una SIIQ.

18.5.2 Dividendo per azione

Non applicabile, essendo Evergreen stata costituita in data 23 febbraio 2022 e non avendo, alla Data del Documento di Esenzione, completato un esercizio sociale.

18.6 Procedimenti giudiziari e arbitrali

18.6.1 Procedimenti amministrativi, giudiziari o arbitrali e relative ripercussioni

Alla Data del Documento di Esenzione, Evergreen non è parte di procedimenti giudiziari passivi di natura civile, penale e giuslavoristica che possano avere, o abbiano avuto dalla data di costituzione di Evergreen, rilevanti ripercussioni sulla situazione finanziaria o la redditività di Evergreen.

18.7 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria dell'Offerente

Evergreen non è a conoscenza di significativi cambiamenti della situazione commerciale e finanziaria di Evergreen che siano intervenuti dal 31 marzo 2022 sino alla Data del Documento di Esenzione.

CAPITOLO XIX - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

19.1 Capitale azionario

19.1.1 Capitale sociale sottoscritto e versato

Alla data del 31 marzo 2022, data del Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022 predisposto ai fini dell'inclusione nel Documento di Esenzione, il capitale sociale di Evergreen deliberato, sottoscritto e versato era pari ad Euro 50.000, suddiviso in 50.000 Azioni Evergreen, interamente liberate, prive di indicazione del valore nominale espresso.

Alla data del Documento di Esenzione, per effetto della prima *tranche* dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta, eseguita in data 6 giugno 2022 per complessivi Euro 1.360.400 (inclusivo di sovrapprezzo), di cui (i) Euro 1.319.590 da parte di QH e (ii) Euro 40.810 da parte di CH, il capitale sociale di Evergreen deliberato, sottoscritto e versato è pari ad Euro 186.040, suddiviso in 186.040 Azioni Evergreen, interamente liberate, prive di indicazione del valore nominale espresso.

19.1.2 Azioni e strumenti finanziari non rappresentative del capitale sociale

Alla Data del Documento di Esenzione, Evergreen non ha emesso azioni non rappresentative del capitale sociale di Evergreen.

19.1.3 Azioni proprie

Alla Data del Documento di Esenzione, Evergreen non detiene azioni proprie, né sussiste un'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie.

19.1.4 Titoli convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle modalità di conversione, scambio o sottoscrizione

Alla Data del Documento di Esenzione, Evergreen non ha emesso altri titoli convertibili, scambiabili o con *warrant*.

19.1.5 Diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di impegni all'aumento del capitale

Per maggiori informazioni sugli Aumenti di Capitale e l'Aumento di Capitale Riservato ad MC, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.1.4 del Documento di Offerta.

Per maggior informazioni sugli Aumenti di Capitale Discrezionali, si rinvia alla Sezione B, Capitolo XX, del Documento di Esenzione.

19.1.6 Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del gruppo

Alla Data del Documento di Esenzione non esistono offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di società membri di Evergreen.

19.1.7 Evoluzione del capitale sociale negli ultimi tre esercizi sociali

Non applicabile.

19.2 Atto costitutivo e statuto

19.2.1 Iscrizione al Registro delle Imprese, oggetto sociale e scopi di Evergreen

Evergreen è iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi al n. 12276860967, REA – Repertorio Economico Amministrativo della Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi n. MI – 2650788.

Ai sensi dell'art. 3 dello statuto sociale:

“La società ha per oggetto, direttamente o indirettamente, anche per il tramite di società controllate o collegate, ogni attività nel campo immobiliare e potrà pertanto svolgere, a titolo esemplificativo, le seguenti attività:

- a) acquisto, vendita, permuta, costruzione, ristrutturazione, valorizzazione e locazione di immobili in genere, nonché la gestione per conto proprio di immobili di proprietà sociale;*
- b) prestazione di servizi del settore immobiliare consistenti nella promozione della costruzione, della ristrutturazione, della valorizzazione, della compravendita e in genere della commercializzazione di immobili e di complessi immobiliari civili, commerciali e industriali;*
- c) sviluppo di iniziative nel campo immobiliare, partecipazione a gare d'appalto su mercati nazionali ed esteri, nonché la costituzione, acquisto, vendita, permuta, cancellazione di diritti relativi ad immobili;*
- d) lottizzazione di terreni edificatori ed agricoli, partecipazione a consorzi per il conseguimento di fini urbanistici e per la realizzazione di complessi edilizi nonché a convenzioni ed atti d'obbligo per vincoli urbanistici con i Comuni interessati;*
- e) l'assunzione di gestione e/o liquidazione di società o enti di natura immobiliare.*

L'oggetto sociale come sopra indicato può essere perseguito anche indirettamente, vale a dire mediante l'investimento in:

- a) quote o azioni di organismi di investimento collettivo del risparmio di natura immobiliare;*
- b) quote o azioni di società immobiliari, vale a dire società che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili;*
- c) soggetti e veicoli di investimento di diritto estero aventi il medesimo oggetto dei soggetti di cui alle precedenti lettere a) e b); ovvero mediante la stipula o il subentro in contratti di leasing traslativo aventi a oggetto beni immobili e/o diritti reali immobiliari.*

La Società, per il raggiungimento dell'oggetto sociale, può compiere operazioni commerciali, industriali, mobiliari, immobiliari e finanziarie di qualsiasi specie, compreso il rilascio di garanzie reali o personali e l'assunzione di mutui e finanziamenti anche ipotecari, restando in ogni caso escluso l'esercizio di attività riservate secondo la disciplina tempo per tempo vigente.

La Società può acquistare e vendere partecipazioni e interessenze in altre società od enti, consorzi, con oggetto sociale simile o connesso, comunque nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2361 del codice civile.

La Società può partecipare in altre imprese aventi uno scopo identico o connesso e, in genere, effettuare tutte le operazioni che tendono a realizzare, direttamente o indirettamente, lo scopo

sociale.

Il tutto nel rispetto delle norme vigenti in tema di attività riservate a particolari categorie.”

19.2.2 Classi di azioni, descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe

Ai sensi dell'Articolo 6 dello Statuto dell'Offerente, ogni azione è indivisibile e dà diritto a 3 (tre) voti nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società, salvo che l'Assemblea abbia deliberato l'emissione di azioni a voto singolo, prive di diritto di voto o con diritto di voto limitato. Le azioni di nuova emissione possono avere diritti diversi da quelli delle azioni già emesse. L'emissione di nuove azioni che danno diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società o di azioni fornite di diritti diversi, o aventi le stesse caratteristiche di quelle delle categorie già in circolazione, non richiede comunque ulteriori approvazioni delle assemblee speciali degli azionisti delle diverse categorie.

19.2.3 Disposizioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo di Evergreen

Salvo per quanto di seguito indicato, non vi sono disposizioni dello Statuto che possono avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo di Evergreen.

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.

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

CAPITOLO XX - PRINCIPALI CONTRATTI

20.1 Sintesi dei principali contratti

Evergreen è stata costituita in data 23 febbraio 2022 e non ha svolto alcuna attività operativa significativa dalla sua data di costituzione, fatta eccezione per le attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta. Pertanto, i principali contratti stipulati da Evergreen dalla data di costituzione sono rappresentati dall'Accordo Quadro e dal connesso Nuovo Patto Parasociale.

Per una sintesi dell'Accordo Quadro e del Nuovo Patto Parasociale si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.2.3 e alla Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta.

Per completezza, si riporta di seguito una descrizione delle principali previsioni del Nuovo Patto Parasociale in merito a (i) gli aumenti di capitale di Evergreen che è possibile vengano eseguiti in seguito al completamento dell'Offerta; (ii) il reinvestimento dei proventi in caso di vendita di asset; e (iii) i principali termini e condizioni del contratto di gestione esterna che è previsto sarà stipulato a seguito della trasformazione di Evergreen in SICAF.

20.1.1 Aumenti di Capitale di Evergreen successivi al completamento dell'Offerta

Ai sensi del Nuovo Patto Parasociale, in seguito al completamento dell'Offerta, QH, CH, COIMA REM, COIMA SGR, MC ed Evergreen potranno identificare e discutere di ulteriori attività *target* per il consolidamento dei portafogli *core/core plus* e *value added* che potrebbero essere nel corso del tempo acquisiti o conferiti in o fusi con COIMA RES o Evergreen o qualsiasi entità risultante dalla fusione di Evergreen con COIMA RES.

Il Nuovo Patto Parasociale contiene altresì talune disposizioni relative ad eventuali aumenti di capitale della entità risultante dalla fusione di Evergreen con COIMA RES.

In particolare:

- (i) CH potrà dar luogo a sua discrezione (e QH acconsentirà) ad uno o più aumenti di capitale a pagamento per un importo complessivo non superiore al 15% (quindici per cento) del capitale sociale dell'entità risultante dalla fusione di Evergreen con COIMA RES per un prezzo di sottoscrizione delle azioni ordinarie non inferiore al 100% (cento per cento) del *net asset value* (NAV) dell'entità risultante dalla fusione di Evergreen con COIMA RES. In ogni caso, a QH sarà riconosciuto un diritto d'opzione *pro-rata*, ai sensi dell'art. 2441, comma 1 del Codice Civile, da esercitarsi entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla proposta di CH, a seguito della quale CH manterrà piena discrezionalità nell'assegnazione degli aumenti di capitale (gli "**Aumenti di Capitale Discrezionali**");
- (ii) qualora QH venga a detenere un numero di azioni dell'entità risultante dalla fusione di Evergreen con COIMA RES inferiore al corrispondente numero di azioni di Evergreen detenute da QH al momento della Data Ultima di Pagamento, per un ammontare corrispondente non inferiore di Euro 100.000.000 diviso un importo contrattualmente stabilito come conseguenza di un trasferimento consentito ai sensi dell'Articolo 5.1.3 del Nuovo Patto Parasociale (i.e., la possibilità per QH di cedere un numero delle proprie Azioni Evergreen corrispondenti ad un prezzo di mercato aggregato fino a Euro 100.000.000 a qualsiasi terzo designato da CH o COIMA SGR, fermo restando che in ogni caso il prezzo di vendita, tutti i relativi termini e condizioni, nonché la decisione di vendere le Azioni rimarranno ad assoluta discrezione di QH, e nel qual caso anche MC avrà il diritto pro quota di vendere le proprie Azioni), o in qualsiasi altro caso che possa essere concordato per iscritto da CH e QH, il Consiglio di Amministrazione dell'entità risultante dalla fusione di Evergreen con COIMA RES

potrà promuovere - a discrezione di CH (e QH acconsentirà di approvare) - ulteriori aumenti di capitale, in denaro o in natura, al fine di assicurare ulteriori investimenti, oltre agli Aumenti di Capitale Discrezionali sopra descritti, a condizione che:

- a) QH sia concesso un diritto di opzione *pro-rata* come applicato negli Aumenti di Capitale Discrezionali; e
- b) il *business plan* presentato da CH riporti come obiettivo un IRR netto del 6% per attività *core/core plus* e dell'8% per le attività a valore aggiunto, con un CoC obiettivo >4% alla stabilizzazione. Si precisa che tale condizione non rappresenta una previsione dell'Offerente.

20.1.2 Reinvestimento dei proventi in caso di vendita di asset

I proventi ricevuti dall'entità risultante dalla fusione di Evergreen con COIMA RES tramite la vendita di asset potranno essere reinvestiti solo con il consenso di QH e tali operazioni saranno considerate una Materia Riservata a QH come definita nel Nuovo Patto Parasociale.

In ogni caso, qualora QH venisse a detenere un numero di azioni dell'entità risultante dalla fusione di Evergreen con COIMA RES inferiore al corrispondente numero di azioni di Evergreen detenute da QH al completamento dell'Offerta, per un ammontare corrispondente non inferiore di Euro 100.000.000 diviso un importo contrattualmente stabilito come conseguenza di un trasferimento consentito ai sensi dell'Articolo 5.1.3 del Nuovo Patto Parasociale (o in qualsiasi altro caso che possa essere concordato per iscritto fra CH e QH), i proventi ricevuti dall'entità risultante dalla fusione di Evergreen con COIMA RES dalla vendita di asset potranno essere reinvestiti a discrezione dei COIMA Founders e cesseranno di essere considerati Materia Riservata a QH.

20.1.3 Contratto di gestione esterna con COIMA SGR

Ai sensi del Nuovo Patto Parasociale, è previsto che l'entità risultante dalla fusione di Evergreen con COIMA RES, a seguito della trasformazione in SICAF (la "**SICAF**"), sia gestita esternamente ai sensi dell'art. 38 TUF da COIMA SGR, a termini e condizioni che sono contenuti in un allegato al Nuovo Patto Parasociale (il "**Term Sheet SICAF**" o "**TS SICAF**")

In particolare, ai sensi del Nuovo Patto Parasociale, contestualmente alla trasformazione in SICAF, il Consiglio di Amministrazione di Evergreen delibererà, come Materia Riservata e con le relative maggioranze, la nomina di COIMA SGR quale gestore esterno della SICAF. A partire dalla trasformazione in SICAF la nomina e la revoca di COIMA SGR quale gestore esterno della SICAF saranno inserite nell'elenco delle Materie Riservate e saranno deliberate dal Consiglio di Amministrazione con le relative maggioranze.

Quale condizione per la trasformazione in SICAF e prima del suo completamento, tutti i dipendenti di Evergreen o di COIMA RES (a seconda dei casi), diversi da quelli che il Consiglio di Amministrazione potrà indicare, saranno trasferiti a COIMA SGR.

Al momento della Trasformazione in SICAF la gestione di tutti i beni di Evergreen sarà delegata a COIMA SGR quale gestore esterno della SICAF, mentre il Consiglio di Amministrazione di Evergreen manterrà i residui poteri di gestione sugli elementi societari della SICAF (ad esempio, approvazione del bilancio) e la facoltà di approvare le Materie Riservate (come integrate ai sensi del paragrafo di cui sopra).

In particolare, a seguito della trasformazione in SICAF, COIMA SGR continuerà a mantenere:

- (i) il ruolo di *asset manager* esterno (analogamente al ruolo rivestito ai sensi dell'attuale contratto di servizi di *asset management* tra l'Emittente e COIMA SGR datato 31 marzo 2020 (l'“**AMA**”) ai sensi di un nuovo contratto con una durata in linea con quella dell'AMA (e agli stessi termini (il “**Contratto SICAF**”); e, conseguentemente
- (ii) tutti i poteri di gestione relativi al portafoglio immobiliare di Evergreen.

Di seguito si riportano i principali termini e condizioni, stabiliti all'interno del Nuovo Patto Parasociale, riguardanti la governance della SICAF e la delega di poteri a COIMA SGR:

Azioni e Statuto della SICAF

Le azioni della SICAF disporranno di diritti di voto plurimo (3x) riservati a QH e ai COIMA Founders (e altri possibili azionisti esistenti).

La nomina di COIMA SGR quale gestore esterno della SICAF sarà inclusa nello Statuto.

Consiglio di Amministrazione della SICAF

I membri del consiglio di amministrazione della SICAF saranno nominati in conformità alle disposizioni del Nuovo Patto Parasociale e, subordinatamente all'osservanza delle materie riservate di cui al Nuovo Patto Parasociale, verrà loro affidata: (i) l'approvazione dei bilanci della SICAF; (ii) l'approvazione di qualsiasi aumento di capitale della SICAF in conformità alle disposizioni del Nuovo Patto Parasociale; (iii) l'approvazione di operazioni societarie straordinarie della SICAF; e (iv) i poteri che, ai sensi di disposizioni di legge inderogabili devono essere esercitati dal consiglio di amministrazione di una SICAF. Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.2.3 del Documento di Offerta.

Servizi affidati a COIMA SGR

Fatti salvi i poteri del consiglio di amministrazione e dell'assemblea degli azionisti della SICAF previsti dalle disposizioni di legge di volta in volta applicabili e i termini del Nuovo Patto Parasociale (incluse le materie riservate di cui al Nuovo Patto Parasociale), a COIMA SGR verrà affidata: (a) la gestione ordinaria e straordinaria di tutto il patrimonio immobiliare della SICAF, ai sensi della politica di investimento prevista dallo Statuto della SICAF; (b) lo scouting e l'esecuzione di nuovi investimenti in beni immobili e attività accessorie; (c) lo scouting di nuovi investitori per la SICAF e la negoziazione dei condizioni del loro investimento; (d) l'alienazione dei beni della SICAF e, su richiesta o sulla base di su richiesta o sulla base di un accordo separato, la cessione delle azioni degli azionisti della SICAF; (e) la gestione dei rischi relativi agli investimenti e alle attività della SICAF; e (f) altri servizi e attività che saranno elencati nella SMA al fine riprodurre, per quanto applicabile, l'ambito di lavoro incluso nell'AMA.

Deleghe

Fatti salvi i poteri del consiglio di amministrazione e dell'assemblea degli dell'assemblea degli azionisti della SICAF previsti dalle disposizioni di legge obbligatorie di volta in volta applicabili e i termini del Nuovo Patto Parasociale (incluse le materie riservate di cui al Nuovo Patto Parasociale), per l'intera durata del Contratto SICAF, la SICAF delegherà la gestione quotidiana delle attività di gestione del portafoglio della SICAF e più in generale conferirà a COIMA SGR le deleghe necessarie affinché quest'ultima adempia a tutti i suoi doveri e obblighi ai sensi del Contratto SICAF nei confronti dei terzi.

Fatti salvi i poteri del consiglio di amministrazione e dell'assemblea degli azionisti della SICAF previsti da disposizioni di legge inderogabili disposizioni di volta in volta applicabili e i termini del

Nuovo Patto Parasociale (comprese le materie riservate di cui al Nuovo Patto Parasociale), in relazione alla funzione di gestione del portafoglio COIMA SGR avrà il potere di acquistare, sottoscrivere o altrimenti acquisire o trattare beni immobili, partecipazioni in società e fondi immobiliari, investimenti e titoli, nonché di stipulare qualsiasi tipo di operazione in derivati, prestito di titoli, accordi di riacquisto o accordi simili, e di vendere, riscattare, scambiare, variare o trasporre gli stessi per conto della SICAF, nell'interesse della SICAF e dei suoi azionisti e nei limiti e in linea con il piano aziendale e lo statuto della SICAF.

COIMA SGR avrà i poteri necessari per gestire la contabilità intestati alla SICAF aperti presso la banca depositaria e dare istruzioni a quest'ultima per mettere in atto tutte le attività ed eseguire tutti gli adempimenti di competenza di quest'ultima in relazione alle operazioni avviate da COIMA SGR.

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 € 1,0 miliardi; (ii) 60 bps sulla parte di EPRA NAV superiore a € 1,0 miliardi e fino a 1,5 miliardi di euro; e (iii) 50 bps sulla parte di EPRA NAV superiore a €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 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 alla Commissione di gestione annuale a qualsiasi affiliato CH e di convertire tali diritti in una corrispondente sottoscrizione di nuove azioni della SICAF.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla tabella di confronto tra le previsioni dell'AMA e del Contratto SICAF di seguito riportata.

Carried Interest / 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 7,69²⁹ 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 (iv) nono anno successivo alla fine dell'anno in cui il Delisting è completato e successivamente ogni due anni.

²⁹ Dato corrispondente al costo sostenuto da QH per le n. 14,450,00 azioni sottoscritte in fase di IPO nel 2016 (i.e., 9.27) al netto dei dividendi ricevuti fino al Marzo 2022.

Il pagamento del Carried interest/Commissione di Incentivo verrà calcolato a decorrere dal 31 dicembre dell'anno in cui si completerà il Delisting (la "**Data di Riferimento**"), ed in particolare:

- (i) al terzo anno successivo alla Data di Riferimento: 30% dell'importo calcolato in tale arco temporale;
- (ii) al quinto anno successivo alla Data di Riferimento: 30% dell'importo calcolato nell'arco temporale successivo al periodo di cui al precedente (i);
- (iii) al settimo anno successivo alla Data di Riferimento: 40% dell'importo calcolato nell'arco temporale successivo al periodo di cui al precedente (ii); e
- (iv) al nono anno successivo alla Data di Riferimento e successivamente ogni due anni: 100% dell'importo calcolato alla rilevante data di rilevazione (basato *sull'high-watermark* al settimo anniversario).

Nessun claw-back sarà applicato agli importi pagati ad ogni data di rilevazione.

Il meccanismo dettagliato sarà definito all'interno del Contratto SICAF e, ove necessario, nello statuto della SICAF.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla tabella di confronto tra le previsioni dell'AMA e del Contratto SICAF di seguito riportata.

Commissione di Acquisizione/Cessione

La SICAF pagherà alla SGR una commissione di acquisizione/cessione pari allo 0,50% del prezzo di acquisto/cessione.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla tabella di confronto tra le previsioni dell'AMA e del Contratto SICAF di seguito riportata.

Durata e Legge Applicabile

Il Contratto SICAF sarà regolato dalla legge italiana ed avrà la medesima durata prevista dallo statuto della SICAF per quest'ultima, e pertanto avrà una durata minima di cinque anni, soggetta a rinnovo automatico.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla tabella di confronto tra le previsioni dell'AMA e del Contratto SICAF di seguito riportata.

Lock-up e Risoluzione

Il Contratto SICAF non potrà essere risolto per nessun motivo per i primi 5 (cinque) anni a partire dalla data della sua entrata in vigore fra le parti. Decorso tale termine, la SICAF avrà il diritto di recedere dal Contratto SICAF con un preavviso di 24 mesi.

Inoltre, la decisione di revocare COIMA SGR quale gestore esterno della SICAF, secondo le disposizioni del Contratto SICAF, è da intendersi quale materia riservata alla decisione del Consiglio di Amministrazione della SICAF.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla tabella di confronto tra le previsioni dell'AMA e del Contratto SICAF di seguito riportata.

Indennità di Risoluzione

In caso di risoluzione del Contratto SICAF (diversa da giusta causa), la SICAF dovrà corrispondere a COIMA SGR un'indennità di risoluzione pari alla somma de:

- la commissione annuale di gestione maturata da COIMA SGR nel periodo antecedente alla delibera della sua sostituzione aumentata della commissione di gestione equivalente al periodo intercorrente tra la data di efficacia della risoluzione e il 5° anniversario del suo incarico (o il 7° anniversario nel caso in cui QH abbia diminuito il suo investimento nella SICAF dal completamento dell'Offerta trasferendo le proprie azioni a investitori procurati da COIMA SGR) (ove applicabile); e
- l'intero costo di fine rapporto del personale trasferito da COIMA RES a COIMA SGR e del personale di COIMA SGR interamente dedicato alla gestione della SICAF.

Il calcolo e la liquidazione del *carried interest* saranno anticipati alla data di risoluzione.

Al termine del Contratto SICAF, i COIMA Founders/CH avranno il diritto di vendere alla SICAF il 100% delle azioni da essi detenute nella SICAF ad un prezzo corrispondente all'ultimo *net asset value* applicabile.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla tabella di confronto tra le previsioni dell'AMA e del Contratto SICAF di seguito riportata.

Cessione

Il Contratto SICAF non potrà essere ceduto a terzi senza previo consenso scritto dell'altra Parte.

La seguente tabella illustra i principali termini e condizioni dell'AMA a confronto con quelli contenuti nel Term Sheet SICAF:

AMA	Contratto SICAF
Durata	
L'AMA ha una durata prevista fino al 1° gennaio 2025 con rinnovo automatico per ulteriori periodi di 5 anni ciascuno salvo il diritto di ciascuna parte di dare disdetta con un preavviso di almeno 12 mesi (18 mesi qualora la disdetta sia data successivamente all'inizio del secondo periodo quinquennale di rinnovo)	Il contratto di <i>asset management</i> per la gestione della SICAF (il " Contratto SICAF ") avrà la medesima durata prevista per la SICAF ai sensi dello statuto.
Recesso/risoluzione	
L'AMA può essere risolto: <ul style="list-style-type: none"> (i) da ciascuna delle parti con un preavviso di 12 mesi (18 mesi a partire dal secondo periodo quinquennale di rinnovo); (ii) dall'Emittente ("Target"), immediatamente, qualora COIMA SGR (la "SGR") abbia commesso un atto di 	Il Contratto SICAF non potrà essere risolto per nessuna ragione durante i primi 5 anni della sua durata. <p>Successivamente al 5° anno la SICAF potrà risolvere il Contratto SICAF in ogni momento con un preavviso di 24 mesi.</p>

AMA	Contratto SICAF
<p>grave negligenza, frode o dolo e tale atto sia stato accertato da una sentenza definitiva;</p> <p>(iii) dalla SGR, immediatamente, qualora Target abbia compiuto una violazione materiale di ciascuna delle sue obbligazioni materiali ai sensi del contratto;</p> <p>(iv) dalla SGR qualora:</p> <p>(a) il CEO dell'Emittente o i Manager Rilevanti (i.e. Dott. Matteo Ravà e Dott. Gabriele Bonfiglioli) siano rimossi dal loro incarico senza il consenso del Dott. Manfredi Catella;</p> <p>(b) la maggioranza dei membri del C.d.A. dell'Emittente non siano nominato dal Dott. Manfredi Catella.</p> <p>A partire dal 1° gennaio 2030 Target potrà recedere dall'AMA in qualsiasi momento con un preavviso di 18 mesi, senza che sia dovuto alla SGR alcun indennizzo.</p>	
Indennità di risoluzione	
<p>In caso di risoluzione dell'AMA da parte dell'Emittente ai sensi del precedente punto (i), ovvero di risoluzione dell'AMA da parte della SGR ai sensi dei precedenti punti (iii) e (iv), Target dovrà corrispondere alla SGR una indennità di risoluzione pari alla somma (a) dell'ultima Commissione di Gestione annuale corrisposta alla SGR ai sensi del Contratto Target moltiplicata per tre (in quanto il Primo Periodo di validità dell'AMA è ancora in corso e scadrà solo il 1° gennaio 2025) e (b) della Commissione di Incentivo già maturata a favore della SGR ai sensi dell'AMA.</p>	<p>In caso di risoluzione del Contratto SICAF, per cause diverse dalla colpa della SGR, la SICAF dovrà pagare alla SGR un'indennità di risoluzione pari alla somma di:</p> <ul style="list-style-type: none"> la Commissione Annuale di Gestione maturata dalla SGR fino alla data di delibera della sua sostituzione; aumentata della Commissione Annuale di Gestione equivalente al periodo compreso tra la data in cui la risoluzione è efficace e il 5° anniversario del suo incarico (o il 7° anniversario nel caso in cui QH abbia diminuito il suo investimento nella

AMA	Contratto SICAF
	<p>SICAF rispetto al completamento dell'Offerta trasferendo le sue azioni a investitori procurati dalla SGR) (se presente); più</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'intero costo aziendale per la cessazione del personale trasferito da Target alla SGR e del personale della SGR interamente dedicato alla gestione della SICAF. <p>Il calcolo e la liquidazione della Commissione di Incentivo/Carried Interest saranno anticipati alla data di cessazione del Contratto SICAF.</p>
Commissione di gestione	
<p>La SGR, ai sensi dell'AMA, ha diritto ad una commissione annuale di gestione pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 80 bps del NAV dell'Emittente (fino ad un NAV pari ad Euro 1 miliardo); • 60 bps della porzione del NAV dell'Emittente eccedente Euro 1 miliardo e fino ad Euro 1.5 miliardi; • 50 bps della porzione del NAV dell'Emittente eccedente 1.5 miliardi. <p>Il compenso fisso annuale dell'Amministratore Delegato pagato da Target sarà dedotto dalla Commissione di Gestione pagata alla SGR fino ad un importo massimo di Euro 110.000,00</p>	<p>La SICAF dovrà corrispondere alla SGR una commissione annuale di gestione pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 80 bps del NAV EPRA per un NAV SICAF EPRA fino ad Euro 1 miliardo; • 60 bps della porzione del NAV EPRA eccedente Euro 1 miliardo e fino ad Euro 1.5 miliardi; • 50 bps della porzione del NAV EPRA dell'Emittente eccedente 1.5 miliardi. <p>La SGR avrà diritto a ricevere una remunerazione annua aggiuntiva pari al costo aziendale per i dipendenti trasferiti da Target alla SGR, a condizione tuttavia che tale remunerazione aggiuntiva non superi l'importo annuo di Euro 1.500.000,00.</p> <p>La componente fissa della remunerazione pagata dalla SICAF al suo CEO sarà dedotta dalla Commissione di gestione annuale.</p>
Commissione di incentivo	
<p>La SGR ha diritto a ricevere una Commissione di Incentivo calcolata annualmente ed è pari al 40% del minore tra:</p>	<p>La SGR avrà diritto di ricevere una Commissione di Incentivo/Carried Interest pari al 10% dell'eccedenza del profitto al di sopra</p>

AMA	Contratto SICAF
<ul style="list-style-type: none"> la somma del 10% della Sovrapformance se il Tasso di Rendimento per tale anno supera l'8% (ossia il 10% dell'ammontare in euro rappresentante l'eccedenza del Rendimento rispetto ad un livello che avrebbe prodotto un Tasso di Rendimento pari all'8%) e il 20% della Sovrapformance se il Tasso di Rendimento degli Azionisti per tale anno supera il 10% (ossia il 20% dell'ammontare in euro rappresentante l'eccedenza del Rendimento rispetto ad un livello che avrebbe prodotto un Tasso di Rendimento pari al 10%). 20% dell'eccedenza del NAV di fine anno per Azione Ordinaria (sommando i dividendi totali o altre distribuzioni pagate per Azione Ordinaria in quel periodo contabile e in ogni periodo contabile precedente dalla fine del Periodo di Riferimento) e rettificato per escludere gli effetti di qualsiasi emissione di Azioni Ordinarie durante quel periodo) rispetto all'High Watermark. <p>L'"High Watermark" in qualsiasi momento è il maggiore tra (i) il NAV EPRA iniziale e (ii) il NAV EPRA al 31 dicembre (rettificato per escludere i proventi netti di qualsiasi emissione di Azioni Ordinarie durante quell'anno) dell'anno più recente in relazione al quale era dovuta una Commissione di Incentivo.</p>	<p>dell'8% di IRR, e al 20% dell'eccedenza del profitto al di sopra del 10% di IRR, da determinare in base all'IRR che sarà calcolato in base ai flussi effettivi di capitale (compresa la cessione di azioni SICAF e al netto di qualsiasi costo relativo) più la valutazione del NAV ad ogni data di test.</p> <p>La Commissione di Incentivo/Carried Interests sarà calcolata a partire dalla fine dell'anno in cui il de-listing è completato e successivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> all'anno 3; all'anno 5; all'anno 7; all'anno 9 e successivamente ogni 2 anni. <p>Il pagamento della Commissione di Incentivo/Carried Interests avverrà come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> anno 3: 30% dell'importo calcolato all'anno 3; anno 5: 30% dell'importo calcolato all'anno 5; anno 7: 40% dell'importo calcolato all'anno 7; anno 9 e ogni 2 anni: 100% dell'importo calcolato alla data di riferimento. <p>Nessun claw-back sarà applicato agli importi pagati ad ogni data di test.</p> <p>Il valore equity iniziale sarà pari alla media</p>

AMA	Contratto SICAF
	ponderata tra Euro 7,69 ³⁰ e il Prezzo di Offerta.
Commissione di acquisto/vendita	
Non prevista	La SICAF dovrà corrispondere alla SGR una commissione di acquisto/vendita pari allo 0,50% del prezzo di acquisto/cessione.
Legge applicabile	
Legge italiana	Legge italiana
Foro competente	
Tribunale di Milano	Tribunale di Milano

³⁰ Corrispondente al costo iniziale di QH per la sottoscrizione delle n. 14.450.000 azioni iniziali nel 2016 all'IPO in 2016 (i.e., 9,27) al netto dei dividendi ricevuti sino a marzo 2022.

CAPITOLO XXI - DOCUMENTI DISPONIBILI

21.1 Documenti Consultabili

Per il periodo di validità del Documento di Esenzione, sono a disposizione del pubblico presso la sede legale di Evergreen, in Via Montenapoleone 8, 20121, Milano (MI), e sul sito internet di Evergreen (www.opascoimares.com) i seguenti documenti:

- (a) Documento di Offerta;
- (b) Documento di Esenzione;
- (c) Atto Costitutivo e Statuto di Evergreen;
- (d) Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022.

PARTE C

SEZIONE II - INFORMAZIONI SU COIMA RES

Premessa

Ai fini della presente Sezione II del Documento di Esenzione, Evergreen ha utilizzato esclusivamente dati e informazioni di natura pubblica, principalmente estratte da (i) il bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 approvati dagli organi competenti di COIMA RES, entrambi oggetto di revisione legale (la “**Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES**”), (ii) la 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 del Gruppo COIMA RES**”); (iii) la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, approvata dal Consiglio di Amministrazione di COIMA RES in data 24 febbraio 2022 (la “**Relazione sulla Remunerazione**”), e (iv) la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, approvata dal Consiglio di Amministrazione di COIMA RES in data 24 febbraio 2022 (la “**Relazione sul Governo Societario 2021**”), non avendo effettuato su COIMA RES alcuna attività di *due diligence* finanziaria, legale, commerciale, fiscale, industriale o di qualsivoglia natura. Tali documenti devono intendersi mediante riferimento ai sensi dell’articolo 19, comma 1, del Regolamento Prospetto e possono essere rinvenuti sul sito internet dell’Emittente (www.coimares.com), presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato “eMarket STORAGE” (www.emarketstorage.com), nonché sul sito internet di Borsa Italiana (www.borsaitaliana.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.

CAPITOLO I - INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Denominazione legale e commerciale di COIMA RES

COIMA RES è denominata “COIMA RES S.p.A. SIIQ” ed è costituita in forma di società per azioni.

1.2 Domicilio e forma giuridica

COIMA RES è costituita in Italia in forma di società per azioni.

1.3 Codice identificativo del soggetto giuridico (LEI)

Il codice identificativo del soggetto giuridico (LEI) è: 815600466855546A2E98.

1.4 Legge del paese in cui ha sede

COIMA RES opera in base alla legislazione italiana.

1.5 Paese in cui ha sede, indirizzo e numero di telefono della sede legale (o sede di attività principale se diversa dalla sede legale)

COIMA RES ha sede legale in Milano (MI), Piazza Gae Aulenti, n. 12, numero di telefono (+39) 02 624 9991.

1.6 Sito web di COIMA RES

Il sito web di COIMA RES è www.coimares.com.

Le informazioni contenute nel sito web non fanno parte del Documento di Esenzione, a meno che le predette informazioni siano incluse nel Documento di Esenzione mediante un riferimento; le informazioni contenute nel sito web non sono state controllate né approvate dall'autorità competente.

1.7 Nomi dei revisori contabili per il periodo cui si riferiscono i bilanci e nome dell'associazione o delle associazioni professionali cui appartengono

La società di revisione incaricata della revisione legale dei conti di COIMA RES è EY S.p.A., con sede legale in Milano, via Meravigli n.12, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA 00434000584, iscritta all'albo speciale delle società di revisione tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze di cui all'art. 161 del TUF ed iscritta nel Registro dei revisori legali con numero di iscrizione 70945.

CAPITOLO II - PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI

Premessa

L'Emittente si avvale del regime di inclusione mediante riferimento, ai sensi dell'articolo 19 del Regolamento Prospetto della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES e del Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES. Tali documenti sono a disposizione del pubblico sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com), nonché presso la sede dell'Emittente.

2.1 Principali attività, comprese le principali categorie di prodotti venduti e/o servizi prestati nell'ultimo esercizio

In relazione alla descrizione delle principali attività di COIMA RES, si rinvia alla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES e al Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES, inclusi nel Documento di Esenzione mediante riferimento ai sensi dell'articolo 19 del Regolamento Prospetto. Tale documentazione è stata pubblicata e resa disponibile al pubblico sul sito internet di COIMA RES (www.coimares.com), nonché presso la sede legale di COIMA RES.

Per agevolare l'individuazione delle informazioni riportate di seguito in merito alla panoramica delle attività aziendali nella documentazione finanziaria, si riporta di seguito una tabella di riconduzione degli elementi informativi contenuti nella Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES ([relazione-finanziaria-annuale-2021.pdf \(ctfassets.net\)](#)) e nel Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES ([coima-res-resoconto-intermedio-al-31-marzo-2022.pdf \(ctfassets.net\)](#)), incorporati mediante riferimento, in cui tali elementi sono rinvenibili.

Sezione	Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES
Società	Da pag. 10 a pag. 41
Sezione	Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES
Informazioni Societarie	Pag. 3 e 10

2.2 Cambiamenti significativi

In relazione alla descrizione di tutti i cambiamenti significativi che hanno avuto ripercussioni sulle operazioni e sulle principali attività dalla fine del periodo coperto dall'ultimo bilancio sottoposto a revisione pubblicato, si rinvia alla relazione sulla gestione contenuta nella Relazione Finanziaria 2021 di COIMA RES e al Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES, inclusi nel Documento di Esenzione mediante riferimento ai sensi dell'articolo 19 del Regolamento Prospetto. Tale documentazione è stata pubblicata e resa disponibile al pubblico sul sito internet di COIMA RES (www.coimares.com), nonché presso la sede legale di COIMA RES.

Per agevolare l'individuazione delle informazioni riportate di seguito in merito alla panoramica dei cambiamenti significativi nella documentazione finanziaria, si riporta di seguito una tabella di riconduzione degli elementi informativi contenuti nella Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES ([relazione-finanziaria-annuale-2021.pdf \(ctfassets.net\)](#)) e nel Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES ([coima-res-resoconto-intermedio-al-31-marzo-2022.pdf \(ctfassets.net\)](#)), incorporati mediante riferimento, in cui tali elementi sono rinvenibili.

Sezione	Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES
Relazione sulla gestione	Da pag. 141 a pag. 142
Sezione	Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES
Portafoglio al 31 marzo 2022	Da pag. 12 a pag. 13

2.3 Principali mercati

In relazione alla descrizione dei principali mercati, compresa la ripartizione dei ricavi totali per segmento operativo e mercato geografico per l'ultimo esercizio, si rinvia alla Relazione Finanziaria 2021 di COIMA RES e al Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES, inclusi nel Documento di Esenzione mediante riferimento ai sensi dell'articolo 19 del Regolamento Prospetto. Tale documentazione è stata pubblicata e resa disponibile al pubblico sul sito internet di COIMA RES www.coimares.com, nonché presso la sede legale di COIMA RES.

Per agevolare l'individuazione delle informazioni riportate di seguito in merito alla panoramica dei principali mercati nella documentazione finanziaria, si riporta di seguito una tabella di riconduzione degli elementi informativi contenuti nella Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES ([relazione-finanziaria-annuale-2021.pdf \(ctfassets.net\)](#)) e nel Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES ([coima-res-resoconto-intermedio-al-31-marzo-2022.pdf \(ctfassets.net\)](#)), incorporati mediante riferimento, in cui tali elementi sono rinvenibili.

Sezione	Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES
Società	Da pag. 19 a pag. 41
Bilancio Consolidato	Pag. 166
Sezione	Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES
Portafoglio al 31 marzo 2022	Da pag. 10 a pag. 11

Italia: quadro economico e andamento del mercato immobiliare	Pag. 14
--	---------

CAPITOLO III - INVESTIMENTI

Per agevolare l'individuazione delle informazioni riportate di seguito in merito agli investimenti nella documentazione finanziaria, si riporta di seguito una tabella di riconduzione degli elementi informativi contenuti nella Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES ([relazione-finanziaria-annuale-2021.pdf \(ctfassets.net\)](#)) e nel Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES ([coima-res-resoconto-intermedio-al-31-marzo-2022.pdf \(ctfassets.net\)](#)), incorporati mediante riferimento, in cui tali elementi sono rinvenibili.

Sezione	Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES
Relazione sulla gestione	Pag. 137 e pag. 141
Bilancio Consolidato	Da pag.173 a pag. 176 e pag. 191
Sezione	Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES
Panoramica dei risultati finanziari	Pag. 8
Eventi significativi	Pag. 12
Eventi successivi	Pag. 13
Note allo stato patrimoniale consolidato	Da pag. 21 a pag. 22

CAPITOLO IV - GOVERNO SOCIETARIO

4.1 Membri degli organi di amministrazione, di direzione o controllo

4.1.1 Consiglio di Amministrazione

Per informazioni in relazione al Consiglio di Amministrazione di COIMA RES si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.2.4 del Documento di Offerta e alla Relazione sul Governo Societario 2021, nonché ai comunicati stampa pubblicati in data 21 aprile 2022 sul sito internet www.coimares.com, sezione “Investitori”, sottosezione “Comunicati Stampa”.

Per agevolare l'individuazione delle informazioni relative al Consiglio di Amministrazione nella documentazione societaria, si riporta di seguito una tabella di riconduzione degli elementi informativi contenuti nella Relazione sul Governo Societario 2021 ([COIMA-RES-Relazione sul Governo Societario 2021.pdf \(ctfassets.net\)](#)), incorporata mediante riferimento, in cui tali elementi sono rinvenibili.

Sezione	Relazione sul Governo Societario 2021
Consiglio di Amministrazione	Da pag. 18 a pag. 36

4.1.2 Collegio Sindacale

Per informazioni in relazione al Collegio Sindacale di COIMA RES si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.2.4 del Documento di Offerta e alla Relazione sul Governo Societario 2021, nonché ai comunicati stampa pubblicati in data 22 aprile 2022 sul sito internet www.coimares.com, sezione “Investitori”, sottosezione “Comunicati Stampa”.

Per agevolare l'individuazione delle informazioni relative al Collegio Sindacale nella documentazione societaria, si riporta di seguito una tabella di riconduzione degli elementi informativi contenuti nella Relazione sul Governo Societario 2021 ([COIMA-RES-Relazione sul Governo Societario 2021.pdf \(ctfassets.net\)](#)), incorporata mediante riferimento, in cui tali elementi sono rinvenibili.

Sezione	Relazione sul Governo Societario 2021
Collegio Sindacale	Da pag. 60 a pag. 63

4.2 Maggiori Azionisti

Per informazioni in relazione ai maggiori Azionisti di COIMA RES si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.2.3 del Documento di Offerta e alla Relazione sul Governo Societario 2021.

Per agevolare l'individuazione delle informazioni relative ai Maggiori Azionisti nella documentazione societaria, si riporta di seguito una tabella di riconduzione degli elementi informativi contenuti nella

Relazione sul Governo Societario 2021 ([COIMA-RES-Relazione sul Governo Societario 2021.pdf](#) ([ctfassets.net](#))), incorporata mediante riferimento, in cui tali elementi sono rinvenibili.

Sezione	Relazione sul Governo Societario 2021
Tabella 1: Informazioni sugli Assetti Proprietari	Pag. 71

4.3 Dipendenti

Come risultante dalla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES, pubblicata e resa disponibile al pubblico sul sito internet di COIMA RES ([www.coimares.com](#)), nonché presso la sede legale di COIMA RES, al 31 dicembre 2021 COIMA RES ha 5 dipendenti inquadrati nel CCNL Commercio per i dipendenti da aziende del terziario, della distribuzione e dei servizi.

CAPITOLO V - INFORMAZIONI FINANZIARIE

5.1 Informazioni finanziarie relative all'esercizio 2021

Le informazioni finanziarie e i risultati economici del Gruppo COIMA RES riportati nella presente Sezione sono estratti dalla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES e dal "Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES, reperibili sul sito internet www.coimares.com.

La Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES, è inclusa nel Documento di Esenzione mediante riferimento ai sensi dell'articolo 19 del Regolamento Prospetto. Tale documentazione è stata pubblicata e resa disponibile al pubblico sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com), nonché presso la sede legale di COIMA RES.

Per agevolare l'individuazione dell'informativa finanziaria nella documentazione contabile, si riporta di seguito una tabella di riconduzione degli elementi informativi contenuti nella Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES, incorporati mediante riferimento, in cui tali elementi sono rinvenibili.

Sezione	Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES
Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata del Gruppo COIMA RES	Pag. 146
Prospetto consolidato dell'utile/perdita di esercizio del Gruppo COIMA RES	Pag. 144
Prospetto consolidato delle altre componenti di conto economico complessivo	Pag. 145
Rendiconto finanziario consolidato del Gruppo COIMA RES	Pag. 148
Prospetto delle variazioni di patrimonio netto del Gruppo COIMA RES	Pag. 147
Note esplicative al Bilancio Consolidato	Da pag. 149 a pag. 194
Sezione	Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES
Stato patrimoniale consolidato del Gruppo COIMA RES	Da pag. 20 a pag. 21
Prospetto consolidato dell'utile/perdita del periodo del Gruppo COIMA RES	Da pag. 15 a pag. 19

Rendiconto finanziario consolidato del Gruppo COIMA RES	Pag. 25
Note esplicative allo stato patrimoniale consolidato	Da pag. 21 a pag. 24

Si riportano di seguito gli schemi della situazione Patrimoniale-Finanziaria Consolidata, Conto Economico Complessivo Consolidato, Rendiconto Finanziario Consolidato e Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto Consolidato tratti dalla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES.

Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata del Gruppo COIMA RES

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	<i>Di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2020	<i>Di cui parti correlate</i>
Attivo				
Investimenti immobiliari	684.935	-	755.382	-
Altre immobilizzazioni materiali	921	622	1.381	690
Immobilizzazioni immateriali	297	-	257	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	56.335	-	47.131	-
Crediti per imposte anticipate	13	-	20	-
Strumenti finanziari derivati	222	-	40	-
Crediti finanziari non correnti	1.437	-	-	-
Totale attività non correnti	744.160	622	804.211	690
Rimanenze	2.185	-	2.707	-
Crediti finanziari correnti	980	-	1.620	1.620
Crediti commerciali e altri crediti correnti	13.893	3.713	13.710	279
Disponibilità liquide	90.604	-	48.653	-
Totale attività correnti	107.662	3.713	66.690	1.899
Attività non correnti destinate alla vendita	-	-	4.300	-

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	<i>Di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2020	<i>Di cui parti correlate</i>
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	458.730	-	445.454	-
Patrimonio netto di terzi	73.777	-	70.968	-
Patrimonio netto	532.507	-	516.422	-
Debiti verso banche non correnti	247.283	-	316.973	-
Debiti finanziari non correnti	714	643	1.140	704
Debiti per trattamento fine rapporto	64	-	100	-
Fondi rischi e oneri	2.938	465	391	391
Strumenti finanziari derivati	818	-	1.663	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.617	887	1.707	876
Totale passività non correnti	253.434	1.995	321.974	1.971
Debiti verso banche correnti	53.160	-	22.017	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	12.696	5.547	14.757	2.386
Debiti per imposte correnti	25	-	31	-
Totale passività correnti	65.881	5.547	36.805	2.386

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	<i>Di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2020	<i>Di cui parti correlate</i>
Totale passività	319.315	7.542	358.779	4.357
Totale passività e patrimonio netto	851.822	7.542	875.201	4.357

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

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	<i>Di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2020	<i>Di cui parti correlate</i>
Conto economico				
Ricavi da locazione	41.248	-	44.418	-
Costi operativi immobiliari netti	(4.556)	(743)	(4.074)	(896)
Ricavi netti da locazione	36.692	(743)	40.344	(896)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	16.677	(413)	(100)	-
Costo del venduto	-	-	-	-
Ricavi netti da cessione	16.677	(413)	(100)	-
Costi di struttura	(8.801)	(5.656)	(8.549)	(5.254)
Altri costi operativi	(310)	(11)	(165)	122
Risultato operativo lordo	44.258	(6.823)	31.530	(6.028)
Rettifiche di valore nette	(1.204)	(84)	(1.785)	(81)
Adeguamento al fair value	(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	6.470	-	8.284	-
Proventi / (oneri)	-	-	-	-
<i>Di cui non ricorrenti</i>	-	-	-	-
Proventi finanziari	3	-	1.237	-
Oneri finanziari	(8.393)	(8)	(8.304)	(8)
Risultato ante imposte	29.830	(6.915)	19.961	(6.117)
Imposte	-	-	-	-
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)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Utile per azione		
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,64	0,43
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	0,64	0,43

Prospetto consolidato delle altre componenti di conto economico complessivo

(Euro migliaia)	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	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

Rendiconto finanziario consolidato del Gruppo COIMA RES

(Euro migliaia)	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	1.145	1.613
Accantonamento benefici ai dipendenti	123	64
Adeguamento fair value immobili	11.304	11.001
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(6.470)	(8.284)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	(16.677)	-
Avviamento negativo (badwill)	-	-
Proventi finanziari	-	-
Oneri finanziari	2.067	1.430
Variazione fair value strumenti finanziari	11	(122)
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	(390)	(3.828)
(Aumento) / diminuzione dei debiti commerciali e altri debiti correnti	(2.216)	(2.194)
(Aumento) / diminuzione dei debiti tributari correnti	-	-
(Aumento) / diminuzione dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	(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	80.120	17.741

(Euro migliaia)	2021	2020
(Acquisto) / dimissione di immobilizzazioni	(119)	(121)
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	1.620	3.284
Acquisizione di società controllate al netto della liquidità acquisita	-	-
Acquisizione di società collegate	(2.696)	(5.214)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	78.925	15.690
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(10.670)	(10.812)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(4.127)	(4.567)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(193)	(252)
Variazione interessenze in entità controllate	-	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	5.000	-
Rimborso di finanziamenti	(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

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 ³¹	-	-	-	-	-	(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 ³²	-	-	-	-	-	(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

³¹ Non include l'acconto dividendo sul risultato 2019 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2019.

³² Non include l'acconto dividendo sul risultato 2020 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2020.

(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 31 dicembre 2021	14.482	336.273	(736)	73.969	11.685	23.057	458.730	73.777	532.507

Di seguito è riportata la relazione della società di revisione di COIMA RES alla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES:



EY S.p.A.
Via Maravigli, 12
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della
Coima Res S.p.A. SIIQ

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Coima Res (il Gruppo), costituito dal prospetto consolidato della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2021, dal prospetto consolidato dell'utile/perdita d'esercizio, dal prospetto consolidato delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio consolidato che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Coima Res S.p.A. SIIQ in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Maravigli, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lofibanda, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.525.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. di Milano C06158 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Rerori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n. 10821 del 16/11/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Abbiamo identificato il seguente aspetto chiave della revisione contabile:

Aspetto chiave	Risposte di revisione
<p>Valutazione degli investimenti immobiliari</p> <p>Gli Investimenti Immobiliari sono esposti in bilancio secondo il criterio del valore equo (fair value) previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti immobiliari, con rilevazione delle variazioni di valore nel conto economico. Il valore equo è stimato dalla Direzione Aziendale con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti. La stima del valore equo comporta l'applicazione di modelli di valutazione che richiedono la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni riguardanti la previsione del tasso di occupazione futura degli immobili, dell'andamento previsto dei mercati immobiliari e finanziari, anche tenuto conto degli effetti della pandemia Covid-19 in corso, nonché delle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei tenants. Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del fair value del portafoglio immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, del giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopraccitate assunzioni alla base dei modelli valutativi, nonché degli effetti sui principali indicatori di performance della Società e del Gruppo, in particolare il Net Asset Value.</p> <p>Il paragrafo 1.3 "Parte relativa alle principali voci di bilancio" delle note esplicative al bilancio descrive l'applicazione del processo di selezione degli esperti indipendenti e i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro, l'analisi della procedura aziendale per la selezione e l'utilizzo degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo, la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti alle grandezze di bilancio, l'analisi critica e la discussione con la Direzione Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni di mercato considerate dagli stessi e, anche con il supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari, l'esecuzione di procedure di validità sulle relazioni degli esperti indipendenti.</p> <p>Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.</p>

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.



Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Coima Res S.p.A. SIIQ o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.



- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Coima Res S.p.A. SIIQ ci ha conferito in data 1 febbraio 2016 l'incarico di revisione legale del bilancio consolidato della Società per gli esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2016 al 31 dicembre 2024.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Coima Res S.p.A. SIIQ sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.



A nostro giudizio, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Coima Res S.p.A. SIQ sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Coima Res al 31 dicembre 2021, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio consolidato del Gruppo Coima Res al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Coima Res al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c. 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 29 marzo 2022

EY S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aldo Alberto Amorese', is written over a light grey rectangular background.

Aldo Alberto Amorese
(Revisore Legale)

Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES

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)	31 marzo 2022	Di cui parti correlate	31 dicembre 2021	Di cui parti correlate
Attivo				
Investimenti immobiliari	745.546	-	684.935	-
Altre immobilizzazioni materiali	890	601	921	622
Immobilizzazioni immateriali	313	-	297	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	56.905	-	56.335	-
Crediti per imposte anticipate	17	-	13	-
Strumenti finanziari derivati	1.052	-	222	-
Crediti finanziari non correnti	1.439	-	1.437	-
Totale attività non correnti	806.162	601	744.160	622
Rimanenze	2.185	-	2.185	-
Crediti finanziari correnti	981	-	980	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	13.648	3.455	13.893	3.713
Disponibilità liquide	50.858	-	90.604	-
Totale attività correnti	67.672	3.455	107.662	3.713
Attività non correnti destinate alla vendita	-	-	-	-

(Euro migliaia)	31 marzo 2022	<i>Di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2021	<i>Di cui parti correlate</i>
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)	-
Altre riserve	112.541	-	89.265	-
Utile del periodo	3.787	-	23.057	-
Patrimonio netto di Gruppo	463.212	-	458.730	-
Patrimonio netto di terzi	73.343	-	73.777	-
Patrimonio netto	536.555	-	532.507	-
Debiti verso banche non correnti	266.878	-	247.283	643
Debiti finanziari non correnti	691	623	714	-
Debiti per trattamento fine rapporto	70	-	64	-
Fondi rischi e oneri	2.922	449	2.938	465
Strumenti finanziari derivati	-	-	818	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.755	1.025	1.617	887
Totale passività non correnti	272.316	2.097	253.434	1.995
Debiti verso banche correnti	48.709	-	53.160	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	16.222	6.092	12.696	5.547

(Euro migliaia)	31 marzo 2022	<i>Di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2021	<i>Di cui parti correlate</i>
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

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

(Euro migliaia)	31 marzo 2022	<i>Di cui parti correlate</i>	31 marzo 2021	<i>Di cui parti correlate</i>
Conto economico				
Ricavi da locazione	9.823	-	10.745	-
Costi operativi immobiliari netti	(580)	(199)	(1.093)	(209)
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	(2.167)	(1.393)	(2.158)	(1.358)
Altri costi operativi	(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)

(Euro migliaia)	31 marzo 2022	<i>Di cui parti correlate</i>	31 marzo 2021	<i>Di cui parti correlate</i>
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	547	-	(43)	-
Proventi finanziari	-	-	1	-
Oneri finanziari	(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)

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:		
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	-	-

(Euro migliaia)	31 marzo 2022	31 marzo 2021
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)	-	-

(Euro migliaia)	31 marzo 2022	31 marzo 2021
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(2.110)	(1.431)
(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 del Gruppo COIMA RES”.

5.2 Principi Contabili

La Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES e il Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES sono stati predisposti secondo i Principi Contabili Internazionali.

5.3 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria di COIMA RES

In relazione alla descrizione di eventuali cambiamenti significativi della situazione finanziaria verificatisi dalla chiusura dell'ultimo esercizio, si rinvia alla relazione sulla gestione contenuta nella Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES e al Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES e inclusi nel Documento di Esenzione mediante riferimento ai sensi dell'articolo 19 del Regolamento Prospetto. Tale documentazione è stata pubblicata e resa disponibile al pubblico sul sito internet di COIMA RES (www.coimares.com), nonché presso la sede legale di COIMA RES.

Per agevolare l'individuazione delle informazioni riportate di seguito in merito ai cambiamenti significativi nella situazione finanziaria di COIMA RES nella documentazione finanziaria, si riporta di seguito una tabella di riconduzione degli elementi informativi contenuti nella Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES ([relazione-finanziaria-annuale-2021.pdf \(ctfassets.net\)](#)) e nel Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES ([coima-res-resoconto-intermedio-al-31-marzo-2022.pdf \(ctfassets.net\)](#)), incorporati mediante riferimento, in cui tali elementi sono rinvenibili.

Sezione	Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES
Relazione sulla gestione	Da pag. 134 a pag. 143
Sezione	Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES
Portafoglio al 31 marzo 2022	Da pag. 12 a pag. 13

5.4 Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive di COIMA RES almeno per l'esercizio in corso

In relazione alla descrizione di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive di COIMA RES, si rinvia alla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES e al Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES inclusi nel Documento di Esenzione mediante riferimento ai sensi dell'articolo 19 del Regolamento Prospetto. Tale documentazione è stata pubblicata e resa disponibile al pubblico sul sito internet di COIMA RES ([www.coimares.com](#)), nonché presso la sede legale di COIMA RES.

Per agevolare l'individuazione delle informazioni riportate di seguito in merito a tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive di COIMA RES nella documentazione finanziaria, si riporta di seguito una tabella di riconduzione degli elementi informativi contenuti nella Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES ([relazione-finanziaria-annuale-2021.pdf \(ctfassets.net\)](#)) e nel Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES ([coima-res-resoconto-intermedio-al-31-marzo-2022.pdf \(ctfassets.net\)](#)), incorporati mediante riferimento, in cui tali elementi sono rinvenibili.

Sezione	Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES
Governance	Da pag. 70 a pag. 75

Relazione sulla gestione	Da pag. 141 a pag. 142
Sezione	Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES
Italia: quadro economico e andamento del mercato immobiliare	Pag. 14
Rischi, garanzie e impegni	Da pag. 26 a pag. 29

CAPITOLO VI - PROCEDIMENTI GIUDIZIARI E ARBITRALI

Informazioni non disponibili.

CAPITOLO VII - SINTESI DELLE INFORMAZIONI COMUNICATE A NORMA DEL REGOLAMENTO (UE) N. 596/2014 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO

Si riporta di seguito una sintesi delle informazioni comunicate da COIMA RES nel corso degli ultimi 12 mesi ai sensi del Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento e del Consiglio del 16 aprile 2014, che appaiono pertinenti ai fini di quanto contenuto nel presente Documento di Esenzione.

Ciascuno dei comunicati menzionati di seguito è disponibile per la consultazione sul sito internet www.coimares.com, sezione “*Investitori*”, sottosezione “*Comunicati Stampa*”.

Comunicati stampa relativi a operazioni straordinarie:

- 20 maggio 2022 – “*Nominati gli advisor in relazione all’offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria promossa da Evergreen sulle azioni di COIMA RES*” – Con riferimento all’offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria promossa da Evergreen S.p.A., ai sensi degli artt. 102 e 106, comma 4, del TUF, sulle azioni ordinarie di COIMA RES, è stato reso noto che gli Amministratori Indipendenti hanno individuato Lazard quale advisor finanziario indipendente a supporto delle valutazioni e delle attività che gli stessi sono chiamati a svolgere in relazione all’Offerta ai sensi dell’art. 39-bis del Regolamento Emittenti. Il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 20 maggio 2022, ha deliberato di avvalersi – ai fini delle valutazioni e delle attività di propria competenza in relazione all’Offerta, ai sensi dell’art. 103, commi 3 e 3-bis, TUF e dell’art. 39 del Regolamento Emittenti – del supporto dell’advisor finanziario indipendente designato dagli Amministratori Indipendenti. Per i profili legali dell’operazione, il Consiglio di Amministrazione è assistito dallo studio Chiomenti; gli Amministratori Indipendenti sono assistiti dallo studio Legance – Avvocati Associati.
- 31 marzo 2022 “*Closing P32*” – COIMA RES ha annunciato il perfezionamento dell’acquisizione del complesso ad uso uffici Pirelli 32 a Milano Porta Nuova da parte del Fondo Feltrinelli Porta Volta, fondo partecipato da COIMA RES, annunciata in data 9 febbraio 2022.
- 9 febbraio 2022 – “*Acquisizione Immobiliare Pirelli 32*” – COIMA RES ha annunciato di aver raggiunto un accordo per l’acquisto di un complesso ad uso uffici in Via Giovanni Battista Pirelli, 32, Milano per Euro 58,2 milioni. L’immobile, che sarà acquisito attraverso il fondo COIMA Opportunity Fund I detenuto al 78,29% da COIMA RES, verrà ceduto dal fondo Effepi Real Estate, un fondo di investimento immobiliare le cui quote sono detenute interamente dal Fondo Pensione UniCredit, gestito da Generali Real Estate S.p.A. SGR. Il closing dell’operazione è previsto entro la fine del Q1 2022.
- 1° dicembre 2021 – “*Rinnovo Patto Parasociale*” – COIMA RES ha comunicato che è stato rinnovato il patto parasociale in essere tra Manfredi Catella, COIMA REM S.r.l., COIMA SGR S.p.A. e Qatar Holding LLC e sottoscritto originariamente in data 1° dicembre 2015, concernente la governance di COIMA RES.
- 5 agosto 2021 – “*Cessione immobile ad uso ufficio a Milano ad un premio del 36%*” – COIMA RES ha comunicato che è stata completata, alla data del comunicato stampa in oggetto, la cessione ad un primario investitore locale dell’immobile ad uso ufficio situato nel quartiere Bicocca a Milano, in Viale Sarca 235 ad un prezzo di Euro 82,5 milioni.

Comunicati stampa relativi ad eventi societari e finanziari:

- 19 maggio 2022 – “*Pubblicazione verbale Assemblea degli Azionisti*” – COIMA RES ha informato che il verbale dell’assemblea degli azionisti tenutasi il 21 aprile 2022 è stato messo a

disposizione del pubblico, nei termini di legge, presso la sede sociale, mediante pubblicazione sul sito internet della Società, all'indirizzo www.coimares.com, sezione "Governance / Assemblea degli Azionisti", nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage" (www.emarketstorage.com).

-
- 12 maggio 2022 – "Relazione Finanziaria Trimestrale 2022" - Il Consiglio di Amministrazione ha approvato i risultati al 31 marzo 2022 *like for like rental growth* (escluso Monte Rosa) al 3,5%. *EPRA NET TANGIBLE ASSET* in crescita dello 0,8%, *EPRA EARNING* in crescita dell'1,2% ed *EPRA LTV* al 32,9%
- 28 aprile 2022 – "Offerta Pubblica da Evergreen S.p.A. sulla totalità delle azioni ordinarie di COIMA RES S.p.A. SIIQ" – Evergreen S.p.A. ha comunicato di aver assunto la decisione di promuovere un'offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria, avente a oggetto la totalità delle azioni ordinarie di COIMA RES S.p.A. SIIQ, quotate su Euronext Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.
- 21 aprile 2022 – "Conferma di Manfredi Catella come Amministratore Delegato" – COIMA RES ha comunicato che il Consiglio di Amministrazione della Società ha confermato Manfredi Catella in qualità di Amministratore Delegato e Feras Abdulaziz Al-Naama come Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha confermato i membri e le competenze del Comitato Controllo e Rischi, Comitato per la Remunerazione e Comitato Investimenti. Il Consiglio di Amministrazione ha nominato come membri dell'Organismo di Vigilanza il Sindaco Effettivo Marco Lori, in qualità di Presidente, il dottor Michele Giordano e l'avvocato Mario Ippolito.
- 21 aprile 2022 – "Assemblea degli Azionisti" – COIMA RES ha comunicato che si è svolta l'Assemblea Ordinaria di COIMA RES con il seguente ordine del giorno: (i) Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021; (ii) Approvazione della vigente disciplina relativa alla politica sulla remunerazione e sui compensi corrisposti; (iii) Nomina del Consiglio di Amministrazione di COIMA RES; e (iv) Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 c.c., previa revoca della precedente autorizzazione.
- 30 marzo 2022 – "Pubblicazione progetto di bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2021" – COIMA RES ha reso noto di aver messo a disposizione del pubblico (presso la sede sociale e mediante pubblicazione sul sito internet all'indirizzo www.coimares.com, sezione "Governance / Assemblea degli Azionisti", nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket STORAGE" (www.emarketstorage.com) la seguente documentazione: (i) Relazione finanziaria annuale (comprendente il progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021, con la relativa Relazione degli Amministratori sulla Gestione e le prescritte attestazioni); (ii) Relazioni della società di revisione di COIMA RES; (iii) Relazione del Collegio Sindacale di COIMA RES; (iv) Relazione sulla Remunerazione; (v) Relazione sulla Corporate Governance.
- 28 marzo 2022 – "Pubblicazione Liste per rinnovo CDA" – COIMA RES ha reso noto che, con riferimento all'Assemblea degli Azionisti di COIMA RES convocata per il 21 aprile 2022, dalla data del comunicato in oggetto, la lista per la nomina del Consiglio di Amministrazione di COIMA RES, depositata nei termini di legge da COIMA SGR S.p.A. per conto degli azionisti aderenti al Patto Parasociale stipulato in data 26 novembre 2021, tra Manfredi Catella, Qatar Holding LLC, COIMA SGR S.p.A. e COIMA REM S.r.l., e corredata della documentazione prevista dallo

Statuto Sociale e dalla normativa vigente, è stata messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet di COIMA RES.

-
- 11 marzo 2022 – “*Convocazione Assemblea degli Azionisti*” – COIMA RES ha comunicato la convocazione dell’Assemblea degli Azionisti di COIMA RES, in seduta ordinaria, in unica convocazione, per il 21 aprile 2022 con il seguente ordine del giorno: (i) Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021; (ii) Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo; (iii) Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti; (iv) Nomina del Consiglio di Amministrazione di COIMA RES per l’esercizio 2022; (v) Nomina del Collegio Sindacale di COIMA RES; e (vi) Autorizzazione all’acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell’art. 2357 c.c., previa revoca della precedente autorizzazione.
- 25 febbraio 2022 – “*Risultati finanziari 2021*” – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha approvato i risultati al 31 dicembre 2021 e ha proposto un dividendo pari a Euro 0,30 per azione, in linea con gli ultimi due anni.
- 30 dicembre 2021 – “*Rifinanziamento*” – COIMA RES ha annunciato di aver stipulato un nuovo accordo di finanziamento con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, BNP Paribas, ING Bank e UniCredit per Euro 165,0 milioni per il rifinanziamento del portafoglio immobiliare (per un importo pari ad Euro 120,0 milioni) e la concessione di una nuova linea, per un importo pari ad Euro 45,0 milioni, a supporto dei piani *capex* relativi agli immobili Monterosa, Tocqueville e Deruta. Il nuovo finanziamento è stato garantito dagli immobili detenuti al 100% in modo diretto e indiretto ed ha una scadenza di 5 anni ed un costo “*all in*” di c. 2,1%.
- 9 dicembre 2021 – “*Calendario finanziario*” – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha approvato il calendario degli eventi societari relativo all’anno 2022.
- 5 novembre 2021 – “*Comunicato stampa sui risultati al 30 settembre 2021*” – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha approvato i risultati al 30 settembre 2021 e ha approvato l’acconto dividendo pari a Euro 0,10 per azione, in linea con il 2020.
- 30 luglio 2021 – “*Relazione semestrale*” – COIMA RES ha comunicato la messa a disposizione del pubblico sul sito internet della società, presso la sede legale di COIMA RES e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato “*eMarket Storage*”, del Bilancio semestrale consolidato abbreviato relativo al semestre chiuso al 30 giugno 2021, unitamente alla Relazione della società di revisione di COIMA RES.
- 29 giugno 2021 – “*Pubblicazione della nuova procedura operazioni con parte correlate*” – COIMA RES ha reso noto che è stata pubblicata sul sito internet di COIMA RES (nella sezione Governance / Operazioni con Parti Correlate) la nuova procedura operazioni con le parti correlate, approvata dal Consiglio di Amministrazione di COIMA RES del 10 giugno 2021, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate, al fine di adeguare la stessa alle nuove previsioni del Regolamento Consob n. 17221/2010, come da ultimo modificato dalla Delibera Consob n. 21624 del 10 dicembre 2020.
-
- 29 luglio 2021 – “*Risultati H1 2021*” – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha approvato la relazione finanziaria consolidata al 30 giugno 2021.
- 7 maggio 2021 – “*Risultati Q1 2021*” – Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha approvato la relazione finanziaria consolidata al 31 marzo 2021.

- 22 aprile 2021 – “*Insedimento nuovo CDA*” – COIMA RES ha comunicato che il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha confermato Manfredi Catella in qualità di Amministratore Delegato. Sulla base delle dichiarazioni rese dagli Amministratori e delle informazioni a disposizione di COIMA RES, il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha valutato positivamente il possesso dei requisiti di indipendenza, previsti dalla legge e dal nuovo Codice di *Corporate Governane*, in capo ai consiglieri Olivier Elamine, Luciano Gabriel, Alessandra Stabilini, Ariela Caglio, Antonella Centra e Paola Bruno.
- 22 aprile 2021 – “*Assemblea degli Azionisti*” – COIMA RES ha comunicato che si è svolta l’Assemblea Ordinaria di COIMA RES con il seguente ordine del giorno: (i) Approvazione del bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2020; (ii) Approvazione della vigente disciplina relativa alla politica sulla remunerazione e sui compensi corrisposti; (iii) Nomina del Consiglio di Amministrazione di COIMA RES; (iv) Nomina del Collegio Sindacale di COIMA RES e (v) Autorizzazione all’acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell’art. 2357 c.c., previa revoca della precedente autorizzazione.

PARTE D

SEZIONE III - INFORMAZIONI SUI TITOLI DI CAPITALE OFFERTI AL PUBBLICO

CAPITOLO I - FATTORI DI RISCHIO

Per una descrizione dei fattori di rischio relativi alle azioni di Evergreen, si rinvia alla specifica Sezione "*Fattori di Rischio*" del Documento di Esenzione.

CAPITOLO II - INFORMAZIONI ESSENZIALI

2.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante

Ai sensi del Regolamento Delegato (UE) 980/2019 e degli Orientamenti ESMA del 4 marzo 2021 (ESMA 32-382-1138), alla Data del Documento di Esenzione, Evergreen ritiene che, ad esito del perfezionamento dell'OPAS, non disponga di un capitale circolante sufficiente per far fronte ai propri fabbisogni finanziari correnti, per tali intendendosi quelli relativi ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Esenzione, in quanto Evergreen non ha effettuato alcuna attività di *due diligence* in relazione al Gruppo COIMA RES e non dispone pertanto di informazioni in relazione ai fabbisogni finanziari del Gruppo COIMA RES relativi ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Esenzione.

2.2 Capitalizzazione e indebitamento

Al 31 marzo 2022, l'Offerente presentava una situazione di indebitamento esclusivamente commerciale, in quanto i debiti maturati erano unicamente relativi ai costi per servizi notarili derivanti dalla costituzione avvenuta in data 23 febbraio 2022. Per quanto riguarda la capitalizzazione, al 31 marzo 2022, l'Offerente presentava un capitale sociale pari ad Euro 50.000 e, a seguito dell'emersione di una perdita di periodo pari ad Euro 16.665, accantonata a perdita d'esercizio nelle altre riserve di patrimonio, il patrimonio netto si è ridotto ad Euro 33.335. Dal 31 marzo 2022 alla Data del Documento di Esenzione, non si sono verificate variazioni rilevanti nella composizione dei fondi propri dell'Offerente, fatti salvi gli effetti della prima *tranche* dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta per complessivi Euro 1.360.400 (inclusivo di sovrapprezzo). Al 31 marzo 2022 e fino alla Data del Documento di Esenzione, Evergreen non presenta indebitamento finanziario indiretto né indebitamento garantito o coperto da garanzie reali.

Per completezza, con riferimento al Gruppo COIMA RES, sulla base delle informazioni pubblicate nel resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2022, approvato dal consiglio di amministrazione dell'Emittente in data 12 maggio 2022 e non soggetto a revisione contabile, al 31 marzo 2022 il Gruppo COIMA RES aveva un indebitamento finanziario netto pari ad Euro 266,1 milioni.

2.3 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'Offerta

In relazione alla descrizione degli interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'Offerta, si rinvia alla Sezione A, Paragrafo A.17 del Documento di Offerta.

2.4 Ragioni dell'Offerta e impiego dei proventi

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 lavoro³³.

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.

Questa 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 *leader* nel mercato italiano per soddisfazione dei conduttori e *performance* ambientale e finanziaria. A tal proposito si precisa che, non essendo stato approvato un piano industriale dell'Offerente, l'attuazione della strategia dell'Offerente dipenderà dalle condizioni di mercato e dalle opportunità che si presenteranno e che verranno di volta in volta valutate.

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. 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*).

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-OPAS.

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 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.

³³ Elaborazioni di Evergreen sulla base di dati disponibili sul mercato.

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.

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.

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 Esenzione, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti dell'Offerente.

Nell'ambito dell'Offerta, non sono previsti proventi in favore di Evergreen.

CAPITOLO III - INFORMAZIONI RIGUARDANTI I TITOLI DA OFFRIRE

3.1 Le Azioni

Nel caso in cui tutti gli Aderenti, 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, scelgano il Corrispettivo Alternativo in conformità al Paragrafo E.1 del Documento di Offerta, le Azioni Evergreen da assegnarsi quale Corrispettivo Alternativo agli Aderenti potranno essere pari a massime n. 9.026.639 Azioni Evergreen di nuova emissione (il "**Quantitativo Massimo in Scambio**") rivenienti dall'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio deliberato dall'Assemblea Straordinaria di Evergreen in data 27 aprile 2022, a fronte del conferimento di massime n. 9.026.639 Azioni COIMA RES 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.

Le Azioni Evergreen da assegnarsi quale Corrispettivo dell'Offerta agli Azionisti di COIMA RES aderenti all'Offerta e che abbiano esercitato l'opzione per ricevere il pagamento del Corrispettivo Alternativo, non saranno negoziate su alcun mercato regolamentato o altra sede di negoziazione.

Per maggiori informazioni si veda la Sezione E del Documento di Offerta.

3.2 Legislazione in base alla quale le Azioni sono state emesse

Le Azioni Evergreen a servizio dell'Offerta sono emesse ai sensi della legge italiana.

3.3 Indicazione se le Azioni sono nominative o al portatore e se sono in forma cartolare o dematerializzata

Le Azioni Evergreen a servizio dell'Offerta 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.

3.4 Valuta di emissione dei titoli

L'Euro è la valuta di emissione delle Azioni Evergreen a servizio dell'Offerta.

3.5 Diritti connessi ai titoli, eventuali limitazioni, e procedure per il loro esercizio

Le Azioni Evergreen a servizio dell'Offerta 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.

Di seguito si illustrano i principali diritti dei possessori delle Azioni Evergreen contenuti nello statuto sociale di Evergreen.

Diritto al dividendo

Le Azioni Evergreen hanno godimento regolare.

Il pagamento dei dividendi avviene nei modi e nei termini fissati dalla deliberazione assembleare che dispone la distribuzione degli utili stessi. I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui divennero esigibili, si prescrivono a favore dell'Emittente.

Non possono essere pagati dividendi se non per utili realmente conseguiti e risultanti dal bilancio regolarmente approvato. Non esistono procedure particolari per i titolari del diritto al dividendo non residenti.

Diritto di voto

Ai sensi dell'Articolo 6 dello Statuto dell'Offerente, ogni Azione Evergreen è indivisibile e dà diritto a 3 (tre) voti nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società, salvo che l'Assemblea abbia deliberato l'emissione di azioni a voto singolo, prive di diritto di voto o con diritto di voto limitato. Le azioni di nuova emissione possono avere diritti diversi da quelli delle azioni già emesse. L'emissione di nuove azioni che danno diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società o di azioni fornite di diritti diversi, o aventi le stesse caratteristiche di quelle delle categorie già in circolazione, non richiede comunque ulteriori approvazioni delle assemblee speciali degli azionisti delle diverse categorie.

Diritto di prelazione

Ai sensi dell'Articolo 8 dello Statuto, 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.

Diritto di Opzione

Ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del Codice Civile, i titolari delle Azioni Evergreen avranno il diritto di opzione sulle Azioni di nuova emissione e sulle obbligazioni convertibili in Azioni Evergreen. Il diritto di opzione non spetta per le Azioni Evergreen di nuova emissione che, secondo la deliberazione assembleare di aumento di capitale, devono essere liberate mediante conferimenti in natura. L'Assemblea può, inoltre, deliberare l'esclusione del diritto di opzione nei limiti e con le modalità previste dalle disposizioni di legge e regolamentari pro tempore vigenti.

Diritto alla partecipazione agli utili

Ai sensi dell'articolo 27 dello Statuto, gli utili netti risultanti dal bilancio, dedotto almeno il 5% (cinque per cento) da destinare a riserva legale fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, verranno ripartiti tra i soci in misura proporzionale alla partecipazione azionaria da ciascuno posseduta, salvo che l'assemblea non deliberi ulteriori accantonamenti a fondi di riserva straordinaria.

Diritto alla partecipazione all'eventuale residuo attivo in caso di liquidazione

Addivenendosi in qualsiasi tempo e per qualsiasi causa allo scioglimento della società, l'assemblea stabilisce le modalità della liquidazione e nomina uno o più liquidatori determinandone i poteri. In tali ipotesi, si procederà ai sensi degli articoli 2484 e seguenti del Codice Civile; pertanto, i beni del patrimonio della Società verranno liquidati e, una volta soddisfatti i creditori, ove rimanesse un residuo, questo verrà distribuito tra tutti gli azionisti.

Disposizioni di rimborso

Le Azioni Evergreen non attribuiscono diritto al rimborso del capitale, fermo restando quanto previsto in caso di liquidazione della Società. In caso di scioglimento della Società, l'Assemblea determinerà le modalità della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori, fissandone i poteri e i compensi.

3.6 Indicazione delle delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali le Azioni Evergreen sono state o verranno emesse

L'emissione delle Azioni Evergreen avverrà in esecuzione dell'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio deliberato dall'Assemblea Straordinaria di Evergreen in data 27 maggio 2022.

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 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 (si veda l'articolo 2343-ter, comma 2, lett. b) del Codice Civile).

Evergreen ha pertanto 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.

La dichiarazione degli amministratori di Evergreen, rilasciata ai sensi dell'articolo 2343-quater, comma 4, del Codice Civile, sarà iscritta nel Registro delle Imprese di Milano entro la Data di Pagamento e, in ogni caso, in tempo utile per consentire il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta.

Nel contesto dell'Offerta, esistono inoltre ulteriori aumenti di capitale di Evergreen, che si aggiungono all'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio, ovvero (i) l'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto, (ii) l'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta; (iii) l'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento; e (iv) l'Aumento di Capitale Riservato ad MC. Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.1.4 del Documento di Offerta.

3.7 Data di emissione

Le Azioni Evergreen saranno emesse entro la Data di Pagamento ovvero entro l'eventuale Data di Pagamento ad Esito della Riapertura dei Termini (oppure, alla data di pagamento nel caso di Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, o alla data di pagamento nel caso di Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, a seconda dei casi).

3.8 Limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni Evergreen

Salvo il diritto di prelazione descritto al precedente paragrafo 3.5, non esiste alcuna limitazione alla libera trasferibilità delle Azioni Evergreen ai sensi di legge o dello Statuto ovvero, per le Azioni Evergreen rivenienti dall'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta di Scambio, dalle condizioni di relativa emissione.

Fermo quanto precede, in merito alle restrizioni alla trasferibilità delle Azioni Evergreen previste dall'Accordo Quadro e dal Nuovo Patto Parasociale sottoscritti da QH, CH, COIMA SGR, COIMA REM, MC ed Evergreen, cfr. Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta.

3.9 Esistenza di una legislazione nazionale in materia di offerta pubblica di acquisto applicabile all'Offerente che possa impedire un'eventuale offerta

Non applicabile.

3.10 Offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sulle Azioni Evergreen nel corso dell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso

Dalla data di costituzione di Evergreen avvenuta in data 23 febbraio 2022, non sono state promosse da terze offerte pubbliche di acquisto e/o di scambio sulle Azioni Evergreen.

3.11 Regime fiscale sul reddito generato dalle Azioni Evergreen

Avvertenza

La normativa fiscale dello Stato Membro dell'investitore e quella del paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dai titoli. Pertanto, gli investitori sono tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, detenzione e della cessione delle Azioni.

Alla Data del Documento di Esenzione, l'investimento proposto non è soggetto ad un regime fiscale specifico.

3.12 Potenziale impatto sull'investimento in caso di risoluzione a norma della Direttiva 2014/59/UE del Parlamento europeo e del Consiglio

L'Offerente non rientra nel campo di applicazione della Direttiva 2014/59/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 15 maggio 2014, che istituisce un quadro di risanamento e risoluzione degli enti creditizi e delle imprese di investimento e che modifica la direttiva 82/891/CEE del Consiglio, e le direttive 2001/24/CE, 2002/47/CE, 2004/25/CE, 2005/56/CE, 2007/36/CE, 2011/35/UE, 2012/30/UE e 2013/36/UE e i regolamenti (UE) n. 1093/2010 e (UE) n. 648/2012, del Parlamento europeo e del Consiglio. Non può pertanto trovare applicazione a carico dell'Offerente la procedura di risoluzione disciplinata dalla citata Direttiva.

3.13 Identità e dati di contatto dell'offerente delle Azioni Evergreen e/o del soggetto che chiede l'ammissione alle negoziazioni, se diverso dall'Offerente

Il soggetto che offre le Azioni Evergreen è Evergreen.

CAPITOLO IV - TERMINI E CONDIZIONI DELL'OFFERTA PUBBLICA DI TITOLI

4.1 Condizioni, statistiche relative all'Offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell'Offerta

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

4.1.1 Condizioni alle quali è subordinata l'Offerta

L'Offerta è subordinata alle condizioni indicate nella Sezione A, Paragrafo A.1, del Documento di Offerta, alla quale si rinvia.

4.1.2 Ammontare dell'Offerta

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

Per quanto riguarda la componente di scambio, potranno essere portate in adesione massime n. 9.026.639 Azioni COIMA RES, ovvero il Quantitativo Massimo in Scambio.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione C del Documento di Offerta.

4.1.3 Periodo di validità dell'Offerta e modalità di sottoscrizione

In relazione alle informazioni relative al periodo di validità dell'Offerta, comprese possibili modifiche, e alla descrizione delle modalità di sottoscrizione, si rinvia alla Sezione F, Paragrafi F.1.1 e F.1.2 del Documento di Offerta.

4.1.4 Revoca o sospensione dell'Offerta

Per maggiori informazioni in merito alle modalità e ai termini di restituzione delle Azioni in caso di mancato avveramento di alcuna delle Condizioni dell'Offerta e/o mancato esercizio da parte dell'Offerente della facoltà di rinunciarvi, si rinvia alla Sezione F, Paragrafo F.8 del Documento di Offerta.

4.1.5 Riduzione della sottoscrizione e modalità di rimborso

Per maggiori informazioni in merito alla procedura di Riparto, si rinvia alla Sezione A, Paragrafi A.4 e A.5, e Sezione L del Documento di Offerta.

4.1.6 Ammontare minimo e/o massimo della sottoscrizione

Si veda il precedente Paragrafo 4.1.5.

4.1.7 Ritiro della sottoscrizione

Si veda il precedente Paragrafo 4.1.5.

4.1.8 Modalità e termini per il pagamento e la consegna dei titoli

In relazione alle informazioni circa le modalità e i termini per il pagamento e la consegna dei titoli, si rinvia alla Sezione F, Paragrafo F.6, del Documento di Offerta.

4.1.9 Risultati dell'Offerta

In relazione all'indicazione della data in cui i risultati dell'Offerta verranno resi pubblici e della descrizione completa delle modalità seguite, si rinvia alla Sezione F, Paragrafo F.3 del Documento di Offerta.

4.1.10 Procedura per l'esercizio di un eventuale diritto di prelazione, per la negoziabilità dei diritti di sottoscrizione e per il trattamento dei diritti di sottoscrizione non esercitati

Nell'ambito dell'Offerta non è previsto l'esercizio di alcun diritto di opzione in relazione alle Azioni Evergreen di nuova emissione, né alcuna procedura per il trattamento dei diritti di opzione non esercitati.

4.2 Piano di ripartizione e di assegnazione

4.2.1 Categorie di investitori potenziali ai quali sono offerti i titoli

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.

Per maggiori informazioni si veda Sezione F, Paragrafo F.4, del Documento di Offerta.

4.2.2 Principali azionisti, membri degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza dell'Emittente che intendono sottoscrivere l'Offerta o altre persone che intendono sottoscrivere l'Offerta per più del 5%

Per una descrizione dell'Impegno ad Aderire di QH, COIMA REM, COIMA SGR e MC, si rinvia all'Introduzione, alla Sezione C, Paragrafo C.1 ed alla Sezione E, Paragrafo E.2 del Documento di Offerta.

4.2.3 Informazioni da comunicare prima dell'assegnazione.

4.2.3.1 Divisione dell'Offerta in tranche

Il presente Paragrafo non trova applicazione.

4.2.3.2 Claw-Back

Il presente Paragrafo non trova applicazione.

4.2.3.3 Metodi di assegnazione

Il presente Paragrafo non trova applicazione.

4.2.3.4 Trattamento preferenziale

Non è previsto un trattamento preferenziale predeterminato da accordare ad alcune classi di investitori o a taluni gruppi.

4.2.3.5 Trattamento delle sottoscrizioni o delle offerte di sottoscrizione nell'ambito dell'assegnazione

Il presente Paragrafo non trova applicazione.

4.2.3.6 Obiettivo minimo di assegnazione

Non è previsto alcun obiettivo minimo di assegnazione.

4.2.3.7 Condizioni di chiusura dell'Offerta e durata minima del Periodo di Offerta

Si veda la Sezione A, Paragrafo A.1 del Documento di Offerta e il precedente Paragrafo 4.1.3.

4.2.3.8 Sottoscrizioni multiple

Il presente Paragrafo non trova applicazione.

4.2.4 Comunicazione dell'ammontare assegnato ed eventuale inizio delle negoziazioni prima della notifica

Il Presente Paragrafo non trova applicazione.

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.

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 ordinarie 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.

4.3 Fissazione del Prezzo di Offerta

4.3.1 Prezzo di Offerta e spese a carico dei sottoscrittori

In relazione all'indicazione del prezzo di Offerta e alle spese e imposte a carico degli Aderenti all'Offerta, si rinvia alla Sezione E, Paragrafo E.1 del Documento di Offerta.

4.3.2 Comunicazione del Prezzo di Offerta

Si veda precedente Paragrafo 4.3.1.

4.3.3 Diritto di prelazione, limitazioni o soppressione del diritto di prelazione, base per il calcolo del prezzo di emissione, nonché i motivi e i beneficiari della limitazione o della soppressione

L'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta di Scambio è con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 4 primo periodo del Codice Civile. Nell'ambito dell'Offerta, pertanto, non è previsto l'esercizio di alcun diritto di opzione in relazione alle Azioni Evergreen di nuova emissione, né alcuna procedura per il trattamento dei diritti di opzione non esercitati. Per maggiori informazioni, rinvia alla Sezione A, Paragrafo A.12 del Documento di Offerta.

4.3.4 Eventuale differenza tra il Prezzo di Offerta al pubblico e l'effettivo costo in denaro per i membri degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza, per gli Alti Dirigenti o persone collegate

Nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del Collegio Sindacale e degli Alti Dirigenti, o persone ad essi affiliate, ha acquistato Azioni nell'anno precedente l'Offerta, né nello stesso periodo è stato loro concesso il diritto di acquistare Azioni ad un prezzo inferiore a quello dell'Offerta.

4.4 Collocamento e sottoscrizione

4.4.1 Nome ed indirizzo dei Coordinatori dell'Offerta

Non applicabile.

4.4.2 Organismi incaricati del servizio finanziario

Non applicabile.

4.4.3 Collocamento e garanzia

Non applicabile.

4.4.4 Data di stipula degli accordi di collocamento

Non applicabile

CAPITOLO V - AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE

Non essendo prevista alcuna domanda di ammissione alle negoziazioni di Azioni Evergreen, l'intera Sezione non è applicabile.

CAPITOLO VI - POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

L'Offerta non prevede una vendita di Azioni Evergreen.

CAPITOLO VII - SPESE RELATIVE ALL'EMISSIONE E/O ALL'OFFERTA

7.1 Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'Offerta

Nell'ambito dell'Offerta non sono previsti proventi in favore di Evergreen.

Si stima che le spese relative all'Offerta potrebbero ammontare a massimi Euro 10,0 milioni (comprehensive di IVA e oneri di legge) e saranno sostenute da Evergreen e finanziate attraverso la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta.

CAPITOLO VIII - DILUIZIONE

8.1 Diluizione immediata derivante dall'Offerta

Alla data del Documento di Esenzione, il capitale sociale di Evergreen deliberato, sottoscritto e versato è pari ad Euro 186.040, suddiviso in 186.040 Azioni Evergreen, interamente liberate, con valore nominale di Euro 1. Il valore di ogni Azione Evergreen corrisponde al valore del Corrispettivo dell'Offerta pari a Euro 10 per Azione, di cui Euro 9 imputato a sovrapprezzo e Euro 1 imputato a capitale sociale.

Si precisa che, alla Data del Documento di Esenzione, ogni Azione Evergreen dà diritto a 3 (tre) voti nelle assemblee ordinarie e straordinarie di Evergreen e non sono state emesse ulteriori azioni di diversa categoria.

Le seguenti tabelle riportano i dati relativi all'azionariato di Evergreen in caso di integrale successo dell'Offerta e assumendo l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale a Servizio delle Spese dell'Offerta e dell'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento, in caso di (a) assenza di adesioni all'offerta di scambio, o (b) adesioni all'offerta di scambio per un importo pari al Quantitativo Massimo in Scambio.

Si precisa che alla Data del Documento di Esenzione il capitale sociale di Evergreen è detenuto per il 97% da QH e per il 3% da CH.

TABELLA 1: Azionariato in caso di integrale successo dell'Offerta e in caso di assenza di adesioni all'offerta di scambio

Azionisti	N. Azioni	% di capitale sociale
QH	36.118.189	97,21%
CH	531.500	1,43%
MC	131.210	0,35%
COIMA SGR	295.659	0,80%
COIMA REM	80.000	0,22%
Totale	37.156.558	100,00%

TABELLA 2: Azionariato in caso di integrale successo dell'Offerta e in caso di adesioni all'offerta di scambio per un importo pari al Quantitativo Massimo in Scambio.

Azionisti	N. Azioni	% di capitale sociale
QH	27.091.550	72,91%
CH	531.500	1,43%
MC	131.210	0,35%
COIMA SGR	295.659	0,80%
COIMA REM	80.000	0,22%
Altri azionisti ³⁴	9.026.639	24,29%
Totale	37.156.558	100,00%

³⁴ Definiti come azionisti di COIMA RES che scelgono di aderire all'offerta tramite la componente di scambio nel contesto dell'Offerta.

Le seguenti tabelle 3 e 4 riportano i dati relativi all'azionariato di Evergreen in caso di rinuncia alla Condizione sulla Soglia da parte dell'Offerente ed acquisizione di una partecipazione in COIMA RES pari alla soglia minima e non rinunciabile (i.e., partecipazione pari al 66,7% del capitale sociale di COIMA RES) e assumendo l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale a Servizio delle Spese dell'Offerta e dell'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento, in caso di (a) assenza di adesioni all'offerta di scambio, o (b) adesioni all'offerta di scambio per un importo pari al Quantitativo Massimo in Scambio.

TABELLA 3: Azionariato in caso di adesione pari alla soglia minima e in caso di assenza di adesioni all'offerta di scambio.

Azionisti	N. Azioni	% di capitale sociale
QH	24.094.705	95,87%
CH	531.500	2,11%
MC	131.210	0,52%
COIMA SGR	295.659	1,18%
COIMA REM	80.000	0,32%
Totale	25.133.074	100,00%

TABELLA 4: Azionariato in caso di adesione pari alla soglia minima e in caso di adesioni all'offerta di scambio per un importo pari al Quantitativo Massimo in Scambio.

Azionisti	N. Azioni	% di capitale sociale
QH	15.468.500	61,55%
CH	131.066	0,52%
MC	131.210	0,52%
COIMA SGR	295.659	1,18%
COIMA REM	80.000	0,32%
Altri azionisti ³⁵	9.026.639	35,92%
Totale	25.133.074	100,00%

8.2 Ammontare e percentuale della diluizione immediata nel caso in cui una parte dell'emissione sia riservata a determinati investitori

Per effetto dell'Aumento di Capitale Riservato a MC – la cui esecuzione è prevista a valle dell'Offerta e assumendone l'integrale sottoscrizione – gli azionisti di Evergreen subiranno una ulteriore diluizione del 2,7% in caso di integrale successo dell'Offerta e del 4,0% in caso di Adesione all'Offerta pari alla soglia minima.

³⁵ Definiti come azionisti di COIMA RES che scelgono di aderire all'offerta tramite la componente di scambio nel contesto dell'Offerta.

Per maggiori informazioni sull'Aumento di Capitale Riservato a MC e sul connesso Credito MC, si rinvia rispettivamente alla Sezione B, Paragrafo B.1.4 del Documento di Offerta e alla Sezione A, Paragrafo A.20 del Documento di Offerta.

CAPITOLO IX - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

9.1 Ruolo dei consulenti legati all'emissione

La presente Sezione III non menziona consulenti legati all'operazione.

9.2 Relazione dei revisori sulle informazioni contenute nella Sezione III

La presente Sezione III non contiene informazioni aggiuntive, rispetto a quelle contenute nella Parte B, Sezione I, Capitoli VII, VIII, XVIII Documento di Esenzione, che siano state sottoposte a revisione contabile o revisione contabile limitata.

PARTE E

SEZIONE IV - DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE

4.1 Scopo e obiettivi dell'Operazione

Per una descrizione dello scopo dell'Operazione, per Evergreen, COIMA RES e i rispettivi azionisti, nonché per una descrizione degli eventuali benefici previsti derivanti dall'Operazione, si rinvia alle informazioni incluse nella Parte B, Sezione I, Capitolo 5, Paragrafo 5.4, nella Parte D, Sezione III, Capitolo II, Paragrafo 2.4 e nella Parte F, Sezione V, Paragrafo 5.1 del Documento di Esenzione.

4.2 Condizioni dell'Operazione

Per maggiori informazioni sull'Offerta, ivi incluse (i) procedure e termini dell'Operazione e della legge che disciplina l'accordo di esecuzione dell'Operazione, (ii) le condizioni dell'Offerta, (iii) commissioni o altre penali eventualmente dovute, (iv) notifiche e/o richieste di autorizzazione, (v) la struttura di finanziamento dell'Operazione, (vi) il calendario dell'Operazione, si rinvia alle informazioni contenute nel Documento di Offerta.

4.3 Fattori di Rischio

Per i fattori di rischio relativi all'Operazione, si rinvia alla Parte A del Documento di Esenzione.

4.4 Conflitto di interessi

Circa gli eventuali conflitti di interesse che Evergreen, COIMA RES e i rispettivi azionisti possano avere in relazione all'operazione, si rinvia alla Sezione A, Paragrafo A.17 del Documento di Offerta.

Si evidenzia che COIMA SGR, parte correlata dell'Emittente e dell'Offerente, nel suo ruolo di società di gestione del risparmio che svolgerà attività di promozione e gestione di veicoli di investimento immobiliare, pertanto potrebbe trovarsi ad operare in posizione concorrenziale con Evergreen post Offerta sia in relazione all'individuazione delle opportunità di investimento sia in relazione ad operazioni di acquisizioni e disinvestimenti di assets tra soggetti correlati, ivi inclusi taluni fondi gestiti da COIMA SGR e/o in cui azionisti di Evergreen o altri parti correlate detengono partecipazioni.

4.5 Corrispettivo dell'Offerta

Per maggiori informazioni sul Corrispettivo dell'Offerta, ivi inclusi (i) i destinatari dell'Offerta, (ii) il corrispettivo offerto per ciascuna Azione di COIMA RES (ivi incluso il Corrispettivo Alternativo), (iii) corrispettivi potenziali, (iv) metodi di valutazione e le ipotesi utilizzate per determinare il corrispettivo offerto (ivi incluso il Corrispettivo Alternativo), (v) eventuali valutazioni o relazioni redatte da esperti indipendenti, si rinvia alle informazioni contenute nel Documento di Offerta.

PARTE F

SEZIONE V - IMPATTO DELL'OPERAZIONE SULL'OFFERENTE

5.1 Strategia e 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.

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.

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.

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 maggiori informazioni in ordine alle strategie di Evergreen si rinvia alla Parte B, Sezione I, Capitolo V, Paragrafo 5.4.

* * *

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

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 quotata, 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 Esenzione, 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.

L'Offerente prevede di proporre all'assemblea degli azionisti l'approvazione della Fusione, prevedibilmente a partire dalla seconda metà dell'esercizio 2022, ancorché Evergreen non abbia ancora assunto alcuna decisione in merito, pur essendo la Fusione e la successiva trasformazione in SICAF un obiettivo dell'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.

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 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.

Investimenti e future fonti di finanziamento

Alla Data del Documento di Esenzione, il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente non ha preso alcuna formale decisione in merito ad investimenti significativi diversi dalla promozione dell'Offerta.

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 Esenzione, 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.

5.2 Principali contratti

Fatti salvi i contratti di Evergreen descritti nella Parte B, Sezione I, Capitolo XX del Documento di Esenzione, si ritiene che non vi siano ulteriori principali contratti di Evergreen e/o, per quanto consta all'Offerente, di COIMA RES - diversi dai contratti conclusi nel corso di normali operazioni commerciali - che siano interessati in modo significativo dall'Operazione.

5.3 Disinvestimenti

Per quanto consta all'Offerente, tenuto conto degli elementi informativi afferenti al Gruppo COIMA RES tratti dalla Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES e dal Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES, alla Data del Documento di Esenzione, non sono note informazioni sui disinvestimenti rilevanti, quali vendite rilevanti di imprese figlie o di una o più linee principali di attività (nell'ambito del Gruppo COIMA RES) ad esito dell'Offerta; né Evergreen alla Data del Documento di Esenzione ha assunto decisioni in merito a disinvestimenti all'esito dell'Offerta.

5.4 Governo societario

Ai sensi del Nuovo Patto Parasociale, in caso di positivo completamento dell'Operazione, è prevista una modifica della composizione degli organi di amministrazione, direzione e controllo di Evergreen e dell'Emittente, nonché sono previsti impegni di lock-up in relazione ai titoli detenuti in Evergreen (ivi inclusi impegni di lock-up da parte di MC). Per maggior informazioni, si rinvia alle informazioni essenziali del Nuovo Patto Parasociale, incluse nella Sezione M, Paragrafo M.4 del Documento di Offerta.

Alla Data del Documento di Esenzione, Evergreen non è a conoscenza del nominativo delle persone che comporranno gli organi di amministrazione, direzione e controllo di Evergreen in seguito al positivo completamento dell'Operazione. In linea con quanto indicato nel Nuovo Patto Parasociale, è tuttavia previsto che MC continui a svolgere il ruolo di amministratore delegato di Evergreen.

Per una descrizione dei potenziali conflitti di interesse tra gli obblighi adempiuti dagli amministratori presenti e futuri di Evergreen e i loro interessi privati o altri obblighi, si rinvia a quanto indicato nella Parte B, Sezione I, Capitolo XII, Paragrafo 12.2.1 del Documento di Esenzione.

5.5 Partecipazioni azionarie

Le seguenti tabelle riportano i dati relativi all'azionariato di Evergreen in caso di integrale successo dell'Offerta e assumendo l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale a Servizio delle Spese dell'Offerta e dell'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento, in caso di (a) assenza di adesioni all'offerta di scambio, o (b) adesioni all'offerta di scambio per un importo pari al Quantitativo Massimo in Scambio.

TABELLA 1: Azionariato in caso di integrale successo dell'Offerta e in caso di assenza di adesioni all'offerta di scambio

Azionisti	N. Azioni	% di capitale sociale
QH	36.118.189	97,21%
CH	531.500	1,43%
MC	131.210	0,35%
COIMA SGR	295.659	0,80%
COIMA REM	80.000	0,22%
Totale	37.156.558	100,00%

TABELLA 2: Azionariato in caso di integrale successo dell'Offerta e in caso di adesioni all'offerta di scambio per un importo pari al Quantitativo Massimo in Scambio.

Azionisti	N. Azioni	% di capitale sociale
QH	27.091.550	72,91%
CH	531.500	1,43%
MC	131.210	0,35%
COIMA SGR	295.659	0,80%
COIMA REM	80.000	0,22%
Altri azionisti ³⁶	9.026.639	24,29%
Totale	37.156.558	100,00%

Le seguenti tabelle riportano i dati relativi all'azionariato di Evergreen in caso di rinuncia alla Condizione sulla Soglia ed acquisizione di una partecipazione in COIMA RES pari alla soglia minima e non rinunciabile (i.e., partecipazione pari al 66,7% del capitale sociale di COIMA RES) e assumendo l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale a Servizio delle Spese dell'Offerta e dell'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento, in caso di (a) assenza di adesioni all'offerta di scambio, o (b) adesioni all'offerta di scambio per un importo pari al Quantitativo Massimo in Scambio.

TABELLA 3: Azionariato in caso di adesione pari alla soglia minima e in caso di assenza di adesioni all'offerta di scambio.

Azionisti	N. Azioni	% di capitale sociale
QH	24.094.705	95,87%
CH	531.500	2,11%
MC	131.210	0,52%
COIMA SGR	295.659	1,18%
COIMA REM	80.000	0,32%
Totale	25.133.074	100,00%

TABELLA 4: Azionariato in caso di adesione pari alla soglia minima e in caso di adesioni all'offerta di scambio per un importo pari al Quantitativo Massimo in Scambio.

³⁶ Definiti come azionisti di COIMA RES che scelgono di aderire all'offerta tramite la componente di scambio nel contesto dell'Offerta.

Azionisti	N. Azioni	% di capitale sociale
QH	15.468.500	61,56%
CH	131.066	0,50%
MC	131.210	0,52%
COIMA SGR	295.659	1,18%
COIMA REM	80.000	0,32%
Altri azionisti ³⁷	9.026.639	35,92%
Totale	25.128.074	100,00%

5.6 Informazioni finanziarie proforma

In relazione all'Offerta e alla connessa acquisizione di COIMA RES da parte di Evergreen non sono stati predisposti i prospetti della situazione patrimoniale consolidata pro-forma e del conto economico consolidato pro-forma in ragione della scarsa significatività dei dati storici di Evergreen rispetto a quelli del Gruppo COIMA RES.

Si ricorda che: (i) Evergreen è stata costituita in data 23 febbraio 2022 e alla Data del Documento di Esenzione non ha completato un esercizio sociale, né ha svolto alcuna attività operativa dalla sua data di costituzione, fatta eccezione per le attività propedeutiche alla promozione dell'Offerta; (ii) alla Data del Documento di Esenzione, il patrimonio di Evergreen è rappresentato da liquidità, e (iii) l'Offerta verrà realizzata mediante l'esecuzione degli aumenti di capitale, senza pertanto fare ricorso ad indebitamento finanziario. Gli impatti dell'OPAS sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria di Evergreen sono rappresentati (i) dal consolidamento delle grandezze economico-patrimoniali e finanziarie del Gruppo COIMA RES, ciò per effetto dell'acquisizione della partecipazione di controllo in COIMA RES ad esito del perfezionamento dell'Offerta (al 31 dicembre 2021 il patrimonio netto consolidato del Gruppo COIMA RES è pari a Euro 458,7 milioni e nell'esercizio 2021 il risultato netto consolidato del Gruppo COIMA RES è pari a Euro 23,1 milioni), e (ii) quanto al patrimonio netto di Evergreen, dagli effetti delle ricapitalizzazioni di Evergreen connesse all'Offerta (di importo complessivo pari a Euro 371.065.580, assumendo l'integrale sottoscrizione degli Aumenti di Capitale).

Si evidenzia che, a seguito del perfezionamento dell'Offerta e della conseguente perdita della qualifica di SIIQ si registreranno maggiori oneri fiscali che, sulla base delle informazioni a disposizione dell'Offerente, non sono quantificabili alla Data del Documento di Esenzione.

Circa gli Aumenti di Capitale e l'Aumento di Capitale Riservato a MC si precisa che:

- (i) la scelta degli Azionisti di optare per il Corrispettivo in Denaro o per il Corrispettivo Alternativo, a parità di numero di complessivo di adesioni, non determinerà impatti sulla consistenza e composizione del patrimonio netto di Evergreen ad esito dell'Offerta; in tutti gli Aumenti di Capitale, e l'Aumento di Capitale Riservato ad MC le nuove azioni di Evergreen verranno infatti emesse al medesimo prezzo di sottoscrizione (pari ad Euro 10, di cui Euro 1 imputato a capitale ed Euro 9 imputati a sovrapprezzo, coincidente con il Corrispettivo in Denaro) e l'offerta di scambio prevede un rapporto di cambio 1:1;

³⁷ Definiti come azionisti di COIMA RES che scelgano di aderire all'offerta tramite la componente di scambio nel contesto dell'Offerta.

- (ii) a fronte delle spese relative all'Offerta che Evergreen dovrà sostenere, verrà sottoscritto l'apposito Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta;
- (iii) l'Aumento di Capitale Riservato a MC – la cui esecuzione è prevista a valle dell'Offerta – poiché verrà sottoscritto mediante l'Accollo e la successiva compensazione di crediti che MC potrà vantare nei confronti di COIMA RES, determinerà una riduzione dell'indebitamento di Evergreen post OPAS pari all'ammontare di tale aumento di capitale.

Per maggiori informazioni invece sugli effetti diluitivi che gli Aumenti di Capitale, e l'Aumento di Capitale Riservato ad MC produrranno sull'azionariato di Evergreen ad esito dell'Offerta, si rimanda alla Parte C, Sezione III, Capitolo VIII, Paragrafi 8.1. e 8.2 del Documento di Esenzione.

5.7 Contenuto delle informazioni finanziarie proforma

Non applicabile, non essendo state predisposte informazioni finanziarie proforma.

5.8 Principi per la redazione e la presentazione delle informazioni finanziarie proforma

Non applicabile, non essendo state predisposte informazioni finanziarie proforma.

5.9 Requisiti della relazione contabile/di revisione

Non applicabile, non essendo state predisposte informazioni finanziarie proforma.

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno del Documento di Esenzione. Tali definizioni e termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

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 d-bis), 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 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.
Aumenti di Capitale	Indica (i) l'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Acquisto; (ii) l'Aumento di Capitale al Servizio dell'Offerta in Scambio; (iii) l'Aumento di Capitale al Servizio del Reinvestimento; e (iii) l'Aumento di Capitale al Servizio delle Spese dell'Offerta.
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 tranches, 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 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 di 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, 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 nominali, 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 di 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 Esenzione, 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

	Esenzione, secondo quanto comunicato dall'Emittente, COIMA RES non risulta detenere Azioni Proprie.
Azionisti	I titolari delle Azioni che sono legittimati ad aderire all'Offerta.
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.
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.
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 Esenzione	La data di pubblicazione del Documento di Esenzione, 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 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 presente documento di esenzione di cui all'art. 34-ter, comma 02, del Regolamento Emittenti che l'Offerente trasmetterà per approvazione alla CONSOB, 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.
Emittente o COIMA RES	COIMA RES S.p.A. SIIQ, con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 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, ovvero sia: (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 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.
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.
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

Obbligo di Acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF	<p>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>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.</p>
Offerente o Evergreen	<p>Evergreen S.p.A., con sede legale in Via Montenapoleone 8, 20121, Milano (MI), numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 12276860967, capitale sociale Euro 186.040.</p>
Offerta o Offerta Pubblica di Acquisto e Scambio o OPAS	<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.</p>
Operazione	<p>Indica l'esecuzione dell'Offerta, nonché la successiva Fusione e trasformazione in SICAF dell'entità risultante dalla Fusione.</p>
Opzione di Acquisto	<p>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</p>

	<p>(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</p>
Periodo di Adesione	<p>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.</p>
Persone che Agiscono di Concerto	<p>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.</p>
Procedura Congiunta	<p>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.</p>
QH	<p>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.</p>
Quantitativo Massimo in Scambio	<p>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.</p>
Regolamento Emittenti	<p>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 Esenzione.</p>
Regolamento Prospetto	<p>Il Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2017, relativo al prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione alle negoziazioni di titoli in un mercato regolamentato, e che abroga la Direttiva 2003/71/CE.</p>

Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2021 del Gruppo COIMA RES	Indica il bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2021 approvati dagli organi competenti di COIMA RES, entrambi oggetto di revisione legale.
Resoconto Intermedio al 31 marzo 2022 del Gruppo COIMA RES	Indica la relazione finanziaria trimestrale al 31 marzo 2022, approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 12 maggio 2022.
Resoconto Intermedio di Evergreen al 31 marzo 2022	Il resoconto intermedio sulla gestione per il periodo dal 23 febbraio 2022 (data di costituzione di Evergreen) al 31 marzo 2022, redatto in conformità ai principi contabili internazionali IFRS (<i>International Financial Reporting Standards</i>) e, in particolare, allo IAS 34 "Bilanci Intermedi", approvato dal Consiglio di Amministrazione di Evergreen in data 27 aprile 2022, e predisposto unicamente ai fini dell'inserimento nel Documento di Esenzione e nel 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.
TUF	Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.

GLOSSARIO

CoC (Cash-on-Cash)

Tasso di rendimento calcolato come prodotto tra il capitale realizzato da un investitore all'uscita da un investimento e il capitale contribuito all'origine dell'investimento stesso. A differenza dell'IRR, tale metrica non tiene in considerazione il valore temporale del denaro.

Core

Immobili prevalentemente a reddito con destinazione d'uso ufficio caratterizzati da *capital expenditure* per un importo sino al 15% del valore di acquisto. Per *capital expenditure* si intendono tutte le spese preventivate per apportare lavori di miglioria e ristrutturazione all'immobile, ivi inclusi sia i costi di costruzione sia i *soft costs* (progettazione, direzione lavori, *project management*, consulenze varie, ecc.).

Core plus

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 in *capex*.

Development to core

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, garantisce un rendimento stabile e sicuro nel tempo.

EPRA (European Public Real Estate Association)

L'associazione europea delle maggiori società quotate operanti nel settore immobiliare.

High-Watermark

Il maggiore tra (i) il NAV EPRA iniziale e (ii) il NAV EPRA al 31 dicembre (rettificato per escludere i proventi netti di qualsiasi emissione di Azioni Ordinarie durante quell'anno) dell'anno più recente in relazione al quale era dovuta una commissione di incentivo.

Indicatori Alternativi di Performance (IAP)

Indicatore finanziario di performance finanziaria, posizione finanziaria o flussi di cassa storici o futuri, diverso da un indicatore finanziario definito o specificato nella disciplina applicabile sull'informativa finanziaria.

IRR (Internal Rate of Return / Tasso Interno di Rendimento)

Tasso di rendimento che eguaglia il valore attuale dei flussi di cassa attesi in uscita al valore attuale dei flussi di cassa attesi in ingresso. Esso è pertanto quel tasso che rende il valore attuale netto (o *Net Present Value, NPV*) uguale a 0.

Internet of Things

Neologismo utilizzato nel mondo delle telecomunicazioni e dell'informatica che fa riferimento all'estensione di internet al mondo degli oggetti e dei luoghi concreti, che acquisiscono una propria identità digitale in modo da poter comunicare con altri oggetti nella rete e poter fornire servizi agli utenti.

NAV

Acronimo di “*Net Asset Value*”. È un metodo usato dalle società d'investimento per valutare il rendimento azionario nei loro portafogli.

Prime Yield

Rendimento percentuale annuo di immobili caratterizzati da un elevato livello di efficienza degli spazi, un buono stato manutentivo, localizzati nelle aree centrali delle primarie città, locati a conduttori di elevato *standing*.

Value-add

Tale tipologia di investimento include gli immobili in fase di riqualificazione e ristrutturazione integrale, solitamente sfitti o con elevato tasso di spazi sfitti. Rispetto alla categoria core, gli immobili *value added* sono caratterizzati da un profilo di rischio medio-alto e generano rendimenti facendo affidamento sulla crescita di valore degli immobili nel tempo.

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Documento di Esenzione è in capo all'Offerente.

L'Offerente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, i dati contenuti nel Documento di Esenzione 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