

NOTA INFORMATIVA SUGLI STRUMENTI FINANZIARI RELATIVA ALL'AMMISSIONE A QUOTAZIONE SUL MERCATO TELEMATICO AZIONARIO ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.p.A. DI AZIONI ORDINARIE DI COIMA RES S.p.A.

Coordinatori Globali

Citigroup Global Markets Limited
Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A.

Sponsor

Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A.

Joint Bookrunners

Citigroup Global Markets Limited
Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A.
Kempen & Co N.V.
Banca IMI S.p.A.
UniCredit Bank AG, Milan Branch

L'operazione consiste in un Collocamento Istituzionale di un numero di 30.000.000 Azioni, ferma restando la facoltà dell'Emittente, d'intesa con i Coordinatori per l'Offerta e Kempen & Co N.V, di incrementare l'Offerta fino ad un massimo di n. 22.500.000 di Azioni, rivolto esclusivamente ad Investitori Qualificati in Italia ed Investitori Istituzionali esteri al di fuori degli Stati Uniti d'America, ai sensi della Regulation S dello United States Securities Act del 1933, come successivamente modificato, e negli Stati Uniti d'America, limitatamente ai Qualified Institutional Buyers, ai sensi della Rule 144A dello United States Securities Act del 1933, come successivamente modificato.

Gli Investitori Istituzionali residenti all'estero e, in particolare quelli residenti in Australia, Canada e Giappone, nei quali il Collocamento Istituzionale non sia consentito in assenza di autorizzazioni da parte delle competenti Autorità, non potranno partecipare al Collocamento Istituzionale, salvo che nei limiti consentiti dalle leggi e dai regolamenti del Paese rilevante.

La Nota Informativa è stata depositata presso la Consob in data 5 maggio 2016 a seguito del provvedimento di approvazione con nota del 4 maggio 2016, protocollo n. 0040785/16.

L'adempimento di pubblicazione della Nota Informativa non comporta alcun giudizio di Consob sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

La Nota Informativa deve essere letta congiuntamente al Documento di Registrazione depositato presso la Consob in data 5 maggio 2016, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 4 maggio 2016, protocollo n. 0040784/16.

Il Documento di Registrazione, la Nota Informativa e la Nota di Sintesi costituiscono, congiuntamente, il Prospetto Informativo per l'ammissione a quotazione sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. di Azioni di COIMA RES S.p.A.

La presente Nota Informativa, il Documento di Registrazione e la Nota di Sintesi sono disponibili presso la sede legale dell'Emittente (Milano, Via della Moscova n. 18) e sul sito internet dell'Emittente www.coimares.com.



AVVERTENZE PER L'INVESTITORE

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono invitati a valutare attentamente le informazioni contenute nel prospetto di quotazione nel suo complesso e gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al settore di attività in cui essa opera, nonché agli strumenti finanziari offerti, riportati nel Capitolo IV, "Fattori di Rischio", del Documento di Registrazione e nel Capitolo II "Fattori di Rischio" della Nota informativa. In particolare, si richiama l'attenzione degli investitori su quanto di seguito indicato:

- (i) la capacità dell'Emittente di generare utili dipende in misura determinante dalla propria capacità di locare immobili a canoni adeguati, percepire tali canoni, nonché limitare l'entità e la dinamica dei costi. Qualora la percentuale di immobili non locati (*vacancy rate*), il tasso di morosità e/o i costi fossero superiori o l'entità dei canoni fosse inferiore rispetto alle previsioni effettuate, l'Emittente potrebbe realizzare rilevanti perdite ovvero conseguire un risultato operativo significativamente inferiore a quello previsto. Tale rischio deve essere attentamente valutato dagli investitori prima dell'effettuazione dell'investimento (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.21 del Documento di Registrazione);
- (ii) ai fini della definizione del valore patrimoniale consolidato del conferimento delle Quote e del perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, l'Emittente ha fatto affidamento sulle perizie di stima di detti beni; a tal riguardo non vi può essere garanzia circa il fatto che le Perizie, rilasciate da periti indipendenti incaricati dalla Società, riflettano accuratamente il valore, rispettivamente, delle Quote del Fondo IBF, degli Immobili Vodafone e degli Immobili Filiali anche ad una data futura. In particolare, i valori di perizia potrebbero non trovare riscontro negli attuali e/o futuri prezzi di mercato con la conseguenza che si potrebbero determinare in futuro perdite di valore non già evidenziate nelle stesse Perizie. Si sottolinea, in particolare, che in futuro potrebbero determinarsi condizioni di morosità e *vacancy* ad oggi non prevedibili e pertanto non considerati nelle Perizie, che potrebbero pertanto incidere anche negativamente sulla valorizzazione degli *assets* e sull'andamento economico, patrimoniale e finanziario dell'Emittente. Inoltre, dalla verifica di *fair-value* da effettuarsi da parte dell'Emittente nella prima rendicontazione contabile pubblicata post-esecuzione del Collocamento Istituzionale, potrebbero emergere significative perdite di valore da imputare al conto economico dell'Emittente (cfr. Capitolo IV, Fattori di Rischio 4.1.4 e 4.1.6 del Documento di Registrazione);
- (iii) in funzione dell'obiettivo di realizzare l'ammissione a quotazione, nella Società sono conferite Quote del Fondo IBF che ha al proprio attivo gli Immobili Filiali locati a Deutsche Bank; il Fondo IBF è gestito da COIMA SGR, soggetto che intratterrà rapporti di servizio con l'Emittente (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.2 del Documento di Registrazione);
- (iv) i proventi derivanti dal Collocamento Istituzionale, fino all'importo massimo di Euro 600 milioni, saranno utilizzati in parte per sviluppare la strategia di investimento dell'Emittente. Al riguardo, la Società, oltre agli accordi concernenti le Quote e gli Immobili Vodafone, non ha assunto ulteriori impegni di investimento; non si conoscono pertanto le condizioni di mercato che saranno vigenti al momento dell'effettivo investimento, che potrebbero dunque essere diverse (anche per quanto concerne i relativi canoni di locazione, spese, *vacancy rate*, ecc.) da quelle attese dall'Emittente (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.21 del Documento di Registrazione);
- (v) l'Emittente è stato costituito l'8 giugno 2015 e alla Data del Documento di Registrazione non ha una storia operativa e finanziaria pregressa e pertanto non dispone di informazioni economico patrimoniali storiche (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.1 del Documento di Registrazione);
- (vi) il Documento di Registrazione contiene dati previsionali relativi all'esercizio 2016 e 2017 derivanti dalla strategia della Società e basati su un insieme di ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni, connaturati da elementi di soggettività ed incertezza, il cui verificarsi non è garantito, nonché un'analisi degli impatti relativamente alla modifica della condizione di avvenuta sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per la parte inscindibile. Non vi è quindi certezza circa la realizzabilità del Piano Industriale (cfr. Capitolo IV, Fattori di Rischio 4.1.22 e 4.1.28 del Documento di Registrazione);

- (vii) con riferimento a quanto rappresentato in relazione agli obiettivi di investimento degli immobili indicati nel Capitolo VI del Documento di Registrazione, si rappresenta 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; tali condizioni potranno anche essere significativamente diverse da quelle attuali e, quindi, potrebbero determinare effetti negativi sulla situazione finanziaria, patrimoniale ed economica dell'Emittente. Si sottolinea in ogni caso che detti obiettivi di investimento sono riportati a soli fini rappresentativi e non devono essere considerati previsioni di risultato o di utile (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.21 del Documento di Registrazione);
- (viii) alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente ritiene di non disporre di capitale circolante sufficiente per far fronte alle proprie obbligazioni relative ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.7 del Documento di Registrazione);
- (ix) l'aumento di capitale al servizio del Collocamento Istituzionale è inscindibile per Euro 215 milioni. Qualora, nell'ambito del Collocamento Istituzionale, l'Emittente dovesse raggiungere una raccolta superiore a Euro 215 milioni ma inferiore a Euro 250 milioni (al netto delle commissioni), lo stesso farà fronte al pagamento del corrispettivo dell'acquisto degli Immobili Vodafone avvalendosi anche del Finanziamento IVA, già deliberato dalle Banche Finanziatrici. Il relativo contratto sarà perfezionato solo in caso di utilizzo ed è condizionato al mancato verificarsi dell'ipotesi di *material adverse change* e *force majeure* (eventi imprevisi gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti), nonché alla costituzione delle apposite garanzie e al realizzarsi delle ulteriori condizioni sospensive all'erogazione. Pertanto, sebbene il Finanziamento IVA sia già stato deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici, in caso di mancato perfezionamento o erogazione del Finanziamento IVA, l'Emittente potrebbe non essere in grado di acquistare gli Immobili Vodafone. In tal caso, l'Emittente opererà sul mercato al fine di perseguire investimenti immobiliari alternativi, in linea con la propria strategia, che potrebbero avere una redditività inferiore a quella degli Immobili Vodafone (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.21 del Documento di Registrazione);
- (x) inoltre, in caso di utilizzo del Finanziamento IVA già deliberato dalle Banche Finanziatrici, l'attività dell'Emittente, per tutta la durata dello stesso Finanziamento IVA (12 mesi), sarebbe soggetta ai vincoli e alle limitazioni previsti nei termini e condizioni del Finanziamento IVA (tra cui il divieto di contrarre ulteriore indebitamento e di assumere ulteriori garanzie e impegni) (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.23 del Documento di Registrazione);
- (xi) in considerazione della struttura organizzativa estremamente semplificata che caratterizza la Società, i rapporti con parti correlate assumono e assumeranno particolare rilevanza per la gestione delle attività della Società. Tali rapporti con parti correlate non sono stati assoggettati ad alcuna procedura per le operazioni con parti correlate. Inoltre, la SGR svolge attività di promozione e gestione di veicoli di investimento immobiliare e pertanto potrebbe trovarsi ad operare in posizione potenzialmente concorrenziale con l'Emittente (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.2 del Documento di Registrazione);
- (xii) il divieto di *interlocking* di cui all'art. 36 del decreto "Salva Italia", ai sensi della disciplina vigente, si applica con riguardo ai soggetti la cui attività è sottoposta ad autorizzazione e vigilanza in conformità con il D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario), ai sensi del TUF e del D.Lgs. 7 settembre 2005, n. 209 (codice delle assicurazioni) o di altre norme speciali oggetto di rinvio (in particolare, applicabili a banche, assicurazioni, SGR, SICAV, intermediari finanziari di cui al Titolo V del Testo Unico Bancario). In base a quanto rappresentato, a giudizio dell'Emittente il divieto di *interlocking* non trova applicazione nei confronti dei componenti degli organi di gestione e di controllo, nonché dei funzionari di vertice della Società che possano contestualmente risultare titolari di cariche anche in soggetti che operino nei summenzionati settori (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.14 del Documento di Registrazione);
- (xiii) il Contratto di *Asset Management* prevede che vengano distaccati presso l'Emittente Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, i quali svolgeranno pertanto un ruolo manageriale sia presso la SGR, sia presso l'Emittente, con potenziali rischi di conflitto di interesse correlati alle

scelte decisionali nell'ambito della strategia di investimento sia dell'Emittente che della SGR (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.2 del Documento di Registrazione);

- (xiv) alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente non ha ricavi derivanti dalla propria attività. I ricavi del Fondo IBF dipenderanno da un unico conduttore, Deutsche Bank, a cui sono locati gli Immobili Filiali; l'Emittente percepirà ricavi dagli Immobili Vodafone solo successivamente alla relativa acquisizione; il perfezionamento del contratto definitivo di compravendita è previsto entro il 15 luglio 2016, ovvero nel maggior termine del 31 ottobre 2016. Fino alla realizzazione di acquisizioni di ulteriori immobili locati, l'Emittente percepirà pertanto ricavi dai due soli conduttori Deutsche Bank e Vodafone. Si segnala inoltre al riguardo che, in linea con quanto effettuato in passato da altre banche internazionali, il Gruppo Deutsche Bank potrebbe in futuro decidere di ridurre il numero di filiali in Italia. Un eventuale recesso per gravi motivi da Immobili Filiali che fosse ritenuto fondato dalla proprietà o dall'autorità giudiziaria competente potrebbe portare effetti negativi sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Fondo IBF e quindi della Società (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.17 del Documento di Registrazione);
- (xv) l'Emittente ha esercitato l'opzione per accedere al regime fiscale speciale SIIQ con la prospettiva che tale regime sia applicabile a partire dal periodo di imposta decorrente dall'1 gennaio 2016. Ove l'Emittente non assumesse (o perdesse successivamente) la qualifica di SIIQ, tale circostanza avrebbe pertanto effetti negativi sull'attività, situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente (cfr. Capitolo IV, Fattori di Rischio 4.1.10 e 4.1.11 del Documento di Registrazione);
- (xvi) l'approvazione del Documento di Registrazione da parte della Consob non comporta alcun giudizio in merito al rispetto, da parte dei fondi conferenti o cedenti, della normativa applicabile in materia di gestione collettiva del risparmio e della normativa di Banca d'Italia sugli incentivi.

DEFINIZIONI	8
CAPITOLO I PERSONE RESPONSABILI	16
1.1 Responsabile della Nota Informativa	16
1.2 Dichiarazione di responsabilità	16
CAPITOLO II FATTORI DI RISCHIO	17
2.1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL COLLOCAMENTO ISTITUZIONALE ED ALLE AZIONI.	17
CAPITOLO III INFORMAZIONI FONDAMENTALI	25
3.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante	25
3.2 Fondi propri e indebitamento	25
3.3 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti al Collocamento Istituzionale	26
3.4 Motivazioni del Collocamento Istituzionale e impiego dei proventi	27
CAPITOLO IV INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE	29
4.1 Descrizione delle Azioni	29
4.2 Legislazione in base alla quale le Azioni sono state emesse	29
4.3 Caratteristiche delle Azioni	29
4.4 Valuta di emissione delle Azioni	29
4.5 Descrizione dei diritti connessi alle Azioni	29
4.6 Indicazione della delibera in virtù della quale le Azioni saranno emesse	29
4.7 Data prevista per l'emissione delle Azioni	30
4.9 Indicazione dell'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione alle Azioni	30
4.10 Precedenti offerte pubbliche di acquisto sulle Azioni	30
CAPITOLO V CONDIZIONI DELL'OFFERTA	52
5.1 Condizioni, statistiche relative al Collocamento Istituzionale, calendario previsto e modalità di sottoscrizione del Collocamento Istituzionale	52
5.1.1 Condizioni alle quali il Collocamento Istituzionale è subordinato	52
5.1.3 Periodo di validità del Collocamento Istituzionale	52
5.1.4 Sospensione o revoca del Collocamento Istituzionale	52
5.1.5 Riduzione della sottoscrizione e modalità di rimborso	53
5.1.6 Ammontare della sottoscrizione	53
5.1.7 Ritiro della sottoscrizione	53
5.1.8 Pagamento e consegna delle Azioni	53
5.1.9 Pubblicazione dei risultati del Collocamento Istituzionale	53
5.1.10 Diritti di Prelazione	53
5.2 Piano di ripartizione e assegnazione	53

5.2.1	Destinatari e mercati del Collocamento Istituzionale.....	54
5.2.2	Principali azionisti, membri del Consiglio di Amministrazione o componenti del Collegio Sindacale dell'Emittente che intendono aderire al Collocamento Istituzionale e persone che intendono aderire al Collocamento Istituzionale per più del 5%	54
5.2.3	Informazioni da comunicare prima dell'assegnazione.....	54
5.2.3.1	Divisione del Collocamento Istituzionale in tranche	54
5.2.3.3	Metodi di assegnazione.....	54
5.2.3.4	Trattamento preferenziale	54
5.2.3.5	Trattamento delle sottoscrizioni o delle offerte di sottoscrizione nell'ambito dell'assegnazione	54
5.2.3.6	Obiettivo minimo di assegnazione nell'ambito del Collocamento Istituzionale.....	54
5.2.3.7	Condizioni di chiusura del Collocamento Istituzionale e durata minima del Periodo del Collocamento Istituzionale.....	55
5.2.3.8	Sottoscrizioni multiple	55
5.2.4	Procedura per la comunicazione ai sottoscrittori delle assegnazioni	55
5.2.5	Opzione di Over Allotment e Opzione Greenshoe.....	55
5.3	Fissazione del Prezzo di Emissione.....	55
5.3.1	Prezzo di Emissione	56
5.3.2	Procedura per la comunicazione del Prezzo di Emissione	59
5.3.3	Rinuncia al diritto di opzione	59
5.3.4	Differenza tra il Prezzo di Emissione e il prezzo delle azioni pagato nel corso dell'anno precedente o da pagare da parte dei membri degli organi di amministrazione, direzione, vigilanza e alti dirigenti, o persone affiliate	59
5.4.1	Nome e indirizzo dei Coordinatori per il Collocamento Istituzionale.....	59
5.4.2	Organismi incaricati del servizio finanziario	60
5.4.3	Collocamento e garanzia	60
5.4.4	Data di stipula dell'accordo di sottoscrizione	60
CAPITOLO VI AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE.		62
6.1	Mercati di quotazione.....	62
6.2	Altri mercati in cui le azioni o altri strumenti finanziari dell'Emittente sono negoziati	62
6.3	Collocamento privato contestuale al Collocamento Istituzionale	62
6.4	Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario.....	62
6.5	Stabilizzazione	62
CAPITOLO VII POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA		63
7.1	Possessori di strumenti finanziari che procedono alla vendita.....	63
7.2	Numero e classe degli strumenti finanziari offerti	63
7.3	Accordi di <i>lock-up</i>	63
CAPITOLO VIII SPESE LEGATE ALL'OFFERTA		65
8.1	Proventi netti totali e stima delle spese totali legate al Collocamento Istituzionale.....	65

CAPITOLO IX	DILUIZIONE.....	66
9.1	Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dal Collocamento Istituzionale	66
9.2	Ammontare e percentuale della diluizione immediata in caso di non sottoscrizione destinata agli azionisti dell'Emittente	68
CAPITOLO X	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI	69
10.1	Soggetti che partecipano al Collocamento Istituzionale	69
10.2	Indicazione di altre informazioni relative alle Azioni contenute nella Nota Informativa sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte della società di revisione	69
10.3	Pareri o relazioni redatti da esperti.....	69
10.4	Informazioni provenienti da terzi e indicazione delle fonti.....	69

NOTA INFORMATIVA

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle principali definizioni utilizzate all'interno della Nota Informativa. Tali termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

Azioni	Le azioni ordinarie dell'Emittente.
Aumento di Capitale	L'aumento di capitale sociale deliberato dall'assemblea della Società in data 14 settembre 2015, come successivamente modificato con delibera dell'Assemblea dell'Emittente del 1 aprile 2016, per un importo massimo di Euro 600 milioni, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 60 milioni di nuove azioni ordinarie della Società, aventi godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, Codice Civile, inscindibile per un ammontare pari ad Euro 215 milioni e scindibile per la restante parte, sino all'ammontare massimo complessivo sopra indicato, da eseguirsi in una o più <i>tranche</i> entro il termine massimo del 31 dicembre 2016 e, comunque, se precedente, alla data ultima di regolamento delle operazioni relative al Collocamento Istituzionale ed eventualmente anche dell'Opzione <i>Greenshoe</i> ove parte dell'aumento fosse riservata a detta opzione.
Aumento Co-Founders	L'aumento di capitale sociale, deliberato dall'assemblea della Società in data 14 settembre 2015, a pagamento, con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 5.000.000 mediante emissione di massime numero 500.000 nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare da riservare ad eventuali investitori terzi (<i>co-founders</i>) e da eseguirsi in via scindibile in una o più <i>tranche</i> entro il termine massimo del 31 dicembre 2016 al prezzo di Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 per sovrapprezzo). Come riportato nella relazione degli amministratori, tale aumento di capitale sarebbe riservato, <i>inter alia</i> , ad alcuni soggetti (tra cui, in particolare, la SGR, COIMA S.r.l. e/o azionisti delle stesse e/o società dei relativi gruppi di appartenenza) interessati ad entrare nella compagine azionaria anche prima della quotazione e da individuarsi a cura dell'organo amministrativo della Società.
Banca IMI	Banca IMI S.p.A., con sede in Milano, Largo Mattioli n. 3.
Banche Finanziatrici	Banca IMI e Mediobanca.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
CBRE	CBRE Valuation S.p.A., con sede in Milano, Via del Lauro n. 5/6.
Citigroup	Citigroup Global Markets Limited, con sede in Canada Square, Canary Wharf, Londra E14 5LB, Regno Unito.
Codice Civile	Il Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 262, come successivamente modificato e integrato.
Codice di Autodisciplina	Il codice di autodisciplina per le società quotate predisposto dal Comitato per la <i>Corporate Governance</i> delle società quotate, promosso da Borsa Italiana e disponibile all'indirizzo internet www.borsaitaliana.it .

COIMA S.r.l.	COIMA S.r.l. con sede legale in Milano, Via Fatebenefratelli n. 9.
Collocamento o Collocamento Istituzionale	Il collocamento istituzionale di n. 30.000.000 Azioni (ovvero di n. 52.500.000 Azioni in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento), riservato ad Investitori Istituzionali, in particolare: (a) gli Investitori Qualificati in Italia, (b) gli investitori istituzionali esteri al di fuori degli Stati Uniti d’America, ai sensi del <i>Regulation S</i> del <i>Securities Act</i> , come modificato e (c) negli Stati Uniti d’America, limitatamente ai <i>Qualified Institutional Buyers</i> ai sensi della <i>Rule 144A</i> del <i>Securities Act</i> del 1933, come modificato.
Consob	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
Consorzio per il Collocamento Istituzionale	Il consorzio di collocamento e garanzia per il Collocamento Istituzionale.
Contratto con COIMA S.r.l.	Il contratto sottoscritto in data 15 ottobre 2015 tra l’Emittente e COIMA S.r.l..
Contratto di Asset Management	Il contratto sottoscritto in data 15 ottobre 2015 tra l’Emittente e la SGR e successivamente modificato in data 13 novembre 2015.
Contratto di Collocamento Istituzionale	Il contratto di collocamento e garanzia che verrà sottoscritto al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale.
Coordinatori per il Collocamento Istituzionale	Citigroup Global Markets Limited, con sede in Citigroup Centre, Canada Square, Canary Wharf, Londra E14 5LB, Regno Unito e Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A., con sede in Milano, Piazzetta Enrico Cuccia n. 1.
Data della Nota Informativa	La data di approvazione della presente Nota Informativa.
Data di Avvio delle Negoziazioni	Il primo giorno in cui le Azioni saranno negoziate sul MTA.
D.Lgs. 231/2001	Il Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231, come successivamente modificato ed integrato, recante “Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica” entrato in vigore il 4 luglio 2001 in attuazione dell’art. 11 della Legge Delega 29 settembre 2000, n. 300.
Decreto 133/2014	Il Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, con Legge 11 novembre 2014, n. 164.
Documento di Registrazione	Il documento di registrazione relativo all’Emittente depositato presso la Consob in data 5 maggio 2016, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 4 maggio 2016, protocollo n. 0040784/16. Il Documento di Registrazione è disponibile presso la sede dell’Emittente, in Milano, Via della Moscova n. 18, nonché sul sito internet dell’Emittente www.coimares.com .
Emittente ovvero Società ovvero COIMA RES	COIMA RES S.p.A. (già Itares S.p.A.), con sede legale in Milano, Via della Moscova n. 18.
Facoltà di Incremento	Facoltà dell’Emittente, d’intesa con i Coordinatori per il Collocamento Istituzionale, di aumentare l’ammontare del Collocamento Istituzionale, in considerazione delle adesioni pervenute nell’ambito del Collocamento Istituzionale, con un ulteriore quantitativo di Azioni pari ad un massimo di n.

22.500.000 di Azioni pari al 75% del Collocamento Istituzionale, da destinarsi esclusivamente agli Investitori Istituzionali.

Finanziamento IVA	Finanziamento dell'IVA, pari ad un massimo di Euro 45 milioni, funzionale all'acquisto degli Immobili Vodafone.
Flottante	<p>Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2.2.2 del Regolamento di Borsa, "sufficiente diffusione, che si presume realizzata quando le azioni siano ripartite presso gli investitori professionali oltre che presso gli investitori non professionali per almeno il 25% del capitale rappresentato dalla categoria di appartenenza; Borsa Italiana può, peraltro, ritenere sussistente tale requisito quando il valore di mercato delle azioni possedute dal pubblico faccia ritenere che le esigenze di regolare funzionamento del mercato possano essere soddisfatte anche con una percentuale inferiore a quella sopraindicata. Nel computo della percentuale:</p> <ol style="list-style-type: none">1) non si tiene conto delle partecipazioni azionarie di controllo, di quelle vincolate da patti parasociali e di quelle soggette a vincoli alla trasferibilità delle azioni (lock-up) di durata superiore ai 6 mesi;2) non si tiene conto delle partecipazioni azionarie superiori al 2%, salvo che Borsa Italiana, su istanza motivata dell'emittente, valutate la tipologia dell'investitore e le finalità del possesso, non accordi una deroga al riguardo. Il calcolo delle partecipazioni deve essere effettuato secondo i criteri indicati all'articolo 118 del Regolamento Consob 11971/99 con riferimento al numero delle azioni ordinarie e tenuto conto delle esenzioni di cui all'articolo 119-bis del Regolamento Emittenti; nel caso di PMI, non si tiene conto delle partecipazioni azionarie superiori al 5%;3) si tiene sempre conto di quelle possedute da organismi di investimento collettivo del risparmio, da fondi pensione e da enti previdenziali. Ai soli fini di tale disposizione, si ha riguardo anche agli OICR di diritto estero non autorizzati alla commercializzazione in Italia."
Fondo IBF	Coima Core Fund IV (già Italian Banking Fund), fondo di investimento immobiliare chiuso di diritto italiano riservato ad investitori qualificati (ai sensi della normativa corrente fondo di investimento alternativo di tipo riservato) e gestito dalla SGR e proprietario degli Immobili Filiali destinati in via prevalente ad agenzia bancaria e locati al Gruppo Deutsche Bank. Alla Data della Nota Informativa il 100% delle Quote è detenuto da Qatar Holding LLC e, alla Data di Avvio delle Negoziazioni tali Quote saranno integralmente detenute dall'Emittente.
Gruppo Vodafone	Vodafone Omnitel N.V., società soggetta a direzione e coordinamento di Vodafone Group P.l.c., con sede legale in Amsterdam e sede amministrativa e gestionale in Ivrea (TO), via Jervis, 13, iscritta al registro delle Imprese di Torino e codice fiscale n. 93026890017 e P. IVA 08539010010, REA presso C.C.I.A.A. di Torino n. 974956.
Gruppo Deutsche Bank	Deutsche Bank S.p.A. con sede legale in Milano, Piazza del Calendario n. 3, soggetta alla direzione e coordinamento della Deutsche Bank AG, ovvero società o enti controllati, controllanti o soggetti a comune controllo con Deutsche Bank S.p.A. o a società o enti direttamente o indirettamente controllati da Deutsche Bank AG.
Joint Bookrunners	Citigroup Global Markets Limited, con sede in Canada Square, Canary Wharf, Londra E14 5LB, Regno Unito, Kempen & Co N.V. con sede in Amsterdam, Beethovenstraat 300 1077 WZ, Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. con sede in Milano, Piazzetta Enrico Cuccia n. 1, Banca IMI S.p.A. con

sede in Milano, Largo Mattioli n. 3, e UniCredit Bank AG, Milan Branch con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 4.

IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> emessi dall' <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB) e adottati dall'Unione Europea.
Immobili Filiali	I 96 immobili di proprietà del Fondo IBF.
Immobili Vodafone	Gli edifici 1, 2 e 3 appartenenti al complesso denominato "Vodafone Village", ubicato in Milano, Via Lorenteggio n. 240, e composto da cinque edifici destinati in via prevalente ad uso ufficio e, alla Data della Nota Informativa, interamente locati al Gruppo Vodafone che ha collocato all'interno degli stessi il proprio quartier generale per il Sud Europa di quest'ultimo.
Investitori Istituzionali	Congiuntamente, gli Investitori Qualificati e gli investitori istituzionali esteri ai sensi della <i>Regulation S</i> dello <i>United States Securities Act</i> del 1933, come successivamente modificato, inclusi gli Stati Uniti d'America ai sensi della <i>Rule 144A</i> adottata in forza dello <i>United States Securities Act</i> del 1933, come successivamente modificato.
Investitori Qualificati	Gli investitori qualificati di cui all'articolo 34-ter, comma 1, lett. b) del Regolamento Emittenti (fatta eccezione per (i) le persone fisiche che siano clienti professionali su richiesta ai sensi dell'Allegato 3 del Regolamento Intermediari, (ii) le società di gestione autorizzate alla prestazione del servizio di gestione su base individuale di portafogli di investimento per conto terzi, (iii) gli intermediari autorizzati abilitati alla gestione dei portafogli individuali per conto terzi e (iv) le società fiduciarie che prestano servizi di gestione di portafogli di investimento, anche mediante intestazione fiduciaria, di cui all'articolo 60, comma 4, del D.Lgs. 23 luglio 1996 n. 415).
Istruzioni di Borsa	Le istruzioni al Regolamento di Borsa vigenti alla Data della Nota Informativa.
Kempen & Co	Kempen & Co N.V., con sede in Amsterdam, Beethovenstraat 300 1077 WZ.
Legge Finanziaria 2007	La Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come successivamente modificata ed integrata.
Mediobanca	Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. con sede in Milano, Piazzetta Enrico Cuccia n. 1.
Mercato Telematico Azionario o MTA	Il Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Monte Titoli	Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Nota di Sintesi	La Nota di Sintesi relativa al Collocamento Istituzionale depositata presso la Consob in data 5 maggio 2016, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 4 maggio 2016, protocollo n. 0040785/16. La Nota di Sintesi è disponibile presso la sede dell'Emittente, in Milano, Via della Moscova n. 18, nonché sul sito internet dell'Emittente www.coimares.com .
Nota Informativa	La presente Nota Informativa.
Opzione di <i>Over Allotment</i>	L'opzione concessa da Qatar Holding LLC ai Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e a Kempen & Co per prendere in prestito ulteriori massime n. 3.000.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale, ai fini di un <i>Over Allotment</i> nell'ambito

del Collocamento Istituzionale (il 6,31% del capitale sociale dell'Emittente post-Collocamento Istituzionale – assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'Aumento di Capitale per l'ammontare oggetto del Collocamento Istituzionale). Qualora la Facoltà di Incremento sia esercitata integralmente, l'Opzione di *Over Allotment* avrà ad oggetto massime n. 7.500.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 14,29% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale (il 10,07% del capitale sociale dell'Emittente post-Collocamento Istituzionale – assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'Aumento di Capitale). Qualora l'Aumento di Capitale funzionale al Collocamento Istituzionale sia sottoscritto solamente per la parte inscindibile, l'Opzione di *Over Allotment* avrà ad oggetto massime n. 2.150.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in via inscindibile (il 5,63% del capitale sociale dell'Emittente post-Collocamento Istituzionale - assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'Aumento di Capitale per la parte inscindibile).

Opzione *Greenshoe*

L'opzione concessa dalla Società ai Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e a Kempen & Co, anche in nome e per conto dei membri del Consorzio per il Collocamento Istituzionale, per l'acquisto, al Prezzo di Emissione, di ulteriori massime n. 3.000.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale (il 6,31% del capitale sociale dell'Emittente post-Collocamento Istituzionale – assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'Aumento di Capitale per l'ammontare oggetto del Collocamento Istituzionale), da allocare presso i destinatari del Collocamento Istituzionale, in caso di *Over Allotment*. Qualora la Facoltà di Incremento sia esercitata integralmente, l'Opzione *Greenshoe* avrà ad oggetto massime n. 7.500.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 14,29% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale (il 10,07% del capitale sociale dell'Emittente post-Collocamento Istituzionale – assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'Aumento di Capitale). Qualora l'Aumento di Capitale funzionale al Collocamento Istituzionale sia sottoscritto solamente per la parte inscindibile, l'Opzione *Greenshoe* avrà ad oggetto massime n. 2.150.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in via inscindibile (il 5,63% del capitale sociale dell'Emittente post-Collocamento Istituzionale - assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'Aumento di Capitale per la parte inscindibile).

Periodo del Collocamento Istituzionale

Il Collocamento Istituzionale terminerà il giorno 10 maggio 2016.

Perizia sulle Quote

La perizia redatta da PwC emessa in data 8 settembre 2015, rinnovata in data 9 dicembre 2015 e, successivamente, in data 15 marzo 2016, e relativa alle Quote, ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 1, lett. b), del Codice Civile.

Perizia Immobili Filiali

La perizia redatta da CBRE Valuation S.p.A. in data 15 luglio 2015, rinnovata in data 25 novembre 2015 e successivamente rinnovata in data 15 marzo 2016, e relativa agli Immobili Filiali.

Perizia Immobili Vodafone

La perizia redatta da CBRE Valuation S.p.A. in data 11 agosto 2015, rinnovata in data 25 novembre 2015 e successivamente rinnovata in data 15 marzo 2016, e relativa agli Immobili Vodafone.

Perizie

La Perizia sulle Quote, la Perizia Immobili Vodafone e la Perizia Immobili Filiali.

Piano Industriale o Piano	Il piano industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 8 aprile 2016.
PMI	Ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w- <i>quater</i> .1) del TUF, per "PMI" si intendono: <i>"fermo quanto previsto da altre disposizioni di legge, le piccole e medie imprese, emittenti azioni quotate, il cui fatturato anche anteriormente all'ammissione alla negoziazione delle proprie azioni, sia inferiore a 300 milioni di euro, ovvero che abbiano una capitalizzazione di mercato inferiore ai 500 milioni di euro. Non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato entrambi i predetti limiti per tre anni solari consecutivi. La Consob stabilisce con regolamento le disposizioni attuative della presente lettera, incluse le modalità informative cui sono tenuti tali emittenti in relazione all'acquisto ovvero alla perdita della qualifica di PMI. La Consob sulla base delle informazioni fornite dagli emittenti quotati pubblica l'elenco delle PMI tramite il proprio sito internet."</i> L'Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e, secondo quanto riportato nel bilancio dell'Emittente al 31 dicembre 2015 e per il periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015, non presenta ricavi. Pertanto l'Emittente rientra nella richiamata definizione di "PMI" per tutti i fini previsti dal TUF e, tenuto conto degli obiettivi attesi di conto economico, l'Emittente prevede di mantenere tale requisito di PMI anche al 31 dicembre 2016. L'Emittente, peraltro, cesserà di far parte della categoria delle PMI, ai fini delle richiamate disposizioni, in caso di superamento di entrambi i predetti limiti – fatturato e capitalizzazione di mercato – per tre esercizi consecutivi.
Portafoglio o Portafoglio Iniziale	L'insieme delle Quote e degli Immobili Vodafone.
Prezzo di Emissione	Euro 10,00 per Azione.
Procedura Parti Correlate	La procedura predisposta ai sensi del Regolamento Parti Correlate che, in data 14 settembre 2015, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato di sottoporre al Consiglio di Amministrazione in carica dopo la Data di Avvio delle Negoziazioni, ai sensi del Regolamento Parti Correlate.
Prospetti Consolidati Pro-Forma	I prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015.
PwC	PricewaterhouseCoopers S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Monte Rosa n. 91.
Qatar Holding LLC	Qatar Holding LLC, con sede in Doha, Qatar, Q-Tel Tower, PO Box 23224, autorizzato dalla QFC Authority con licenza n. 00004, interamente controllato da Qatar Investment Authority, fondo sovrano dello Stato del Qatar. Qatar Holding LLC svolge, in particolare, attività di supporto alla Qatar Investment Authority per quanto concerne lo sviluppo, l'investimento e la gestione dei fondi dello Stato del Qatar, mediante, in particolare, valutazione, compravendita e gestione di forme di investimento di qualsivoglia natura, svolgendo qualunque attività funzionale a tal fine.
Quote	Il 100% delle quote del Fondo IBF.
REC	Real Estate Center S.p.A., con sede in Milano, via Koch Robert n. 1/2, unico proprietario del Vodafone Village. Liberty Center S.p.A. detiene il 75,5% del capitale sociale di REC e Fin Immobiliare 2004 S.r.l. in liquidazione il restante 24,5% del capitale sociale.

Regolamento (CE) 809/2004	Il Regolamento 809/2004/CE della Commissione del 29 aprile 2004, come successivamente modificato e integrato, recante modalità di esecuzione della Direttiva 2003/71/CE del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le informazioni contenute nei prospetti, il modello dei prospetti, l'inclusione delle informazioni mediante riferimento, la pubblicazione dei prospetti e la diffusione di messaggi pubblicitari.
Regolamento del Fondo IBF	Il regolamento del Fondo IBF approvato dal consiglio di amministrazione della SGR in data 17 ottobre 2014.
Regolamento di Borsa	Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana S.p.A., vigente alla Data della Nota Informativa.
Regolamento Emittenti	Il Regolamento di attuazione del TUF concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato.
Regolamento Intermediari	Il Regolamento di attuazione del TUF concernente la disciplina degli intermediari, adottato dalla Consob con delibera n. 16190 del 29 ottobre 2007, come successivamente modificato ed integrato.
Regolamento Parti Correlate	Il regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato ed integrato.
Relazioni valutative di sintesi	Le relazioni valutative di sintesi rilasciate da CBRE in data 19 ottobre 2015 e 4 novembre 2015 e relative rispettivamente agli Immobili Vodafone ed agli Immobili Filiali e successivamente rinnovate in data 15 marzo 2016,.
SGR	COIMA SGR S.p.A. con sede in Milano, Via della Moscova n. 18, la quale agirà quale <i>asset manager</i> nell'ambito del Contratto di <i>Asset Management</i> .
Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIIQ	Società di investimento immobiliare quotata, disciplinata dall'Articolo 1, commi da 119 a 141- <i>bis</i> della Legge Finanziaria 2007.
Società di Investimento Immobiliare Non Quotata o SIINQ	Società di investimento immobiliare non quotata, disciplinata dall'Articolo 1, comma 125 della Legge Finanziaria 2007.
Società di Revisione o EY	Reconta Ernst & Young S.p.A., con sede legale in Roma, Via Po, n. 32.
Sponsor	Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. con sede in Milano, Piazzetta Enrico Cuccia n. 1.
Term Sheet del Finanziamento IVA	Il documento contenente i termini e le condizioni essenziali del Finanziamento IVA, già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici in data 11 e 20 aprile 2016 e successivamente comunicato all'Emittente.
Testo Unico o TUF	Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.

[QUESTA PAGINA È STATA LASCIATA VOLUTAMENTE BIANCA]

CAPITOLO I PERSONE RESPONSABILI

1.1 Responsabile della Nota Informativa

COIMA RES S.p.A., con sede legale in Via della Moscova n. 18, Milano, assume la responsabilità della veridicità e completezza dei dati e delle notizie contenuti della Nota Informativa.

1.2 Dichiarazione di responsabilità

COIMA RES S.p.A., con sede legale in Via della Moscova n. 18, Milano, dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni contenute nella presente Nota Informativa sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

La Nota Informativa è conforme al modello depositato presso Consob in data 5 maggio 2016, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 4 maggio 2016 (prot. n. 0040785/16).

CAPITOLO II FATTORI DI RISCHIO

Prima di assumere qualsiasi decisione di effettuare un investimento in strumenti finanziari emessi dall'Emittente gli investitori devono considerare alcuni fattori di rischio.

Si invitano, quindi, gli investitori a leggere attentamente i seguenti fattori di rischio e i fattori di rischio riportati nel Capitolo IV del Documento di Registrazione relativi all'Emittente ed ai settori di attività in cui lo stesso opera, prima di qualsiasi decisione sull'investimento, al fine di comprendere e valutare gli specifici fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari oggetto del Collocamento Istituzionale.

Il Capitolo II della Nota Informativa descrive gli elementi di rischio tipici di un investimento in titoli azionari quotati che dovranno essere tenuti in considerazione prima di qualsiasi decisione di investimento in strumenti finanziari emessi dall'Emittente.

I fattori di rischio descritti nel presente capitolo "Fattori di Rischio" devono essere letti congiuntamente alle informazioni contenute nella Nota Informativa, nonché congiuntamente ai Fattori di Rischio relativi all'Emittente e ai settori di attività in cui l'Emittente opera, nonché alle altre informazioni, contenuti nel Documento di Registrazione e nella Nota di Sintesi.

I rinvii a Capitoli e Paragrafi si riferiscono ai Capitoli e ai Paragrafi della Nota Informativa.

2.1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL COLLOCAMENTO ISTITUZIONALE ED ALLE AZIONI**2.1.1 Rischi connessi all'insufficienza del capitale circolante**

Ai sensi del Regolamento 809/2004 e della definizione di capitale circolante contenuta nella Raccomandazione ESMA n. 319 del 2013 – i.e. il mezzo mediante il quale l'Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni in scadenza (differenza tra attivo corrente e passivo corrente) – alla Data della Nota Informativa e, dunque, senza tenere in considerazione i proventi del Collocamento Istituzionale, l'Emittente ritiene di non disporre di capitale circolante sufficiente per far fronte alle proprie obbligazioni relative ai 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa.

Si stima, pertanto, che il fabbisogno finanziario complessivo netto per i 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa, determinato senza tener conto dei proventi netti del Collocamento Istituzionale e, pertanto, senza includere i flussi di cassa provenienti dai canoni di locazione in quanto il trasferimento delle proprietà è condizionata al buon esito della stessa, sia pari a complessivi Euro 2.207 migliaia.

Con riferimento alla tempistica di esaurimento del capitale circolante, lo stesso, alla Data della Nota Informativa, risulta essere negativo per Euro 271 migliaia. Si segnala in ogni caso che in data 6 agosto 2015 la SGR ha assunto l'impegno, qualora il Collocamento Istituzionale non fosse effettuato, di rimborsare i costi documentati (ivi inclusi gli onorari spettanti ai consulenti legali ed altri consulenti, i costi e le spese) che la Società potrebbe dover sostenere nell'ambito del processo di quotazione, fino ad un ammontare massimo pari ad Euro 1 milione, ritenuto sufficiente per far fronte alle obbligazioni dell'Emittente relative ai dodici mesi successivi alla Data della Nota Informativa.

I proventi del Collocamento Istituzionale, pari a una cifra minima di Euro 215 milioni (corrispondente alla parte inscindibile dell'Aumento di Capitale), come deliberato dall'Assemblea dell'Emittente in data 1 aprile 2016, al lordo dei costi connessi all'operazione di quotazione e delle commissioni verranno dunque prioritariamente destinati all'acquisto degli Immobili Vodafone, alla copertura del fabbisogno finanziario complessivo netto sopra evidenziato ed al pagamento dei costi e commissioni connessi al Collocamento Istituzionale; tali importi non sono stati considerati nella determinazione del fabbisogno finanziario complessivo sopra esposto in quanto condizionati al buon esito del Collocamento Istituzionale. Tuttavia nell'ipotesi di buon esito del Collocamento Istituzionale, ed in particolare tenuto conto: (i) di una raccolta minima pari alla quota inscindibile dell'Aumento di Capitale di Euro 215 milioni; (ii) dei costi complessivi necessari per l'acquisto degli Immobili Vodafone, anche di natura fiscale, e (iii) del ricorso al finanziamento necessario per l'acquisto degli stessi, (iv) nonché del capitale circolante derivante dal conferimento all'Emittente delle quote del Fondo IBF, il fabbisogno finanziario stimato per i dodici mesi successivi alla Data della Nota Informativa sarebbe positivo per Euro 25 milioni.

Si precisa che, nel caso di mancata erogazione del Finanziamento IVA l'Emittente potrebbe non essere in grado di perfezionare l'acquisto degli Immobili Vodafone e, pertanto, nell'ipotesi in cui i proventi netti del Collocamento Istituzionale, pari a Euro 206,8 milioni, non fossero utilizzati per realizzare altri investimenti gli stessi determinerebbero un incremento positivo del capitale circolante.

Infine, il fabbisogno finanziario stimato alla scadenza del finanziamento di importo massimo pari ad Euro 45 milioni nell'ipotesi di rimborso in un'unica soluzione alla scadenza di dodici mesi dalla sottoscrizione sarebbe pari a Euro 16,8 milioni. L'Emittente ritiene ragionevolmente di poter fare fronte a tale fabbisogno attraverso la proroga o il rifinanziamento del Finanziamento IVA, la richiesta a rimborso su base trimestrale del credito IVA nonché, eventualmente, tramite l'accensione di un finanziamento nell'ambito della strategia dell'Emittente tenuto conto dell'assenza di ulteriore indebitamento.

Per ulteriori informazioni in merito al capitale circolante si rinvia al Capitolo 3.1 della Nota Informativa ed ai Capitoli IX, X e XX del Documento di Registrazione.

2.1.2 Rischi connessi alle condizioni alle quali è sottoposto il Collocamento Istituzionale

Il Collocamento Istituzionale è subordinato alla condizione di avvenuta sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale funzionale al Collocamento Istituzionale per almeno Euro 215 milioni, oltre che al provvedimento di inizio delle negoziazioni di Borsa Italiana.

Per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo V, Paragrafo 5.1.1 della Nota Informativa.

2.1.3 Rischi connessi ai problemi generali di liquidità sui mercati e alla possibile volatilità delle azioni della Società

Alla Data della Nota Informativa non esiste un mercato delle azioni della Società. A seguito del Collocamento Istituzionale le azioni della Società saranno negoziate sul MTA e i titolari delle Azioni potranno liquidare il proprio investimento mediante vendita sul mercato. In seguito al Collocamento Istituzionale, pertanto, le Azioni presenteranno gli elementi di rischio propri di un investimento in strumenti finanziari quotati della medesima natura. Tuttavia, anche a seguito dell'ammissione alle negoziazioni sul MTA delle azioni dell'Emittente, non è possibile garantire che si formi o si mantenga per le stesse un mercato liquido.

Le Azioni potrebbero, infatti, presentare problemi di liquidità sul mercato, anche indipendenti dall'Emittente, e le richieste di vendita, quindi, potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite, con la conseguenza che i prezzi delle Azioni potrebbero essere soggetti a fluttuazioni anche significative. Fattori quali cambiamenti nella situazione economica, finanziaria, patrimoniale e reddituale dell'Emittente o dei suoi concorrenti, mutamenti del quadro normativo e regolamentare, nonché la diffusione di informazioni concernenti l'Emittente e/o l'attività dallo stesso svolta potrebbero generare fluttuazioni, anche significative, del prezzo delle Azioni. Inoltre, i mercati azionari hanno fatto riscontrare negli ultimi anni un andamento dei prezzi e dei volumi negoziati alquanto instabile. Tali fluttuazioni potrebbero in futuro incidere negativamente sul prezzo di mercato delle Azioni, indipendentemente dai valori economici e finanziari che l'Emittente sarà in grado di realizzare. In particolare, il prezzo di mercato delle Azioni potrebbe pertanto essere diverso, anche significativamente inferiore, rispetto al Prezzo di Emissione.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo V della Nota Informativa.

2.1.4 Rischi connessi a potenziali conflitti di interesse dei Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e dei *Joint Bookrunners*

Il presente fattore di rischio evidenzia i rischi legali ai potenziali conflitti di interesse dei Coordinatori per il Collocamento Istituzionale, dei *Joint Bookrunners* e delle società appartenenti ai relativi gruppi bancari in relazione al Collocamento Istituzionale.

Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. ricopre il ruolo di Coordinatore per il Collocamento Istituzionale, di Sponsor e di *Joint Bookrunner* nell'ambito del Collocamento Istituzionale. Alla luce dei

ruoli ricoperti, Mediobanca si potrebbe trovare in una posizione di conflitto di interessi nei confronti della Società in quanto garantirà, insieme ad altri intermediari, il collocamento delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale e percepirà commissioni in relazione ai ruoli assunti nell'ambito del Collocamento Istituzionale.

Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. e Banca IMI potrebbero altresì concedere alla Società il Finanziamento IVA necessario al fine dell'acquisto degli Immobili Vodafone e, pertanto, essere soggetti finanziatori dell'Emittente percependo interessi in relazione a tale ruolo. Si segnala al riguardo che la Società ha ricevuto dalle Banche Finanziatrici un *term sheet* avente ad oggetto un'ipotesi di finanziamento per un importo massimo complessivo pari ad Euro 45.000.000 per far fronte al pagamento dell'IVA nell'ambito dell'operazione di acquisto degli Immobili Vodafone qualora, nell'ambito del Collocamento Istituzionale, l'Emittente dovesse raggiungere una raccolta inferiore ad Euro 250 milioni (al netto delle commissioni). Il *term sheet* sopra menzionato prevederà la corresponsione di una commissione *up front flat* pari a 100 b.p.s. da calcolarsi sull'importo del finanziamento e di una *agency fee* da definirsi (per ulteriori informazioni in merito al *term sheet*, si rinvia al Capitolo XXII del Documento di Registrazione).

Citigroup Global Markets Limited ricopre il ruolo di Coordinatore per il Collocamento Istituzionale e di *Joint Bookrunner* nell'ambito del Collocamento Istituzionale. Alla luce dei ruoli ricoperti, Citigroup si potrebbe trovare in una posizione di conflitto di interessi nei confronti della Società in quanto garantirà, insieme ad altri intermediari, il collocamento delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale e percepirà commissioni in relazione ai ruoli assunti nell'ambito del Collocamento Istituzionale.

Kempen & Co N.V., Banca IMI S.p.A. e UniCredit Bank AG, Milan Branch ricoprono il ruolo di *Joint Bookrunner* nell'ambito del Collocamento Istituzionale e, alla luce dei ruoli ricoperti, si potrebbero trovare in una posizione di conflitto di interessi nei confronti della Società in quanto garantiranno, insieme ad altri intermediari, il collocamento delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale e percepiranno commissioni in relazione ai ruoli assunti nell'ambito del Collocamento Istituzionale.

Inoltre, i Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e i *Joint Bookrunners*, nel normale esercizio della loro attività, anche per il tramite delle proprie controllate, hanno prestato o potrebbero prestare in futuro servizi di *lending*, *advisory*, *investment banking* e finanza aziendale in via continuativa alla Società e/o a sue eventuali società controllate e/o a COIMA S.r.l. e/o alla SGR e/o alle società controparti venditrici.

Inoltre, il Gruppo Intesa Sanpaolo si potrebbe trovare in una posizione di conflitto di interessi in quanto una o più società dello stesso ha finanziato REC e potrebbe rientrare dai finanziamenti a seguito dell'operazione di acquisto degli Immobili Vodafone.

Per ulteriori informazioni in merito ai Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e ai *Joint Bookrunners* ed alla relativa attività, si rinvia al Capitolo V, Paragrafo 5.4.

2.1.5 Rischi connessi agli impegni di inalienabilità delle azioni nell'ambito del Collocamento Istituzionale

Nell'ambito degli accordi che saranno stipulati per il Collocamento Istituzionale, Qatar Holding LLC, Manfredi Catella, COIMA S.r.l., la SGR e la Società assumeranno, nei confronti dei Coordinatori per il Collocamento Istituzionale, anche in nome e per conto dei membri del Consorzio per il Collocamento Istituzionale, degli impegni di *lock-up*. Alla scadenza dei suddetti impegni di *lock-up*, non vi è alcuna garanzia che tali soggetti non procedano alla vendita delle proprie Azioni con conseguente potenziale impatto negativo sull'andamento del prezzo delle Azioni stesse.

Si rammenta altresì che, sulla base del Patto Parasociale è previsto che Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e la SGR siano obbligati, sino alla fine del terzo anno dalla data di costituzione della Società, a non trasferire, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, le azioni dagli stessi detenute sino alla fine del suddetto periodo di tre anni.

L'impegno di *lock-up* di Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e la SGR terminerà comunque al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

FATTORI DI RISCHIO

- (a) i componenti del Consiglio di Amministrazione designati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e dalla SGR non rappresentino la maggioranza del Consiglio di Amministrazione;
- (b) Manfredi Catella cessi dalla carica di Amministratore Delegato della Società; o
- (c) il Contratto di *Asset Management* con la SGR e/o il Contratto con COIMA S.r.l. siano risolti senza il consenso di Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e della SGR.

Il Patto Parasociale prevede inoltre che Qatar Holding LLC non trasferisca, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, le azioni dallo stesso detenute sino alla fine del sesto mese successivo al completamento del conferimento delle Quote.

L'impegno di *lock-up* di Qatar Holding LLC terminerà comunque al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

- (a) il CEO della Società non sia più Manfredi Catella o un membro del Consiglio di Amministrazione di nomina di Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e della SGR;
- (b) il Contratto di *Asset Management* con la SGR sia sciolto per qualsiasi causa.

Il 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 (i) la quota detenuta da Qatar Holding LLC divenga inferiore al 10% del capitale sociale della Società o (ii) il conferimento delle Quote non si perfezioni entro il 30 giugno 2016.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo VII, Paragrafo 7.3 della Nota Informativa.

2.1.6 Rischi correlati all'impiego dei proventi nel breve periodo

I proventi derivanti dal Collocamento Istituzionale saranno utilizzati in parte per far fronte agli impegni finanziari correlati all'acquisto degli Immobili Vodafone, ivi inclusi i costi relativi alle tasse e, per la restante parte, saranno impiegati per implementare la strategia di investimento dell'Emittente, oltre che per far fronte ai costi di gestione dello stesso.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dell'impiego dei proventi derivanti dal Collocamento Istituzionale, nel caso di Aumento di Capitale pari a Euro 215 milioni e nel caso di Aumento di Capitale massimo (a seguito di integrale esercizio della Facoltà di Incremento) pari a Euro 600 milioni:

Utilizzo dei proventi	Aumento di Capitale inscindibile Euro 215 milioni	Aumento di Capitale massimo in caso di integrale esercizio della Facoltà di Incremento Euro 600 milioni
Acquisto Immobili Vodafone, inclusi i costi di transazione legati all'acquisto degli Immobili Vodafone (imposte ipotecarie, catastali e di registro, spese notarili e consulenze varie sia per la fase di <i>due diligence</i> che per la fase di acquisto (legali, fiscali, tecniche, ecc.))	Euro 205,6 milioni	Euro 205,6 milioni
IVA sull'Acquisto Immobili Vodafone*	Euro 44 milioni	Euro 44 milioni
Costi legati alla quotazione (spese notarili, legali e peritali, costi legali al processo di quotazione degli <i>advisors</i> , degli studi legali e della società di revisione)	Euro 3,1 milioni	Euro 3,1 milioni
Commissioni riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale	Euro 5,1 milioni	Euro 18 milioni
Totale	Euro 257,8 milioni	Euro 270,7milioni

* Si precisa che tale ammontare sarà corrisposto mediante apposito Finanziamento IVA

Il ricavato massimo derivante dal Collocamento Istituzionale, riferito al Prezzo di Emissione (nel caso di Aumento di Capitale per la parte inscindibile pari a Euro 215 milioni), al netto dei costi legati alla quotazione, delle commissioni riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale, sarà pari ad Euro 206,8 milioni (pari a circa Euro 578,9 milioni in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento).

La Società intende utilizzare i proventi rivenienti dal Collocamento Istituzionale per implementare la propria strategia di investimento. Tale strategia potrà essere completata in un arco temporale di medio periodo previsto in circa 12-24 mesi. Pertanto, la liquidità raccolta, al netto dell'importo dedicato all'acquisto degli Immobili Vodafone, per il quale la Società ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita per un importo pari a Euro 200 milioni, maggiorato di IVA, da eseguire entro il 15 luglio 2016, potrebbe essere impiegata nel breve periodo in strumenti finanziari non speculativi il cui rendimento potrebbe essere incerto e non garantito in considerazione della tipologia di strumento e delle condizioni di mercato che potrebbero essere determinate all'atto dell'investimento e/o del disinvestimento. Si segnala che i proventi rivenienti dal Collocamento Istituzionale potrebbero essere altresì impiegati per l'effettuazione di una o più operazioni immobiliari, anche eventualmente con parti correlate. Tali eventuali operazioni saranno sottoposte alle procedure ed ai presidi adottati dalla Società e previsti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti per operazioni con parti correlate. Per ulteriori informazioni vedasi il Capitolo III, Paragrafo 3.4 della Nota Informativa.

In funzione dell'obiettivo di realizzare l'ammissione a quotazione, nella Società sono conferite Quote del Fondo IBF che ha al proprio attivo gli Immobili Filiali locati a Deutsche Bank; il Fondo IBF è gestito da COIMA SGR, soggetto che intratterrà rapporti di servizio con l'Emittente. Si evidenzia, inoltre, che il Collocamento Istituzionale è volto a raccogliere nuove risorse finanziarie, in un importo massimo pari ad Euro 600 milioni da impiegare, tra l'altro, in parte per far fronte agli impegni finanziari correlati all'acquisto degli Immobili Vodafone, ivi inclusi i costi relativi alle tasse e, in parte, per procedere all'acquisto di immobili di futura individuazione.

Una ridotta raccolta in sede di Collocamento Istituzionale potrebbe avere effetti limitativi sulle strategie di investimento della Società, con conseguente effetti negativi sulla situazione patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo III, Paragrafo 3.4 della Nota Informativa.

2.1.7 Rischi connessi ai dati relativi al Collocamento Istituzionale e alle altre informazioni che saranno comunicati successivamente alla Data della Nota Informativa

Il ricavato derivante dal Collocamento Istituzionale calcolato sul Prezzo di Emissione— al netto delle commissioni riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale — unitamente al numero di azioni collocate nell'ambito del Collocamento Istituzionale e all'eventuale esercizio della Facoltà di Incremento sarà reso noto mediante pubblicazione di un comunicato stampa e sul sito internet della Società (www.coimares.com), entro due giorni lavorativi dal termine del Periodo del Collocamento Istituzionale e contestualmente trasmesso alla CONSOB. Tale comunicato conterrà, inoltre, i dati legati alla capitalizzazione dell'Emittente calcolati sulla base del Prezzo di Emissione.

Il ricavato stimato derivante dal Collocamento Istituzionale (nel caso di Aumento di Capitale per la parte inscindibile pari a Euro 215 milioni) calcolato sulla base del Prezzo di Emissione, al netto dei costi legati alla quotazione e delle commissioni massime riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale, è pari a circa Euro 206,8 milioni (pari a circa Euro 578,9 milioni in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento). L'ammontare complessivo delle spese connesse al processo di quotazione della Società e al Collocamento Istituzionale, comprese le spese di pubblicità, escluse le commissioni riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale è stimato in circa Euro 3,1 milioni e tali spese saranno sostenute dall'Emittente. Si precisa che i costi relativi alla predisposizione delle Perizie sono stati complessivamente pari a Euro 190 mila.

Per ulteriori informazioni si rinvia ai Capitoli V e VIII della Nota Informativa.

2.1.8 Rischi connessi all'attività di stabilizzazione

Nell'ambito del Collocamento Istituzionale è previsto che Mediobanca possa svolgere, anche in nome e per conto dei membri del Consorzio per il Collocamento Istituzionale, attività di stabilizzazione del prezzo delle azioni dell'Emittente sul MTA nei 30 giorni successivi alla Data di Avvio delle Negoziazioni. Tale attività potrebbe determinare un prezzo di mercato superiore al prezzo che verrebbe altrimenti a prevalere e generare utili o perdite che saranno ripartiti tra i membri dei consorzi di collocamento.

Non vi sono garanzie che l'attività di stabilizzazione sia effettivamente svolta o che, quand'anche intrapresa, non possa essere interrotta in ogni momento.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.5 della Nota Informativa.

2.1.9 Rischi connessi ai prezzi di sottoscrizione degli aumenti di capitale deliberati dall'Emittente

L'Assemblea dell'Emittente in data 14 settembre 2015 ha tra l'altro deliberato quanto segue:

- di aumentare il capitale sociale per un importo complessivo massimo di Euro 144.500.000 mediante emissione di massime 14.450.000 nuove azioni ordinarie ad un prezzo pari ad Euro 10 per azione (di cui Euro 9,60 a titolo di sovrapprezzo), aventi godimento regolare da liberare a fronte del conferimento da Qatar Holding LLC delle quote rappresentative del 100% del fondo denominato Italian Banking Fund, Fondo di Investimento Immobiliare Chiuso di Diritto Italiano riservato ad investitori qualificati gestito dalla SGR. La decisione di aumento del capitale sociale e la conseguente attuazione del conferimento sono soggette alla condizione – e diverranno efficaci *ex nunc* a fronte – della sottoscrizione del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale. Tale aumento di capitale sociale deve essere liberato mediante conferimento in natura, entro il 31 dicembre 2016;
- di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo massimo di Euro 600.000.000, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 60.000.000 di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare:
 - inscindibile per un ammontare pari ad Euro 300.000.000 e
 - scindibile per la restante parte, da eseguirsi in una o più *tranche* al servizio della prospettata ammissione delle azioni della società alla quotazione sull'MTA o su altro mercato regolamentato organizzato e gestito da Borsa Italiana.

L'aumento dovrà considerarsi esaurito, in conformità all'articolo 2439 comma 2 del Codice Civile alla data del 31 dicembre 2016 e, comunque, ove precedente, alla data ultima di regolamento delle operazioni relative all'offerta finalizzata alla quotazione ed eventualmente anche della cosiddetta Opzione *Greenshoe* ove parte dell'aumento fosse riservata a detta opzione.

Il Prezzo di Emissione è stabilito in Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 a titolo di sovrapprezzo), determinato anche sulla base del patrimonio netto contabile della Società al 30 giugno 2015 pari ad Euro 36.682,00;

- di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 5.000.000 mediante emissione di massime numero 500.000 nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare da riservare ad eventuali investitori terzi (*co-founders*) e da eseguirsi in via scindibile in una o più *tranche* entro il termine massimo del 31 dicembre 2016 al prezzo di Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 per sovrapprezzo);
- di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari (agganciato alla formula di calcolo della Remunerazione degli Strumenti Finanziari o) emessi dal consiglio di amministrazione in forza della delibera del 6 agosto 2015. L'aumento potrà essere eseguito in via scindibile in una o più *tranche* nell'arco di quindici anni dalla data di efficacia della delibera di aumento del capitale ad un prezzo di sottoscrizione per ciascuna azione di nuova emissione pari alla media aritmetica dei prezzi di una azione della Società rilevato sul Mercato

di quotazione nel periodo compreso tra il 15 febbraio ed il 14 marzo dell'anno di riferimento in cui venga corrisposto ai titolari degli strumenti finanziari il rendimento speciale agganciato all'andamento della Società cui danno diritto gli strumenti finanziari stessi;

- di conferire al consiglio di amministrazione la facoltà entro cinque anni dalla data della deliberazione, di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, per un ammontare massimo complessivo pari all'1,5 per cento della parte del capitale sociale sottoscritto e della riserva sovrapprezzo azioni risultante all'esito del Collocamento Istituzionale mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da porre a servizio di uno o più piani di incentivazione riservati a dipendenti, collaboratori, consulenti, consiglieri di amministrazione della Società e delle sue controllate e/o ad altri soggetti discrezionalmente scelti dal consiglio di amministrazione della Società e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 commi 5 e 8 del Codice Civile.

Successivamente l'Assemblea dell'Emittente in data 1 aprile 2016 ha tra l'altro deliberato di modificare la delibera dell'Assemblea dell'Emittente del 14 settembre 2015 prevedendo che l'aumento di capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo massimo di Euro 600.000.000, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 60.000.000 di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare deliberato dall'Assemblea dell'Emittente del 14 settembre 2015 sia:

- inscindibile per un ammontare pari ad Euro 215 milioni; e
- scindibile per la restante parte, da eseguirsi in una o più *tranche* al servizio della prospettata ammissione delle azioni della società alla quotazione sull'MTA o su altro mercato regolamentato organizzato e gestito da Borsa Italiana.

L'aumento dovrà considerarsi esaurito, in conformità all'articolo 2439 comma 2 del Codice Civile alla data del 31 dicembre 2016 e, comunque, ove precedente, alla data ultima di regolamento delle operazioni relative all'offerta finalizzata alla quotazione ed eventualmente anche della cosiddetta Opzione *Greenshoe* ove parte dell'aumento fosse riservata a detta opzione.

Il Prezzo di Emissione è stabilito in Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 a titolo di sovrapprezzo), determinato anche sulla base del patrimonio netto contabile della Società al 30 giugno 2015 pari ad Euro 36.682.

Il Prezzo di Emissione è stato determinato anche sulla base del patrimonio netto contabile della Società al 30 giugno 2015, pari ad Euro 36.682,00, e tenuto conto degli obiettivi di raccolta dell'operazione di quotazione al fine di reperire le risorse necessarie all'acquisto degli Immobili Vodafone ed alla copertura del fabbisogno finanziario connaturato alla strategia di investimento dell'Emittente nel settore immobiliare e ai suoi piani di sviluppo aziendale.

Come riportato nella relazione degli amministratori a proposito della congruità del prezzo delle azioni di nuova emissione, poiché le azioni non sono ancora oggetto di trattazione su un mercato regolamentato e tenuto conto della correlazione dell'Aumento di Capitale con gli altri aumenti di capitale sociale, tale congruità è stata apprezzata dagli amministratori con riferimento alla situazione della Società, alla data di deliberazione dell'Aumento di Capitale, la quale, essendo una società di nuova costituzione, disponeva di *"...un patrimonio rappresentato essenzialmente da liquidità, che è misura di se stessa"*.

L'Aumento *Co-Founders*, in parte, è stato sottoscritto e versato da COIMA S.r.l. e dalla SGR per un importo, rispettivamente, di Euro 270.000 e, dunque, per n. 27.000 azioni ordinarie ed Euro 250.000 e, dunque, per n. 25.000 azioni ordinarie.

Si evidenzia che gli aumenti di capitale che, in forza delle delibere di cui sopra, dovessero essere sottoscritti (in denaro o natura) prima della Data di Avvio delle Negoziazioni saranno sottoscritti al medesimo Prezzo di Emissione e pertanto non comporteranno alcun effetto diluitivo o penalizzate per i sottoscrittori del Collocamento Istituzionale.

Relativamente ai possibili futuri aumenti di capitale al servizio di piani di *stock option* o per il pagamento della remunerazione degli Strumenti Finanziari emessi, questi verranno effettuati sulla base dei valori correnti di mercato, pertanto l'eventuale effetto diluitivo non è ad oggi prevedibile.

Il Prezzo di Emissione stabilito corrisponde ad un multiplo P/NAV pari a 1 (come indicato nel Capitolo V, Paragrafo 5.3.1 della Nota Informativa) ed a fini meramente indicativi può essere confrontato con la media di 0,70 dei *comparable* italiani e dello 0,93x del campione complessivo dei *comparable* riportati nel Capitolo V, Paragrafo 5.3.1 della Nota Informativa. Tale differenza ha un livello di significatività ridotto poiché eventuali scostamenti fra le singole società sono, in taluni casi, dovuti ad una diversa capitalizzazione, diverso *mix* di investimenti/paese e di trattamenti fiscali applicati sia in termini di *corporate tax rate* applicati nei rispettivi paesi di origine che per i particolari regimi di REIT previsti nei relativi paesi.

In ogni caso, anche in virtù di tali differenze, il livello di rilevanza del campione dei *comparable* rispetto all'Emittente può risultare limitato; anche considerato che i dati si riferiscono a società ritenute potenzialmente comparabili, e in alcuni casi solo parzialmente comparabili, tali dati potrebbero risultare non rilevanti e non rappresentativi ove presi in considerazione in merito alla specifica situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente o al contesto economico e normativo di riferimento. Pertanto, tali dati non possono costituire il fondamento unico della decisione di investire nelle azioni della Società.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo 5.3.1 della Nota Informativa.

2.1.10 Rischi connessi a possibili effetti di diluizione del capitale in relazione all'eventuale approvazione di un piano di stock option ed all'eventuale esercizio delle opzioni assegnate nell'ambito dello stesso

In data 14 settembre 2015 l'assemblea dei soci dell'Emittente ha deliberato di conferire al consiglio di amministrazione la facoltà entro cinque anni dalla data della deliberazione, di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, per un ammontare massimo complessivo pari all'1,5 per cento della parte del capitale sociale sottoscritto e della riserva sovrapprezzo azioni risultante all'esito del Collocamento Istituzionale mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da porre a servizio di uno o più piani di incentivazione riservati a dipendenti, collaboratori, consulenti, consiglieri di amministrazione della Società e delle sue controllate e/o ad altri soggetti discrezionalmente scelti dal consiglio di amministrazione della Società e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 commi 5 e 8 del Codice Civile. L'eventuale approvazione di un piano di stock option e l'eventuale esercizio delle opzioni assegnate nell'ambito dello stesso comporteranno una diluizione dell'azionariato a tale data esistente.

Si segnala che tale delibera è stata adottata dall'assemblea della Società prima della Data di Avvio delle Negoziazioni e pertanto con il voto favorevole del socio unico.

CAPITOLO III INFORMAZIONI FONDAMENTALI

3.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante

Ai sensi del Regolamento 809/2004 e della definizione di capitale circolante contenuta nella Raccomandazione ESMA n. 319 del 2013 – i.e. il mezzo mediante il quale l’Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni in scadenza (differenza tra attivo corrente e passivo corrente) – alla Data della Nota Informativa e, dunque, senza tenere in considerazione i proventi del Collocamento Istituzionale, l’Emittente ritiene di non disporre di capitale circolante sufficiente per far fronte alle proprie obbligazioni relative ai 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa.

Si stima, pertanto, che il fabbisogno finanziario complessivo netto per i 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa, determinato senza tener conto dei proventi netti del Collocamento Istituzionale e, pertanto, senza includere i flussi di cassa provenienti dai canoni di locazione in quanto il trasferimento delle proprietà è condizionata al buon esito della stessa, sia pari a complessivi Euro 2.207 migliaia.

Con riferimento alla tempistica di esaurimento del capitale circolante, lo stesso, alla Data della Nota Informativa, risulta essere negativo per Euro 271 migliaia. Si segnala in ogni caso che in data 6 agosto 2015 la SGR ha assunto l’impegno, qualora il Collocamento Istituzionale non fosse effettuato, di rimborsare i costi documentati (ivi inclusi gli onorari spettanti ai consulenti legali ed altri consulenti, i costi e le spese) che la Società potrebbe dover sostenere nell’ambito del processo di quotazione, fino ad un ammontare massimo pari ad Euro 1 milione, ritenuto sufficiente per far fronte alle obbligazioni dell’Emittente relative ai dodici mesi successivi alla Data della Nota Informativa.

I proventi del Collocamento Istituzionale, pari a una cifra minima di Euro 215 milioni (corrispondente alla parte inscindibile dell’Aumento di Capitale), come deliberato dall’Assemblea dell’Emittente in data 1 aprile 2016, al lordo dei costi connessi all’operazione di quotazione e delle commissioni verranno dunque prioritariamente destinati all’acquisto degli Immobili Vodafone, alla copertura del fabbisogno finanziario complessivo netto sopra evidenziato ed al pagamento dei costi e commissioni connessi al Collocamento Istituzionale; tali importi non sono stati considerati nella determinazione del fabbisogno finanziario complessivo sopra esposto in quanto condizionati al buon esito del Collocamento Istituzionale. Tuttavia nell’ipotesi di buon esito del Collocamento Istituzionale, ed in particolare tenuto conto: (i) di una raccolta minima pari alla quota inscindibile dell’Aumento di Capitale di Euro 215 milioni; (ii) dei costi complessivi necessari per l’acquisto degli Immobili Vodafone, anche di natura fiscale, e (iii) del ricorso al finanziamento necessario per l’acquisto degli stessi, (iv) nonché del capitale circolante derivante dal conferimento all’Emittente delle quote del Fondo IBF, il fabbisogno finanziario stimato per i dodici mesi successivi alla Data della Nota Informativa sarebbe positivo per Euro 25 milioni.

Si precisa che, nel caso di mancata erogazione del Finanziamento IVA l’Emittente potrebbe non essere in grado di perfezionare l’acquisto degli Immobili Vodafone e, pertanto, nell’ipotesi in cui i proventi netti del Collocamento Istituzionale, pari a Euro 206,8 milioni, non fossero utilizzati per realizzare altri investimenti gli stessi determinerebbero un incremento positivo del capitale circolante.

Infine, il fabbisogno finanziario stimato alla scadenza del finanziamento di importo massimo pari ad Euro 45 milioni nell’ipotesi di rimborso in un’unica soluzione alla scadenza di dodici mesi dalla sottoscrizione sarebbe pari a Euro 16,8 milioni. L’Emittente ritiene ragionevolmente di poter fare fronte a tale fabbisogno attraverso la proroga o il rifinanziamento del Finanziamento IVA, la richiesta a rimborso su base trimestrale del credito IVA nonché, eventualmente, tramite l’accensione di un finanziamento nell’ambito della strategia dell’Emittente tenuto conto dell’assenza di ulteriore indebitamento.

3.2 Fondi propri e indebitamento

Alla Data della Nota Informativa, la struttura finanziaria dell’Emittente è composta da capitali propri e non è presente indebitamento finanziario verso terzi, fatta eccezione per l’indebitamento finanziario riferibile al *Fair Value* degli Strumenti Finanziari.

Il patrimonio netto dell’Emittente al 29 febbraio 2016 era pari ad Euro 202.577.

Per maggiori informazioni sui principali azionisti dell'Emittente, si rinvia al Capitolo XVIII del Documento di Registrazione.

Al 29 febbraio 2016 l'unico indebitamento finanziario è riferibile al *Fair Value* degli Strumenti Finanziari pari ad Euro 100 migliaia.

Si precisa che dal 29 febbraio 2016 (data per la quale sono state fornite le informazioni in merito ai fondi propri ed all'indebitamento) alla Data della Nota Informativa non si sono verificati cambiamenti significativi che debbano essere riflessi nei dati relativi ai fondi propri ed all'indebitamento sopra citati.

Infine, si evidenzia che il patrimonio netto consolidato pro-forma al 31 dicembre 2015 sotto le ipotesi dello Scenario Minimo risulta pari ad Euro 351.355 migliaia mentre l'indebitamento finanziario netto consolidato pro-forma al 31 dicembre 2015 ammonta a Euro 38.162 migliaia.

3.3 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti al Collocamento Istituzionale

Salvo quanto indicato nel Capitolo XIX del Documento di Registrazione, la Società non è a conoscenza di interessi significativi da parte di persone fisiche o giuridiche in merito all'emissione delle Azioni.

Alla luce dei ruoli ricoperti, Mediobanca si potrebbe trovare in una posizione di conflitto di interessi nei confronti della Società in quanto garantirà, insieme ad altri intermediari, il collocamento delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale e percepirà commissioni in relazione ai ruoli assunti nell'ambito del Collocamento Istituzionale.

Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. e Banca IMI potrebbero altresì concedere alla Società il Finanziamento IVA necessario al fine dell'acquisto degli Immobili Vodafone e, pertanto, essere soggetti finanziatori dell'Emittente percependo interessi in relazione a tale ruolo. Si segnala al riguardo che la Società ha ricevuto dalle Banche Finanziatrici un *term sheet* avente ad oggetto un'ipotesi di finanziamento per un importo massimo complessivo pari ad Euro 45.000.000 per far fronte al pagamento dell'IVA nell'ambito dell'operazione di acquisto degli Immobili Vodafone qualora, nell'ambito del Collocamento Istituzionale, l'Emittente dovesse raggiungere una raccolta inferiore ad Euro 250 milioni (al netto delle commissioni). Il *term sheet* sopra menzionato prevederà la corresponsione di una commissione *up front flat* pari a 100 b.p.s. da calcolarsi sull'importo del finanziamento e di una *agency fee* da definirsi (per ulteriori informazioni in merito al *term sheet*, si rinvia al Capitolo XXII del Documento di Registrazione).

Alla luce dei ruoli ricoperti, Citigroup si potrebbe trovare in una posizione di conflitto di interessi nei confronti della Società in quanto garantirà, insieme ad altri intermediari, il collocamento delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale e percepirà commissioni in relazione ai ruoli assunti nell'ambito del Collocamento Istituzionale.

Alla luce dei ruoli ricoperti, Kempen & Co N.V., Banca IMI S.p.A. e UniCredit Bank AG, Milan Branch si potrebbero trovare in una posizione di conflitto di interessi nei confronti della Società in quanto garantiranno, insieme ad altri intermediari, il collocamento delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale e percepiranno commissioni in relazione ai ruoli assunti nell'ambito del Collocamento Istituzionale.

Inoltre, i Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e i *Joint Bookrunners*, nel normale esercizio della loro attività, anche per il tramite delle proprie controllate, hanno prestato o potrebbero prestare in futuro servizi di *lending*, *advisory*, *investment banking* e finanza aziendale in via continuativa alla Società e/o a sue eventuali società controllate e/o a COIMA S.r.l. e/o alla SGR e/o alle società controparti venditrici.

Inoltre, il Gruppo Intesa Sanpaolo si potrebbe trovare in una posizione di conflitto di interessi in quanto una o più società dello stesso ha finanziato REC e potrebbe rientrare dai finanziamenti a seguito dell'operazione di acquisto degli Immobili Vodafone.

Per maggiori informazioni sui principali azionisti dell'Emittente, si rinvia al Capitolo XVIII del Documento di Registrazione e al Capitolo IX, Paragrafo 9.1 della Nota Informativa.

3.4 Motivazioni del Collocamento Istituzionale e impiego dei proventi

Il Collocamento Istituzionale risponde alla volontà dell'Emittente di acquisire lo *status* di società quotata così da poter raggiungere una maggiore visibilità sul mercato di riferimento, accrescere la capacità di accesso ai mercati di capitale, ampliare la compagine azionaria anche attraverso la diffusione di azioni sia presso il pubblico indistinto, sia presso investitori qualificati italiani e istituzionali esteri, rafforzare la propria struttura patrimoniale e finanziaria e supportare i propri obiettivi di crescita e sviluppo.

Il Collocamento Istituzionale è inoltre finalizzato all'ammissione alla negoziazione sull'MTA delle azioni della Società, consentendo così di soddisfare uno dei requisiti richiesti per poter acquisire la qualifica di Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ) e accedere al regime fiscale speciale di cui alla Legge Finanziaria 2007, come successivamente modificata, applicabile alle SIIQ con efficacia dall'1 gennaio 2016. Per ulteriori informazioni sulle SIIQ vedasi Capitolo VI, Paragrafo 6.1.9.7 del Documento di Registrazione.

I proventi derivanti dal Collocamento Istituzionale saranno utilizzati in parte per far fronte agli impegni economici correlati all'acquisto degli Immobili Vodafone, ivi inclusi i costi relativi alle tasse (come meglio descritto nel Capitolo XIX, del Documento di Registrazione) e, per la restante parte, saranno impiegati per implementare la strategia di investimento dell'Emittente, qualora residuino dall'acquisto degli Immobili Vodafone (cfr. Capitolo VI del Documento di Registrazione), oltre che per far fronte ai costi di gestione dello stesso.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dell'impiego dei proventi derivanti dal Collocamento Istituzionale, nel caso di Aumento di Capitale inscindibile pari a Euro 215 milioni e nel caso di Aumento di Capitale massimo (a seguito di integrale esercizio della Facoltà di Incremento) pari a Euro 600 milioni:

Utilizzo dei proventi	Aumento di Capitale inscindibile Euro 215 milioni	Aumento di Capitale massimo in caso di integrale esercizio della Facoltà di Incremento Euro 600 milioni
Acquisto Immobili Vodafone, inclusi i costi di transazione legati all'acquisto degli Immobili Vodafone (imposte ipotecarie, catastali e di registro, spese notarili e consulenze varie sia per la fase di <i>due diligence</i> che per la fase di acquisto (legali, fiscali, tecniche, ecc.))	Euro 205,6 milioni	Euro 205,6 milioni
IVA sull'Acquisto Immobili Vodafone*	Euro 44 milioni	Euro 44 milioni
Costi legati alla quotazione (spese notarili, legali e peritali, costi legali al processo di quotazione degli <i>advisors</i> , degli studi legali e della società di revisione)	Euro 3,1 milioni	Euro 3,1 milioni
Commissioni riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale	Euro 5,1 milioni	Euro 18 milioni
Totale	Euro 257,8 milioni	Euro 270,7milioni

* Si precisa che tale ammontare sarà corrisposto mediante apposito Finanziamento IVA

Il ricavato massimo derivante dal Collocamento Istituzionale, riferito al Prezzo di Emissione (nel caso di Aumento di Capitale per la parte inscindibile pari a Euro 215 milioni), al netto dei costi legati alla quotazione, delle commissioni riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale, sarà pari ad Euro 206,8 milioni (pari a circa Euro 578,9 milioni in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento). La Società intende utilizzare i proventi rivenienti dal Collocamento Istituzionale per implementare la propria strategia di investimento, qualora residuino dall'acquisto degli Immobili Vodafone. Tale strategia potrà essere completata in un arco temporale di medio periodo previsto in circa 12-24 mesi. Pertanto, la liquidità raccolta, al netto dell'importo dedicato all'acquisto degli Immobili Vodafone, per il quale la società ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita per un importo pari a Euro 200 milioni, maggiorato di IVA, da eseguire entro il 15 luglio 2016, potrebbe essere impiegata nel breve periodo in strumenti finanziari non speculativi il cui rendimento potrebbe essere incerto e non garantito.

Si segnala che i proventi rivenienti dal Collocamento Istituzionale potrebbero essere altresì impiegati per l'effettuazione di una o più operazioni immobiliari, anche eventualmente con parti correlate. Tali eventuali

operazioni saranno sottoposte alle procedure ed ai presidi adottati dalla Società e previsti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti per operazioni con parti correlate.

I costi per il processo di quotazione sono stimati in un intervallo tra Euro 8,2 milioni ed Euro 21,1 milioni sulla base dell'effettivo ammontare dei proventi rivenienti dal processo di quotazione.

I costi di transazione legati all'acquisto degli immobili Vodafone sono stimati in Euro 6 milioni ed includono imposte ipotecarie, catastali e di registro, spese notarili e consulenze varie sia per la fase di *due diligence* che per la fase di acquisto (legali, fiscali, tecniche, ecc.).

CAPITOLO IV INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

4.1 Descrizione delle Azioni

Le Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale (come eventualmente aumentate in funzione dell'esercizio della Facoltà di Incremento) sono rappresentate da n. 30 milioni di Azioni ordinarie della Società di nuova emissione, godimento regolare, prive di valore nominale, pari al 67,41% del capitale sociale dell'Emittente post-Collocamento Istituzionale – assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'Aumento di Capitale, per l'ammontare oggetto del Collocamento Istituzionale stessa –. In caso di esercizio della Facoltà di Incremento, il Collocamento Istituzionale avrà ad oggetto un ulteriore quantitativo di Azioni pari ad un massimo di n. 22.500.000 di Azioni (pari al 75% del Collocamento Istituzionale) dandone comunicazione al pubblico e a Consob mediante pubblicazione di un comunicato stampa sul sito internet della Società www.coimares.com.

Le Azioni hanno il codice ISIN IT0005136681.

4.2 Legislazione in base alla quale le Azioni sono state emesse

Le Azioni sono state emesse sulla base della legge italiana.

4.3 Caratteristiche delle Azioni

Le Azioni sono nominative, indivisibili e liberamente trasferibili.

Le Azioni saranno assoggettate al regime di dematerializzazione di cui al TUF e relative disposizione di attuazione e saranno immesse nel sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli S.p.A. con sede in Milano, Via Andrea Mantegna 6.

4.4 Valuta di emissione delle Azioni

Le Azioni sono state emesse in Euro ed avranno godimento regolare.

4.5 Descrizione dei diritti connessi alle Azioni

Le Azioni avranno le stesse caratteristiche e attribuiranno i medesimi diritti delle azioni ordinarie della Società in circolazione alla data della loro emissione.

In particolare, le Azioni sono nominative, liberamente trasferibili ed indivisibili e ciascuna di esse dà diritto a un voto in tutte le assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché agli altri diritti patrimoniali e amministrativi secondo le disposizioni di legge e di statuto sociale applicabili.

In caso di liquidazione, le Azioni hanno diritto di partecipare alla distribuzione del residuo attivo ai sensi di legge.

Non esistono altre categorie di azioni.

4.6 Indicazione della delibera in virtù della quale le Azioni saranno emesse

Le Azioni di nuova emissione oggetto del Collocamento Istituzionale (come eventualmente aumentate in funzione dell'esercizio della Facoltà di Incremento) rivengono dall'Aumento di Capitale, per massimi Euro 600 milioni, comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di un massimo di n. 60 milioni nuove azioni ordinarie, senza indicazione del valore nominale, aventi godimento regolare, da offrirsi in sottoscrizione nell'ambito del Collocamento Istituzionale. L'aumento di capitale è stato approvato dall'Assemblea dell'Emittente in data 14 settembre 2015 e verbalizzato con atto a rogito del dottor Luca Barassi, Notaio in Milano, rep. n. 16044, racc. n. 7974. In particolare, ai sensi della suddetta delibera l'Assemblea

dell'Emittente ha, inter alia, deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo massimo di Euro 600.000.000, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 60.000.000 di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare:

- inscindibile per un ammontare pari ad Euro 300.000.000 e
- scindibile per la restante parte, da eseguirsi in una o più tranches al servizio della prospettata ammissione delle azioni della società alla quotazione sull'MTA o su altro mercato regolamentato organizzato e gestito da Borsa Italiana.

L'aumento dovrà considerarsi esaurito, in conformità all'articolo 2439 comma 2 del Codice Civile alla data del 31 dicembre 2016 e, comunque, ove precedente, alla data ultima di regolamento delle operazioni relative all'offerta finalizzata alla quotazione ed eventualmente anche della cosiddetta Opzione Greenshoe ove parte dell'aumento fosse riservata a detta opzione.

Il Prezzo di Emissione è stabilito in Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 a titolo di sovrapprezzo), determinato anche sulla base del patrimonio netto contabile della Società al 30 giugno 2015 pari ad Euro 36.682,00.

Successivamente l'Assemblea dell'Emittente in data 1 aprile 2016, con atto a rogito del dottor Luca Barassi, Notaio in Milano, rep. n. 16941, racc. n. 8397, ha deliberato di modificare la delibera dell'Assemblea dell'Emittente del 14 settembre 2015 prevedendo che l'aumento di capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo massimo di Euro 600.000.000, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 60.000.000 di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare deliberato dall'Assemblea dell'Emittente del 14 settembre 2015 sia:

- inscindibile per un ammontare pari ad Euro 215 milioni; e
- scindibile per la restante parte, da eseguirsi in una o più *tranche* al servizio della prospettata ammissione delle azioni della società alla quotazione sull'MTA o su altro mercato regolamentato organizzato e gestito da Borsa Italiana.

L'aumento dovrà considerarsi esaurito, in conformità all'articolo 2439 comma 2 del Codice Civile alla data del 31 dicembre 2016 e, comunque, ove precedente, alla data ultima di regolamento delle operazioni relative all'offerta finalizzata alla quotazione ed eventualmente anche della cosiddetta Opzione *Greenshoe* ove parte dell'aumento fosse riservata a detta opzione.

4.7 Data prevista per l'emissione delle Azioni

Le Azioni debitamente sottoscritte e liberate saranno messe a disposizione degli aventi diritto, in forma dematerializzata, per il tramite degli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A., entro il decimo giorno di Borsa aperta successivo alla fine del Periodo del Collocamento Istituzionale.

4.8 Limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni

Non sussistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni.

4.9 Indicazione dell'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione alle Azioni

A far data dal momento i cui le Azioni saranno ammesse alla negoziazione sul MTA, l'Emittente sarà assoggettato alle norme in materia di offerta pubblica di acquisto previste dal TUF e dai regolamenti attuativi.

4.10 Precedenti offerte pubbliche di acquisto sulle Azioni

Le Azioni non sono mai state oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto o di scambio, né la Società ha assunto la qualità di offerente nell'ambito di tali operazioni.

4.11 Regime fiscale

Le informazioni riportate qui di seguito sintetizzano alcuni aspetti del regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle azioni della Società ai sensi della vigente legislazione tributaria italiana e con riguardo a specifiche categorie di investitori.

Quanto segue, pertanto, non costituisce né intende costituire una completa ed esaustiva analisi delle conseguenze fiscali connesse all'acquisto, alla detenzione e alla cessione di azioni per tutte le possibili categorie di investitori, rappresentando una mera introduzione alla materia.

Il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni, qui di seguito riportato, è basato sulla legislazione italiana vigente oltre che sulla prassi ministeriale esistente alla data del presente Nota Informativa, fermo restando che le stesse rimangono soggette al rischio di possibili cambiamenti, anche con effetti retroattivi. Nel caso in cui si verifichi una tale eventualità, la Società non provvederà all'aggiornamento della presente sezione della Nota Informativa per riflettere le modifiche intervenute, nemmeno nell'ipotesi in cui le informazioni in essa contenute non risultassero più valide.

Gli investitori sono tenuti a consultare in ogni caso i propri consulenti in merito al regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni e a verificare la natura e l'origine delle somme percepite come distribuzioni sulle azioni della Società (utili di esercizio, riserve di utili o riserve di capitale).

Inoltre, con particolare riferimento ai soggetti non residenti in Italia, gli stessi sono invitati a consultare i propri consulenti fiscali al fine di valutare altresì il regime fiscale applicabile nel proprio Stato di residenza.

4.11.1. Definizioni

Ai fini del presente Capitolo IV, Paragrafo 4.11 della Nota Informativa, i termini definiti hanno il significato di seguito riportato.

“**Cessione di Partecipazioni Qualificate**”: la cessione a titolo oneroso di azioni, diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite azioni, che eccedano, nell'arco di un periodo di dodici mesi, i limiti per rientrare nella definizione di Partecipazione Qualificata. Il termine di dodici mesi decorre dal momento in cui i titoli ed i diritti posseduti rappresentano una percentuale di diritti di voto o di partecipazione superiore ai limiti predetti. Per diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite partecipazioni si tiene conto delle percentuali di diritti di voto o di partecipazione al capitale potenzialmente ricollegabili alle partecipazioni.

“**DL 262/2006**”: Decreto Legge 3 ottobre 2006 n. 262.

“**D. Lgs. 461/1997**”: decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461.

“**DPR 600/73**”: D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.

“**DPR 642/72**”: Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642.

“**Partecipazioni Non Qualificate**”: le partecipazioni sociali in società quotate sui mercati regolamentati diverse dalle Partecipazioni Qualificate.

“**Partecipazioni Qualificate**”: le partecipazioni sociali in società quotate sui mercati regolamentati costituite dal possesso di partecipazioni, diritti o titoli, attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, che rappresentino complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore al 2% ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio superiore al 5%.

“**TUIR**”: D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

“**White List**”: la lista di Stati e territori che consentono un adeguato scambio di informazioni con l'Italia, attualmente contenuta nel D.M. 4 settembre 1996, come successivamente modificato, e che sarà in futuro contenuta, una volta entrato in vigore in qualsiasi altro decreto che verrà emanato a tali fini ai sensi dell'art.

11, comma 4, lett. c) del d.lgs. 1° aprile 1996, n. 239, ivi inclusi gli Stati o territori che saranno considerati temporaneamente inclusi ai sensi di eventuali disposizioni transitorie.

Regime fiscale delle Azioni – osservazioni introduttive

Il regime fiscale delle Azioni è funzione in generale della circostanza che la Società sia ammessa a fruire del regime SIIQ e, con specifico riguardo ai dividendi, del periodo d'imposta cui gli utili distribuiti si riferiscono e della gestione che li ha prodotti (Gestione Esente o Gestione Imponibile).

Il paragrafo 4.11.2 descrive il regime fiscale (i) dei dividendi diversi da quelli attribuiti in relazione alle Azioni e relativi alla Gestione Esente (quindi anche quelli relativi alla Gestione Imponibile) e (ii) delle plusvalenze realizzate al di fuori del regime SIIQ.

Il paragrafo 4.11.3 descrive il regime fiscale dei dividendi attribuiti in relazione alle Azioni e relativi alla Gestione Esente e delle plusvalenze realizzate sulle Azioni in vigore del regime SIIQ in capo alla Società.

I successivi paragrafi da 4.11.4 a 4.11.9 viceversa sono applicabili indipendentemente dalla circostanza che il regime SIIQ sia in vigore o meno.

In data 30 dicembre 2015 è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale (Gazz. Uff. n. 302 del 30 dicembre 2015 S.O. n. 70/L) la legge 28 dicembre 2015, n. 208 (“Stabilità 2015”), il cui art. 1, comma 61, prevede, con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016, la riduzione dell'aliquota dell'imposta sul reddito delle società (IRES) dal 27,5% al 24 per cento. L'aliquota IRES rimarrà, invece, invariata per gli enti creditizi e finanziari di cui al d.lgs. 27 gennaio 1992, n. 87, e per la Banca d'Italia, dato che a tali soggetti si applicherà, con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016, un'addizionale IRES di 3,5%.

Alla luce della riduzione dell'aliquota IRES, a decorrere dal 1° gennaio 2017, con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016, l'aliquota dell'imposta sostitutiva prelevata nei confronti di soggetti percettori e beneficiari dei dividendi che siano società o enti (i) fiscalmente residenti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo ed inclusi nella *White List* ed (ii) ivi soggetti ad un'imposta sul reddito delle società, è ridotta da 1,375% a 1,20% (si veda la descrizione nel paragrafo “*Regime non SIIQ - Tassazione dei dividendi*”).

Inoltre, sempre quale conseguenza della riduzione dell'aliquota IRES, le percentuali di inclusione nella base imponibile del 49,72 per cento e del 77,74 per cento menzionate nei paragrafi “*Regime non SIIQ - Tassazione dei dividendi*”, “*Regime non SIIQ - Tassazione della distribuzione di riserve di cui all'art. 47, comma 5, del TUIR*” e “*Regime non SIIQ - Tassazione delle plusvalenze*” potrebbero essere rideterminate proporzionalmente in aumento con un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze. Con il medesimo decreto saranno altresì determinate la normativa transitoria e le relative decorrenze.

4.11.2. Regime non SIIQ

4.11.2.1 Tassazione dei dividendi

Come detto, i dividendi attribuiti sulle Azioni della Società a valere su utili realizzati nella Gestione Imponibile sono soggetti al trattamento fiscale ordinariamente applicabile ai dividendi corrisposti da società per azioni fiscalmente residenti in Italia, come descritto nel prosieguo. Ai sensi dell'art. 1, comma 136, della Legge Finanziaria 2007 lo stesso regime si applica alle riserve di utili formatesi nei periodi di imposta anteriori a quello da cui decorre l'applicazione del regime speciale applicabile alle SIIQ.

Il regime fiscale applicabile alla distribuzione dei dividendi in parola dipende dalla residenza e dalla natura del soggetto percettore.

(A) *Persone residenti ai fini fiscali in Italia*

- (i) Persone fisiche non esercenti attività di impresa

Partecipazioni Non Qualificate

Salvo quanto previsto dal successivo paragrafo (A)(ii), i dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni, possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa e costituenti Partecipazioni Non Qualificate, immesse nel sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli (quali le Azioni dell'Emittente), sono soggetti ad una imposta sostitutiva con aliquota del 26%, con obbligo di rivalsa, ai sensi dell'art. 27-ter, DPR 600/73; non sussiste l'obbligo da parte dei soci di indicare i dividendi incassati nella dichiarazione dei redditi. Questa imposta sostitutiva è applicata dai soggetti residenti presso i quali i titoli sono depositati, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, nonché, mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia (in particolare, una banca o una SIM residente in Italia, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'art. 80 del TUF), dai soggetti (depositari) non residenti che aderiscono al Sistema Monte Titoli o a Sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al Sistema Monte Titoli.

Partecipazioni Qualificate

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni, possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa e costituenti Partecipazioni Qualificate, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva a condizione che gli aventi diritto, all'atto della percezione, dichiarino che gli utili riscossi sono relativi a Partecipazioni Qualificate. Tali dividendi concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile complessivo del socio in misura pari al 49,72% del loro ammontare.

- (ii) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa che detengono Partecipazioni Non Qualificate nell'ambito del regime del risparmio gestito

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni, possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa e costituenti Partecipazioni Non Qualificate, immesse in un rapporto di gestione patrimoniale intrattenuto con un intermediario autorizzato, in relazione al quale sia esercitata l'opzione per il regime del risparmio gestito di cui all'art. 7 del D. Lgs. 461/1997, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva e concorrono alla formazione del risultato annuo di gestione maturato, da assoggettare ad imposta sostitutiva del 26%.

- (iii) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia esercenti attività di impresa

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni relative all'impresa non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva a condizione che gli aventi diritto, all'atto della percezione, dichiarino che gli utili riscossi sono relativi a partecipazioni attinenti all'attività d'impresa. Tali dividendi concorrono alla formazione del reddito imponibile complessivo del socio in misura pari al 49,72% del loro ammontare.

- (iv) Società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società semplici ed equiparate di cui all'art. 5 del TUIR, nonché società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lettere a) e b), del TUIR, fiscalmente residenti in Italia

I dividendi percepiti da società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società semplici ed equiparate di cui all'art. 5 del TUIR, da società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. a) e b), del TUIR, incluse, tra l'altro, le società per azioni e in accomandita per azioni, le società responsabilità limitata, le società cooperative e le società di mutua assicurazione, nonché le società europee di cui al regolamento (CE) n. 2157/2001 e le società cooperative europee di cui al regolamento (CE) n. 1435/2003 residenti nel territorio dello Stato e gli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali (c.d. enti commerciali), non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva in Italia e concorrono alla

formazione del reddito imponibile complessivo del percipiente, da assoggettare a tassazione secondo le regole ordinarie, con le seguenti modalità:

- le distribuzioni a favore di soggetti IRPEF (ad esempio, società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società semplici) concorrono alla formazione del reddito imponibile complessivo del percipiente in misura pari al 49,72% del loro ammontare;
- le distribuzioni a favore di soggetti IRES (ad esempio, società per azioni, società a responsabilità limitata, società in accomandita per azioni) concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente limitatamente al 5% del loro ammontare, ovvero per l'intero ammontare se relative a titoli detenuti per la negoziazione da soggetti che applicano i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

Per alcuni tipi di società ed a certe condizioni, i dividendi conseguiti concorrono a formare anche il relativo valore netto della produzione, soggetto ad imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

(v) Enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. c), del TUIR, fiscalmente residenti in Italia

I dividendi percepiti dagli enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. c), del TUIR, ovvero dagli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust fiscalmente residenti in Italia, non aventi ad oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva in Italia e concorrono a formare il reddito complessivo da assoggettare ad IRES limitatamente al 77,74% del loro ammontare.

(vi) Soggetti esenti ed esclusi dall'imposta sul reddito delle società

Per le azioni, quali le Azioni emesse dalla Società, immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli, i dividendi percepiti da soggetti residenti esenti dall'imposta sul reddito delle società (IRES) sono soggetti ad una imposta sostitutiva con aliquota del 26% applicata dal soggetto residente (aderente al sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli) presso il quale le Azioni sono depositate ovvero, mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia, dal soggetto (depositario) non residente che aderisca al Sistema Monte Titoli o a Sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al Sistema Monte Titoli.

L'imposta non è invece applicabile nei confronti dei soggetti "esclusi" dall'imposta sui redditi ai sensi dell'art. 74, comma 1, TUIR.

(vii) Fondi pensione italiani ed O.I.C.R. italiani (diversi dai FIA Immobiliari)

Gli utili percepiti da (a) fondi pensione italiani soggetti al regime di cui all'art. 17, Decreto Legislativo n. 252 del 5 dicembre 2005 (il "**Decreto 252**"), e (b) organismi di investimento collettivo del risparmio ("**O.I.C.R.**") italiani, diversi dai fondi comuni di investimento immobiliare e dalle società di investimento a capitale fisso che investono in immobili ("FIA Immobiliari"), non sono soggetti a ritenuta alla fonte né ad imposta sostitutiva.

Per i suddetti fondi pensione tali utili concorrono secondo le regole ordinarie alla formazione del risultato complessivo annuo di gestione maturato, soggetto ad imposta sostitutiva con aliquota del 20%. Ai fondi pensione può essere riconosciuto – mediante specifica richiesta da presentare all'Agenzia delle Entrate – un credito d'imposta pari al 9% del risultato netto maturato, assoggettato all'imposta sostitutiva del 20%, a condizione che un ammontare pari al risultato netto maturato assoggettato alla citata imposta sostitutiva sia investito in attività di carattere finanziario a medio o lungo termine individuate con specifico decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 giugno 2015 e purché le condizioni poste da tale Decreto siano soddisfatte. Il credito d'imposta, che non concorre alla formazione del risultato netto maturato e che, ai fini della formazione delle prestazioni pensionistiche, incrementa la parte corrispondente ai redditi già assoggettati ad imposta, va indicato nella dichiarazione dei redditi relativa a ciascun periodo d'imposta e può essere utilizzato a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello di effettuazione del citato investimento, esclusivamente in compensazione, ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, nei limiti di quanto riconosciuto dall'Agenzia delle Entrate in base alla capienza rispetto allo stanziamento di cui al comma 94 della Legge 23 dicembre 2014 n. 190. Al credito d'imposta non si

applicano i limiti di cui all'art. 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, e all'art. 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388.

Gli O.I.C.R. istituiti in Italia sottoposti a vigilanza (diversi dai FIA Immobiliari) sono esenti dalle imposte sui redditi ai sensi dell'art. 73, comma 5-*quinquies*, del TUIR. Gli utili percepiti dai suddetti O.I.C.R. non scontano alcuna imposizione, e i proventi dei suddetti organismi di investimento percepiti dai partecipanti in sede di riscatto, rimborso o distribuzione in costanza di detenzione delle quote / azioni trova applicazione il regime della ritenuta di cui all'art. 26-*quinquies* del DPR 600/73, nella misura del 26%.

(viii) FIA Immobiliari italiani

Ai sensi del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, come successivamente modificato ("Decreto 351"), convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 ("Decreto 78") e dell'art. 9 del Decreto Legislativo 4 marzo 2014 n. 44 ("Decreto 44"), le distribuzioni di utili percepite dai FIA Immobiliari non sono soggette a ritenuta d'imposta né ad imposta sostitutiva e non scontano alcuna imposizione in capo a tali organismi di investimento. In alcuni casi, i redditi conseguiti da un FIA Immobiliare non istituzionale potrebbero essere imputati per trasparenza ai (e concorrere dunque alla formazione del reddito imponibile in Italia dei) relativi investitori non istituzionali che detengono una partecipazione superiore al 5% del patrimonio dell'organismo di investimento.

(B) Persone non residenti a fini fiscali in Italia

(i) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che detengono le Azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato.

Le distribuzioni di utili percepite da soggetti non residenti in Italia che detengono le azioni attraverso una stabile organizzazione in Italia a cui le azioni siano effettivamente connesse, non sono soggette né a ritenuta né ad imposta sostitutiva in Italia e concorrono a formare il reddito complessivo della stabile organizzazione da assoggettare ad imposizione secondo le regole ordinarie nella misura del 5% del loro ammontare, ovvero per l'intero ammontare se relative a titoli detenuti per la negoziazione da soggetti che applicano i principi contabili internazionali IAS/IFRS. Qualora le distribuzioni siano riconducibili ad azioni non connesse ad una stabile organizzazione in Italia del soggetto percettore non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al successivo paragrafo (B)(ii).

In aggiunta, i dividendi percepiti da taluni tipi di società che detengono la partecipazione per il tramite di una stabile organizzazione in Italia, quali banche e imprese di assicurazioni, concorrono, a certe condizioni a formare il relativo valore della produzione netta, soggetto ad IRAP.

(ii) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che non detengono le Azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato.

I dividendi, derivanti da azioni o titoli simili immessi nel sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli (quali le Azioni della Società), percepiti da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato cui la partecipazione sia riferibile, sono in linea di principio, soggetti ad una imposta sostitutiva del 26% ai sensi dell'art. 27-*ter* DPR 600/73. Tale imposta sostitutiva è applicata dai soggetti residenti presso i quali i titoli sono depositati, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, nonché, mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia (in particolare, una banca o una SIM residente in Italia, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'art. 80 del TUF), dai soggetti non residenti che aderiscono al Sistema Monte Titoli o a Sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al Sistema Monte Titoli.

Gli azionisti fiscalmente non residenti in Italia, che scontano la suddetta imposta sostitutiva del 26% sui dividendi hanno diritto, a fronte di istanza di rimborso da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge, al rimborso fino a concorrenza di 11/26 della imposta sostitutiva subita in Italia ai sensi dell'art. 27-*ter* DPR 600/73 dell'imposta che dimostrino di aver pagato all'estero in via definitiva sugli stessi utili, previa esibizione alle competenti autorità fiscali italiane della relativa certificazione dell'ufficio fiscale dello Stato estero.

Alternativamente al suddetto rimborso, i soggetti residenti in Stati con i quali siano in vigore convenzioni per evitare la doppia imposizione possono chiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva sui dividendi nella

misura (ridotta) prevista dalla convenzione di volta in volta applicabile. A tal fine i soggetti presso cui le azioni sono depositate, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, debbono acquisire tempestivamente:

- una dichiarazione del soggetto non residente effettivo beneficiario degli utili, dalla quale risultino i dati identificativi del soggetto medesimo, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali è subordinata l'applicazione del regime convenzionale e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione;
- un'attestazione dell'autorità fiscale competente dello Stato ove l'effettivo beneficiario degli utili ha la residenza, dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della convenzione.

L'Amministrazione finanziaria italiana ha peraltro concordato con le amministrazioni finanziarie di alcuni Stati esteri un'apposita modulistica volta a garantire un più efficiente e agevole rimborso o esonero totale o parziale del prelievo alla fonte applicabile in Italia. Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 10 luglio 2013 sono stati poi approvati i modelli per la richiesta di applicazione dell'aliquota ridotta in forza delle convenzioni contro la doppia imposizione sui redditi stipulate dall'Italia. Se la documentazione non è presentata al soggetto depositario precedentemente alla messa in pagamento dei dividendi, l'imposta sostitutiva è applicata con aliquota del 26%. In tal caso, il beneficiario effettivo dei dividendi può comunque richiedere all'Amministrazione finanziaria il rimborso della differenza tra l'imposta sostitutiva applicata e quella applicabile ai sensi della convenzione tramite apposita istanza di rimborso, corredata dalla documentazione di cui sopra, da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge.

Nel caso in cui i soggetti percettori e beneficiari dei dividendi siano società o enti (i) fiscalmente residenti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo ed inclusi nella *White List* ed (ii) ivi soggetti ad un'imposta sul reddito delle società, tali soggetti potranno beneficiare dell'applicazione di una imposta sostitutiva sui dividendi nella misura ridotta dell'1,375% del relativo ammontare (1,2% a decorrere dal 1° gennaio 2017, con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016). Ai fini dell'applicazione di tale imposta sostitutiva, i beneficiari non residenti dovranno tempestivamente formulare specifica richiesta al soggetto depositario delle Azioni tenuto al prelievo dell'imposta sostitutiva, corredata da idonea certificazione di residenza e di status fiscale rilasciata dalle competenti autorità dello Stato di appartenenza. Per tali soggetti non spetta, invece, il rimborso di 11/26 menzionato in precedenza. Nel caso in cui i soggetti percettori e beneficiari dei dividendi siano fondi pensione istituiti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo ed inclusi nella *White List*, tali soggetti potranno beneficiare dell'applicazione di una imposta sostitutiva sui dividendi nella misura ridotta dell'11%. Ai fini dell'applicazione di tale imposta sostitutiva, i fondi pensione non residenti dovranno tempestivamente formulare specifica richiesta al soggetto depositario delle Azioni tenuto al prelievo dell'imposta sostitutiva, corredata da idonea documentazione. Per tali fondi pensione non spetta, invece, il rimborso di 11/26 menzionato in precedenza.

Ai sensi dell'art. 27-bis del DPR 600/73, approvato in attuazione della Direttiva n. 435/90/CEE del 23 luglio 1990, poi trasfusa nella Direttiva n. 96/2011/UE del 30 novembre 2011, nel caso in cui i dividendi siano percepiti da una società (a) che riveste una delle forme previste nell'allegato alla stessa Direttiva, (b) che è fiscalmente residente in uno Stato membro dell'Unione Europea senza essere considerata, ai sensi di una convenzione in materia di doppia imposizione sui redditi con uno Stato terzo, residente al di fuori dell'Unione Europea, (c) che è soggetta, nello Stato di residenza, senza possibilità di fruire di regimi di opzione o di esonero che non siano territorialmente o temporalmente limitati, ad una delle imposte indicate nell'allegato alla predetta Direttiva e (d) che detiene una partecipazione diretta nell'Emittente non inferiore al 10 % del capitale sociale, per un periodo ininterrotto di almeno un anno, tale società ha diritto a richiedere alle autorità fiscali italiane il rimborso dell'imposta sostitutiva applicata sui dividendi da essa percepiti. A tal fine, la società non residente deve produrre una certificazione, rilasciata dalle competenti autorità fiscali dello Stato estero, che attesti che la società non residente soddisfa i predetti requisiti nonché la documentazione attestante la sussistenza delle condizioni sopra indicate. Inoltre, secondo quanto chiarito dalle autorità fiscali italiane, al verificarsi delle predette condizioni ed in alternativa alla presentazione di una richiesta di rimborso successivamente alla distribuzione del dividendo, purché il periodo minimo annuale di detenzione della partecipazione nella Società sia già trascorso al momento della distribuzione del dividendo medesimo, la società non residente può direttamente richiedere all'intermediario depositario delle Azioni la

non applicazione dell'imposta sostitutiva presentando tempestivamente all'intermediario in questione la stessa documentazione sopra indicata. Con provvedimento del 10 luglio 2013, l'Agenzia delle Entrate ha approvato la modulistica ai fini della disapplicazione dell'imposta sostitutiva. In relazione alle società non residenti che risultano direttamente o indirettamente controllate da soggetti non residenti in Stati dell'Unione Europea, il suddetto regime di rimborso o di non applicazione dell'imposta sostitutiva può essere invocato soltanto a condizione che le medesime società dimostrino di non detenere la partecipazione nella Società allo scopo esclusivo o principale di beneficiare del regime in questione.

Analogo accordo – sebbene con alcune differenze – è in vigore con riguardo ai soggetti residenti nella Confederazione Elvetica.

I dividendi di pertinenza di enti o organismi internazionali che godono dell'esenzione dalle imposte in Italia per effetto di leggi o di accordi internazionali resi esecutivi in Italia non sono soggetti all'imposta sostitutiva.

4.11.2.2. Tassazione della distribuzione di riserve di cui all'art. 47, comma 5, del TUIR

Le informazioni fornite in questo Paragrafo sintetizzano il regime fiscale applicabile alla distribuzione da parte dell'Emittente – in occasione diversa dal caso di riduzione del capitale esuberante, di recesso, di esclusione, di riscatto o di liquidazione – delle Riserve di Capitale di cui all'art. 47, comma 5, del TUIR, ovverosia, tra l'altro, delle riserve od altri fondi costituiti con sovrapprezzi di emissione, con interessi di conguaglio versati dai sottoscrittori, con versamenti fatti dai soci a fondo perduto o in conto capitale e con saldi di rivalutazione monetaria esenti da imposta ("Riserve di Capitale").

(A) Persone residenti ai fini fiscali in Italia

(i) Persone fisiche non esercenti attività d'impresa

Ai sensi dell'art. 47, comma 1, del TUIR, indipendentemente dalla delibera assembleare, si presumono ai fini fiscali prioritariamente distribuiti l'utile dell'esercizio e le riserve di utili diverse dalle Riserve di Capitale, fatta salva la quota di essi accantonata in sospensione di imposta. Pertanto, le somme percepite da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività d'impresa a titolo di distribuzione delle riserve di capitali costituiscono utili per i percettori nei limiti e nella misura in cui sussistano, in capo alla società distributrice, utili di esercizio e riserve di utili. Le somme qualificate come utili sono soggette, a seconda che si tratti o meno di Partecipazioni Non Qualificate e/o non relative all'impresa, al medesimo regime sopra riportato per i dividendi. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto, sulla base di quanto testé indicato, dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono di pari ammontare il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione. Ne consegue che, in sede di successiva cessione, la plusvalenza imponibile è calcolata per differenza fra il prezzo di vendita ed il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione ridotto di un ammontare pari alle somme percepite a titolo di distribuzione delle riserve di capitali (al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile). Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, per la parte eccedente il costo fiscale della partecipazione costituiscono utili, da assoggettare al regime descritto sopra per i dividendi. Regole particolari potrebbero applicarsi in relazione alle partecipazioni per cui la persona fisica abbia optato per il regime cosiddetto del "risparmio gestito" di cui all'art. 7 del D. Lgs. 461/1997.

(ii) Società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'art. 5 del TUIR, società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. a) e b) del TUIR e persone fisiche percenti attività d'impresa, fiscalmente residenti in Italia.

In capo alle persone fisiche che detengono Azioni nell'esercizio di attività d'impresa, alle società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate (escluse le società semplici) di cui all'art. 5 del TUIR, alle società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. a) e b), del TUIR, fiscalmente residenti in Italia, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale costituiscono utili nei limiti e nella misura in cui sussistano utili di esercizio e riserve di utili, fatte salve le quote di essi accantonate in sospensione di imposta, in capo alla società che provvede all'erogazione. Le somme qualificate come utili sono soggette al medesimo regime sopra riportato per i dividendi. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione di un pari ammontare. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle

Riserve di Capitale, per la parte eccedente il costo fiscale della partecipazione, costituiscono plusvalenze e, come tali, sono assoggettate al regime evidenziato al successivo Paragrafo 4.11.2.3).

(iii) Enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. c) del TUIR

Le somme percepite dagli enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. c), del TUIR, ovverosia dagli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust fiscalmente residenti in Italia, a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo qualificabile come utile sulla base di quanto sopra indicato, non costituiscono reddito per il percettore e riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione di un pari ammontare. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale costituiscono utili distribuiti per la parte che eccede il costo fiscale della partecipazione e, come tali, sono assoggettate al regime sopra riportato per i dividendi.

(iv) Soggetti esenti da IRES

Le somme percepite da soggetti residenti in Italia ai fini fiscali ed esenti da IRES a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo qualificabile come utile sulla base di quanto sopra indicato, non costituiscono reddito per il percettore e riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione di un pari ammontare. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale costituiscono utili distribuiti per la parte che eccede il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione e, come tali, sono assoggettate al regime sopra riportato per i dividendi.

(v) Fondi pensione italiani ed O.I.C.R. italiani (diversi dai FIA Immobiliari)

In base ad un'interpretazione sistematica delle norme, le somme percepite da fondi pensione italiani soggetti al regime di cui all'art. 17 del Decreto 252, a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, dovrebbero concorrere a formare il risultato netto di gestione maturato relativo al periodo d'imposta in cui è avvenuta la distribuzione, soggetto ad un'imposta sostitutiva del 20%. Anche il valore delle partecipazioni alla fine dello stesso periodo d'imposta dovrebbe essere incluso nel calcolo del risultato annuo di gestione dei suddetti fondi pensione. Ai fondi pensione può essere riconosciuto – mediante specifica richiesta da presentare all'Agenzia delle Entrate – un credito d'imposta pari al 9% del risultato netto maturato, assoggettato all'imposta sostitutiva del 20%, a condizione che un ammontare pari al risultato netto maturato assoggettato alla citata imposta sostitutiva sia investito in attività di carattere finanziario a medio o lungo termine individuate con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 giugno 2015 e purché siano soddisfatte le condizioni poste da tale Decreto. Il credito d'imposta, che non concorre alla formazione del risultato netto maturato e che, ai fini della formazione delle prestazioni pensionistiche, incrementa la parte corrispondente ai redditi già assoggettati ad imposta, va indicato nella dichiarazione dei redditi relativa a ciascun periodo d'imposta e può essere utilizzato a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello di effettuazione del citato investimento, esclusivamente in compensazione.

Le somme percepite da O.I.C.R. istituiti in Italia soggetti a vigilanza (diversi dai FIA Immobiliari) a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale non dovrebbero invece scontare alcuna imposizione in capo a tali organismi di investimento.

(vi) FIA Immobiliari italiani

Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale da FIA Immobiliari italiani non sono soggette ad imposta in capo ai fondi stessi. Tali fondi non sono in linea di principio soggetti alle imposte sui redditi e all'IRAP. In alcuni casi, i redditi conseguiti da un FIA Immobiliare non istituzionale potrebbero essere imputati per trasparenza ai (e concorrere dunque alla formazione del reddito imponibile in Italia dei) relativi investitori non istituzionali che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del FIA Immobiliare.

(B) Persone non residenti ai fini fiscali in Italia

(i) Soggetti privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

In capo ai soggetti fiscalmente non residenti in Italia (siano essi persone fisiche o società di capitali), privi di stabile organizzazione in Italia cui la partecipazione sia riferibile, la qualificazione fiscale delle somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale è la medesima di quella evidenziata per le persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa. Al pari di quanto evidenziato per le persone fisiche e per le società di capitali fiscalmente residenti in Italia, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione di un pari ammontare mentre resta in capo al percettore l'onere di valutare il trattamento fiscale di questa fattispecie nel proprio paese di residenza fiscale.

(ii) Soggetti dotati di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Relativamente ai soggetti non residenti che detengono le azioni attraverso una stabile organizzazione in Italia a cui le azioni siano effettivamente connesse, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale sono assoggettate in capo alla stabile organizzazione al medesimo regime impositivo previsto per le società ed enti di cui all'art. 73 comma primo, lett. a) e b) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia, indicato al precedente Paragrafo (A)(ii).

Qualora la distribuzione di Riserve di Capitale derivi da azioni non connesse ad una stabile organizzazione in Italia del soggetto percettore non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al precedente Paragrafo (B)(i).

4.11.2.3. Tassazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione (o realizzo) delle Azioni

(A) Azionisti residenti ai fini fiscali in Italia

(i) Persone fisiche non esercenti attività di impresa

Le plusvalenze, diverse da quelle conseguite nell'esercizio di imprese commerciali, realizzate da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni sociali, nonché di titoli o diritti attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, sono soggette ad un diverso regime fiscale a seconda che si tratti di una Cessione di Partecipazioni Qualificate o meno.

Cessione di Partecipazioni Qualificate: le plusvalenze derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate conseguite al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia concorrono alla formazione del reddito imponibile del soggetto percipiente limitatamente al 49,72% del loro ammontare. Per tali plusvalenze, la tassazione avviene in sede di dichiarazione annuale dei redditi. Qualora dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate si generi una minusvalenza, la quota corrispondente al 49,72% della stessa è riportata in deduzione, fino a concorrenza del 49,72% dell'ammontare delle plusvalenze della stessa natura realizzate nei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto, a condizione che tale minusvalenza sia indicata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è stata realizzata.

Cessione di Partecipazioni Non Qualificate: le plusvalenze, non conseguite nell'esercizio di imprese commerciali, realizzate da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni (nonché di titoli o diritti attraverso cui possono essere acquisite partecipazioni) che non si qualificano quale Cessione di Partecipazioni Qualificate, sono soggette ad un'imposta sostitutiva del 26%. Il contribuente può optare per una delle seguenti modalità di tassazione:

- a) Tassazione in base alla dichiarazione dei redditi. Nella dichiarazione vanno indicate le plusvalenze e minusvalenze realizzate nell'anno. L'imposta sostitutiva del 26% è determinata in tale sede sulle plusvalenze al netto delle relative minusvalenze della stessa natura ed è versata entro i termini previsti per il versamento delle imposte sui redditi dovute a saldo in base alla dichiarazione. Le minusvalenze eccedenti, purché esposte in dichiarazione dei redditi, possono essere portate in deduzione (tuttavia nella misura del 48,08% per le minusvalenze realizzate fino al 31 dicembre 2011, del 76,92% per le

minusvalenze realizzate dal 1 gennaio 2012 al 30 giugno 2014 e del 100% per quelle realizzate successivamente), fino a concorrenza, delle relative plusvalenze della stessa natura realizzate nei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto. Il criterio della dichiarazione è obbligatorio nell'ipotesi in cui il soggetto non scelga uno dei due regimi di cui ai successivi punti b) e c).

- b) Regime del risparmio amministrato (opzionale). Tale regime può trovare applicazione a condizione che (i) le Azioni siano depositate presso banche o società di intermediazione mobiliari residenti o altri soggetti residenti individuati con appositi decreti ministeriali e (ii) l'azionista opti (con comunicazione sottoscritta inviata all'intermediario) per l'applicazione del regime del risparmio amministrato di cui all'art. 6 del D. Lgs. 461/1997. Nel caso in cui il soggetto opti per tale regime, l'imposta sostitutiva con l'aliquota del 26% è determinata e versata all'atto della singola cessione dall'intermediario presso il quale le azioni sono depositate in custodia o in amministrazione, su ciascuna plusvalenza realizzata. Le eventuali minusvalenze possono essere compensate nell'ambito del medesimo rapporto computando l'importo delle minusvalenze in diminuzione (tuttavia nella misura del 48,08% per le minusvalenze realizzate fino al 31 dicembre 2011, del 76,92% per le minusvalenze realizzate dal 1 gennaio 2012 al 30 giugno 2014 e del 100% per quelle realizzate successivamente), fino a concorrenza, delle plusvalenze della stessa natura realizzate nelle successive operazioni poste in essere nello stesso periodo d'imposta o nei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto. Qualora il rapporto di custodia o amministrazione venga meno, le eventuali minusvalenze (risultanti da apposita certificazione rilasciata dall'intermediario) possono essere portate in deduzione, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello di realizzo, dalle plusvalenze della stessa natura realizzate nell'ambito di un altro rapporto di risparmio amministrato intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, o possono essere dedotte in sede di dichiarazione dei redditi. Nel caso di opzione per il regime del risparmio amministrato, il contribuente non è tenuto ad includere le suddette plusvalenze e/o minusvalenze nella propria dichiarazione dei redditi.
- c) Regime del risparmio gestito (opzionale). Presupposto per la scelta di tale regime (di cui all'art. 7 del D. Lgs. 461/1997) è il conferimento di un incarico di gestione patrimoniale ad un intermediario autorizzato. In tale regime, un'imposta sostitutiva del 26% è applicata dall'intermediario al termine di ciascun periodo d'imposta sull'incremento del valore del patrimonio gestito maturato nel periodo d'imposta, anche se non percepito, al netto, tra l'altro, dei redditi assoggettati a ritenuta, dei redditi esenti o comunque non soggetti ad imposte, dei redditi che concorrono a formare il reddito complessivo del contribuente. Nel regime del risparmio gestito, le plusvalenze relative a Partecipazioni Non Qualificate concorrono a formare l'incremento del patrimonio gestito maturato nel periodo d'imposta, soggetto ad imposta sostitutiva del 26%. Il risultato negativo della gestione conseguito in un periodo d'imposta può essere computato in diminuzione del risultato della gestione dei quattro periodi d'imposta successivi (tuttavia nella misura del 48,08% per le minusvalenze realizzate fino al 31 dicembre 2011, del 76,92% per le minusvalenze realizzate dal 1 gennaio 2012 al 30 giugno 2014 e del 100% per quelle realizzate successivamente) per l'intero importo che trova capienza in ciascuno di essi. In caso di chiusura del rapporto di gestione, i risultati negativi di gestione maturati (risultanti da apposita certificazione rilasciata dal soggetto gestore) possono essere portati in deduzione, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello di maturazione, dalle plusvalenze realizzate nell'ambito di un altro rapporto cui sia applicabile il regime del risparmio amministrato, ovvero utilizzati (per l'importo che trova capienza in esso) nell'ambito di un altro rapporto per il quale sia stata effettuata l'opzione per il regime del risparmio gestito, purché il rapporto o deposito in questione sia intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, ovvero possono essere portate in deduzione dai medesimi soggetti in sede di dichiarazione dei redditi, secondo le medesime regole applicabili alle minusvalenze eccedenti di cui al precedente punto (a). Nel caso di opzione per il regime del risparmio gestito, il contribuente non è tenuto ad includere le plusvalenze e/o minusvalenze nella propria dichiarazione dei redditi.
- (ii) Persone fisiche esercenti attività d'impresa, società in nome collettivo, società in accomandita semplice ed equiparate di cui all'art. 5 del TUIR.

Le plusvalenze realizzate da persone fisiche nell'esercizio di impresa, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'art. 5 del TUIR, fiscalmente residenti in Italia, mediante cessione a titolo oneroso di azioni concorrono, per l'intero ammontare, a formare il reddito d'impresa imponibile, soggetto a tassazione in Italia secondo il regime ordinario. Tuttavia, laddove siano soddisfatte le

condizioni evidenziate ai punti (a), (b), (c) e (d) del successivo Paragrafo (A)(iii), le plusvalenze concorrono alla formazione del reddito d'impresa imponibile in misura parziale pari al 49,72% del relativo ammontare. Le minusvalenze realizzate relative a partecipazioni con i requisiti di cui ai punti (a), (b), (c) e (d) del successivo Paragrafo (A)(iii) sono deducibili in misura parziale analogamente a quanto previsto per la tassazione delle plusvalenze.

Ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze fiscalmente rilevanti, il costo fiscale delle azioni cedute è assunto al netto delle svalutazioni dedotte nei precedenti periodi di imposta.

(iii) Società ed enti di cui all'art. 73, comma 1, lett. a) e b), del TUIR

Le plusvalenze realizzate dalle società ed enti di cui all'art. 73, comma 1, lett. a) e b), del TUIR, incluse le società per azioni e in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, gli enti pubblici e privati che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, fiscalmente residenti in Italia, mediante cessione a titolo oneroso delle Azioni concorrono a formare il reddito d'impresa imponibile per il loro intero ammontare nell'esercizio in cui sono state realizzate ovvero, per le partecipazioni possedute per un periodo non inferiore a tre anni o iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie negli ultimi tre bilanci, su opzione, in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il quarto. Tuttavia, ai sensi dell'art. 87 del TUIR (recante il regime cd. di "*participation exemption*"), le plusvalenze realizzate relativamente a partecipazioni in società ed enti indicati nell'art. 73 del TUIR non concorrono alla formazione del reddito imponibile in quanto esenti nella misura del 95% del loro ammontare, se le suddette partecipazioni presentano i seguenti requisiti:

- a) ininterrotto possesso dal primo giorno del dodicesimo mese precedente quello dell'avvenuta cessione considerando cedute per prime le azioni o quote acquisite in data più recente;
- b) classificazione nella categoria delle immobilizzazioni finanziarie nel primo bilancio chiuso durante il periodo di possesso. Per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002 si considerano immobilizzazioni finanziarie le azioni diverse da quelle detenute per la negoziazione;
- c) residenza fiscale della società partecipata in uno Stato o territorio diverso da quelli aventi un regime fiscale privilegiato ai sensi dell'art. 167, comma 4, TUIR (o, alternativamente, l'avvenuta dimostrazione, anche a seguito dell'esercizio dell'interpello secondo le modalità di cui al comma 5, lettera b), dell'art. 167 del TUIR), che dalle partecipazioni non sia stato conseguito, sin dall'inizio del periodo di possesso, l'effetto di localizzare i redditi nei predetti Stati o territori a regime fiscale privilegiato;
- d) la società partecipata esercita un'impresa commerciale secondo la definizione di cui all'art. 55 del TUIR; tuttavia tale requisito non rileva per le partecipazioni in società i cui titoli sono negoziati nei mercati regolamentati.

I requisiti di cui ai punti c) e d) devono sussistere ininterrottamente, al momento del realizzo delle plusvalenze, almeno dall'inizio del terzo periodo di imposta anteriore al realizzo stesso. Le cessioni delle azioni o quote appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni finanziarie e di quelle appartenenti alla categoria dell'attivo circolante vanno considerate separatamente con riferimento a ciascuna categoria. In presenza dei requisiti menzionati, le minusvalenze realizzate dalla cessione di partecipazioni sono indeducibili dal reddito d'impresa.

Ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze fiscalmente rilevanti, il costo fiscale delle azioni cedute è assunto al netto delle svalutazioni dedotte nei precedenti periodi di imposta.

Le minusvalenze e le differenze negative tra i ricavi e i costi relative ad azioni che non possiedono i requisiti per l'esenzione non rilevano fino a concorrenza dell'importo non imponibile dei dividendi, ovvero dei loro acconti, percepiti nei trentasei mesi precedenti il loro realizzo/conseguimento. Tale disposizione (i) si applica con riferimento alle azioni acquisite nei 36 mesi precedenti il realizzo/conseguimento, sempre che siano soddisfatte le condizioni di cui ai precedenti punti c) e d), ma (ii) non si applica ai soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002.

In relazione alle minusvalenze ed alle differenze negative tra ricavi e costi relative ad azioni deducibili dal reddito di impresa, deve inoltre essere segnalato che, ai sensi dell'art. 5-*quinqies*, comma 3, del Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248, qualora l'ammontare delle suddette minusvalenze, derivanti da operazioni su azioni negoziate in mercati regolamentati, risulti superiore ad Euro 50.000,00, anche a seguito di più operazioni, il contribuente dovrà comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati e le notizie necessari al fine di consentire l'accertamento della conformità delle relative operazioni alle disposizioni dell'art. 37-*bis* del D.P.R. 600/73.

Inoltre, ai sensi dell'art. 1, comma 4, del decreto legge 24 settembre 2002, n. 209, relativamente alle minusvalenze di ammontare complessivo superiore ad Euro 5.000.000, derivanti dalla cessione di partecipazioni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie, realizzate anche a seguito di più atti di realizzo, il contribuente dovrà comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati e le notizie necessari al fine di consentire l'accertamento della conformità delle operazioni di cessione con le disposizioni dell'art. 37-*bis* del DPR 600/73. Tale obbligo non si applica ai soggetti che predispongono il bilancio in base ai principi contabili internazionali.

Per alcuni tipi di società ed a certe condizioni, le plusvalenze realizzate mediante cessione di azioni concorrono a formare anche il relativo valore netto della produzione, soggetto ad imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

(iv) Enti di cui all'art. 73, comma 1, lett. c) del TUIR, e società semplici ed equiparate ai sensi dell'art. 5 del TUIR.

Le plusvalenze realizzate, al di fuori dell'attività d'impresa, da enti non commerciali, diversi dagli O.I.C.R. residenti in Italia, e da società semplici residenti, sono assoggettate a tassazione con le stesse regole previste per le plusvalenze realizzate da persone fisiche su partecipazioni detenute non in regime d'impresa.

(v) Fondi pensione italiani ed O.I.C.R. italiani (diversi dai FIA Immobiliari)

Le plusvalenze relative ad azioni detenute da fondi pensione italiani soggetti al regime di cui all'art. 17 del Decreto 252 sono incluse nel calcolo del risultato annuo di gestione maturato soggetto ad imposta sostitutiva con aliquota del 20%. A decorrere dal periodo d'imposta 2015, ai fondi pensione sarà riconosciuto – mediante specifica richiesta da presentare all'Agenzia delle Entrate – un credito d'imposta pari al 9% del risultato netto maturato, assoggettato all'imposta sostitutiva del 20%, a condizione che un ammontare pari al risultato netto maturato assoggettato alla citata imposta sostitutiva sia investito in attività di carattere finanziario a medio o lungo termine individuate con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 giugno 2015. Il credito d'imposta, che non concorre alla formazione del risultato netto maturato e che, ai fini della formazione delle prestazioni pensionistiche, incrementa la parte corrispondente ai redditi già assoggettati ad imposta, va indicato nella dichiarazione dei redditi relativa a ciascun periodo d'imposta e può essere utilizzato a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello di effettuazione del citato investimento, esclusivamente in compensazione, ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, nei limiti di quanto riconosciuto dall'Agenzia delle Entrate in base alla capienza rispetto allo stanziamento di cui al comma 94 della Legge 23 dicembre 2014 n. 190. Al credito d'imposta non si applicano i limiti di cui all'art. 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, e all'art. 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388.

Le plusvalenze relative a partecipazioni detenute da O.I.C.R. istituiti in Italia sottoposti a vigilanza (diversi dai FIA Immobiliari) non scontano invece alcuna imposizione in capo a tali organismi d'investimento.

(vi) FIA Immobiliari italiani

Ai sensi del Decreto 351, del Decreto 78 e dell'art. 9 del Decreto 44, i proventi, ivi incluse le plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni, conseguiti dai FIA Immobiliari italiani, non scontano alcuna imposizione in capo a tali organismi di investimento. In alcuni casi, i redditi conseguiti da un FIA Immobiliare italiano non istituzionale potrebbero essere imputati per trasparenza ai (e concorrere dunque alla formazione del reddito imponibile dei) relativi investitori non istituzionali che detengono una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del FIA Immobiliare.

(B) Azionisti non residenti ai fini fiscali in Italia

(i) Soggetti dotati di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Relativamente ai soggetti non residenti che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia a cui la partecipazione sia effettivamente connessa, le plusvalenze realizzate mediante cessione della partecipazione concorrono alla formazione del reddito della stabile organizzazione secondo il regime impositivo previsto delle plusvalenze realizzate da società ed enti di cui all'art. 73, comma 1, lett. a) e b) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia, indicato sopra al Paragrafo (A)(iii). Qualora la partecipazione non sia connessa ad una stabile organizzazione in Italia del soggetto non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al Paragrafo (B)(ii) che segue.

(ii) Soggetti fiscalmente privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia (attraverso cui siano detenute le partecipazioni), derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni che non si qualifichi quale Cessione di Partecipazioni Qualificate in società italiane negoziate in mercati regolamentati (come la Società), non sono soggette a tassazione in Italia, anche se le partecipazioni sono ivi detenute. Al fine di beneficiare di tale esenzione da imposizione in Italia, agli azionisti fiscalmente non residenti in Italia cui si applichi il regime del risparmio amministrato ovvero che abbiano optato per il regime del risparmio gestito di cui agli artt. 6 e 7 del D. Lgs. 461/1997, l'intermediario italiano potrebbe richiedere la presentazione di un'autocertificazione attestante la non residenza fiscale in Italia.

Le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia (attraverso cui siano detenute le partecipazioni), derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate concorrono alla formazione del reddito imponibile in Italia del soggetto percipiente secondo le stesse regole previste per le persone fisiche residenti in Italia non esercenti attività d'impresa. Tali plusvalenze sono assoggettate a tassazione unicamente in sede di dichiarazione annuale dei redditi, poiché le stesse non possono essere soggette né al regime del risparmio amministrato né al regime del risparmio gestito. Resta comunque ferma, laddove sussistano i relativi requisiti, l'applicazione delle disposizioni previste dalle convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni, se più favorevoli.

4.11.3 Regime SIIQ

4.11.3.1 Tassazione dei dividendi

La presente sezione descrive il regime fiscale della distribuzione di utili relativi alla Gestione Esente.

L'art. 1, comma 134, della Finanziaria 2007 prevede che i soggetti residenti presso i quali i titoli di partecipazione detenuti nelle SIIQ sono stati depositati, direttamente o indirettamente, aderenti al sistema di deposito accentrato e gestito dalla Monte Titoli S.p.A. ai sensi del regolamento CONSOB emanato in base all'art. 10 della legge 19 giugno 1986, n. 289, nonché i soggetti non residenti che aderiscono a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al sistema Monte Titoli operano, con obbligo di rivalsa, una ritenuta del 26% sugli utili in qualunque forma corrisposti a soggetti diversi da altre SIIQ e derivanti dalla Gestione Esente. Tale ritenuta è applicata dagli intermediari depositari.

Ai sensi dell'art. 1, comma 134-bis, della Finanziaria 2007, ai fini dell'applicazione della ritenuta disciplinata dal precedente comma 134 sugli utili distribuiti dalle SIIQ si applicano, in quanto compatibili le disposizioni di cui all'art. 27-ter del DPR 600/73, ad eccezione del comma 6 di tale articolo. In sostanza, ai sensi di quanto previsto dal predetto art. 27-ter del DPR 600/73, gli intermediari depositari, non solo hanno l'obbligo di calcolare, prelevare e versare la ritenuta, ma sono tenuti altresì ad effettuare le prescritte comunicazioni nominative nell'ambito della dichiarazione annuale del sostituto d'imposta relativamente ai soggetti nei confronti dei quali la ritenuta si applica a titolo d'acconto.

I soggetti non residenti tenuti ad applicare l'imposta sostitutiva devono nominare quale loro rappresentante fiscale in Italia una banca o una società di intermediazione mobiliare residente nel territorio dello Stato, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'art. 80 del TUF. È, inoltre, previsto che il rappresentante fiscale deve adempiere ai propri compiti negli stessi termini e con le stesse responsabilità previste per i soggetti residenti in Italia. In particolare: (i) deve versare la ritenuta all'Erario; (ii) deve effettuare le comunicazioni di cui all'art. 7 della legge 29 dicembre 1962, n. 1745; (iii) deve fornire, entro quindici giorni, dalla richiesta dell'Amministrazione Finanziaria, ogni notizia o documento utile per comprovare il corretto assolvimento degli obblighi riguardanti la ritenuta in oggetto (cfr. Circolare 2008).

(i) Persone residenti ai fini fiscali in Italia

Ai sensi dell'art. 1, comma 134, della Finanziaria 2007, la ritenuta è applicata a titolo d'acconto, con conseguente concorso dell'intero importo dei dividendi percepiti alla formazione del reddito imponibile, nei confronti di: (i) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale; (ii) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, società ed enti indicati nelle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 73 del TUIR, e (iii) stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto art. 73, comma 1, del TUIR. La ritenuta è, invece, applicata a titolo d'imposta in tutti gli altri casi, inclusa la distribuzione di dividendi corrisposti in relazione a Partecipazioni Qualificate (cfr. Circolare 2008). I dividendi assoggettati a ritenuta a titolo d'imposta, quindi, non dovranno concorrere alla formazione del reddito imponibile IRES od IRPEF in sede di dichiarazione dei redditi.

La ritenuta non è infine applicata sugli utili corrisposti alle forme di previdenza complementare di cui al Decreto 252 e agli O.I.C.R. (inclusi i FIA Immobiliari) istituiti in Italia e disciplinati dal TUF, nonché sugli utili che concorrono a formare il risultato maturato delle gestioni individuali di portafoglio di cui all'art. 7 del D. Lgs. 461/1997. In tali casi risulta applicabile la tassazione descritta alla rispettiva sezione del paragrafo 4.11.2.

(ii) Persone non residenti ai fini fiscali in Italia

I dividendi corrisposti dalle SIIQ, o dalle SIINQ, a società residenti in uno Stato membro dell'Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo relativi ad utili della Gestione Esente non possono fruire del regime di esonero da ritenuta previsto dall'art. 27-*bis* del DPR 600/73 approvato in attuazione della Direttiva n. 435/90/CEE del 23 luglio 1990 (poi trasfusa nella Direttiva n. 96/2011/UE del 30 novembre 2011). A conferma di ciò, l'art. 1, comma 134-*bis*, della Finanziaria 2007 espressamente prevede che non si applichi il comma 6 dell'art. 27-*ter* del DPR 600/73, impedendo così all'intermediario di applicare l'esenzione prevista dall'art. 27-*bis* dello stesso DPR 600/73. Sono tuttavia applicabili, sussistendone i presupposti, le convenzioni per evitare la doppia imposizione sul reddito. Ai fini dell'applicazione della ritenuta nella misura prevista dalla convenzione, gli intermediari operanti quali sostituti d'imposta ai sensi dell'art. 27-*ter* del DPR 600/73 acquisiscono:

- a) una dichiarazione del soggetto non residente effettivo beneficiario dei proventi, dalla quale risultino i dati identificativi del soggetto medesimo, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali è subordinata l'applicazione del regime convenzionale, e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione;
- b) un'attestazione dell'autorità fiscale competente dello Stato ove l'effettivo beneficiario dei proventi ha la residenza, dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della convenzione. L'attestazione produce effetti fino al 31 marzo dell'anno successivo a quello di presentazione.

Le SIINQ operano la ritenuta secondo le stesse regole di cui sopra sugli utili corrisposti ai propri soci diversi dalle SIIQ.

4.11.3.2 Tassazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione (o realizzo) delle Azioni

- (A) Inapplicabilità di regimi di esenzione, anche parziale, delle plusvalenze

Ai sensi dell'art. 1, comma 135, della Finanziaria 2007, le partecipazioni detenute nelle SIIQ e nelle SIINQ non beneficiano in ogni caso dei regimi di esenzione, anche parziali, previsti dagli artt. 58, 87 e 68, comma 3, del TUIR. Le plusvalenze relative a partecipazioni in SIIQ o SIINQ concorrono, dunque, alla formazione dell'imponibile IRES o IRPEF dell'alienante per il loro intero ammontare.

Nonostante la previsione dell'art. 1, comma 135, della Finanziaria 2007 faccia riferimento solo alle plusvalenze derivanti da atti di realizzo di partecipazioni in SIIQ, il mancato riconoscimento del beneficio della *participation exemption* di cui all'art 87 TUIR simmetricamente comporta anche il riconoscimento delle eventuali minusvalenze realizzate (cfr. Circolare 2008).

(B) Partecipazioni detenute in regime di impresa

L'art. 14, comma 1, del D.M. 174/2007 prevede che, ai fini dell'applicazione della disciplina sul reddito d'impresa, il costo fiscale delle partecipazioni in SIIQ e in SIINQ, costituenti immobilizzazioni finanziarie, si considera incrementato della parte di utili corrispondente alla Gestione Imponibile della partecipata e decrementato della parte di tali utili effettivamente distribuita. Secondo l'Agenzia delle Entrate, il costo fiscale della partecipazione deve essere incrementato anche del valore delle riserve di utili che risultano dal bilancio dell'esercizio precedente a quello di ingresso nel regime speciale SIIQ, formate con utili assoggettati a tassazione ordinaria (cfr. Circolare 2008). Ne consegue che, in vigenza del regime speciale, il costo fiscale della partecipazione dovrà essere diminuito non solo per effetto della distribuzione di utili della gestione imponibile, ma anche per effetto della distribuzione delle predette riserve di utili. Infine, in caso di fuoriuscita dal regime speciale, occorrerà decrementare il costo fiscale delle partecipazioni del valore delle riserve formate con utili della gestione imponibile e con utili pregressi (ante regime speciale) assoggettati a tassazione ordinaria.

L'art. 14, comma 2, del D.M. 174/2007 disciplina, inoltre, gli effetti sul costo fiscale delle partecipazioni conseguenti all'assoggettamento a tassazione, sostitutiva o ordinaria ai sensi rispettivamente dei commi 126 e 130 dell'art. 1 della Finanziaria 2007, delle plusvalenze derivanti dal realizzo a valore normale (*Fair Value*) degli immobili e diritti reali immobiliari al momento dell'ingresso nel regime speciale. Tale disposizione prevede, inoltre, che il costo fiscale di dette partecipazioni si considera proporzionalmente incrementato dell'importo delle plusvalenze al netto delle minusvalenze assoggettato alla cd. imposta d'ingresso sostitutiva presso la partecipata ovvero incluso nel reddito d'impresa di questa.

(C) Partecipazioni detenute fuori dal regime di impresa

Per quanto concerne il regime fiscale applicabile ai soggetti che operano al di fuori dell'esercizio d'impresa e che conseguono plusvalenze da cessione a titolo oneroso di partecipazioni in SIIQ e in SIINQ è necessario distinguere a seconda che si tratti di Cessioni di Partecipazioni Qualificate oppure di cessioni di Partecipazioni Non Qualificate.

Le plusvalenze derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate concorrono integralmente alla formazione del reddito imponibile ai fini IRPEF o IRES. Le plusvalenze derivanti dalla cessione di Partecipazioni Non Qualificate, invece, sono soggette ad imposta sostitutiva del 26% sul loro intero ammontare ai sensi del D. Lgs. 461/1997 secondo i tre diversi regimi della dichiarazione, del risparmio amministrato e del risparmio gestito descritti al precedente Paragrafo 4.11.2.3 (A)(i).

L'art. 14, comma 3, del D.M. 174/2007 consente di imputare, ad incremento del costo fiscale delle partecipazioni in SIIQ e SIINQ, gli utili della Gestione Imponibile, nonché le plusvalenze, al netto delle minusvalenze, assoggettate ad imposta al momento dell'ingresso nel regime speciale SIIQ (cfr. Circolare 2008, a cui si rinvia per maggiori chiarimenti).

4.11.4 Imposta di registro

Gli atti aventi ad oggetto la negoziazione di azioni scontano l'imposta di registro come segue: (i) gli atti pubblici e le scritture private autenticate scontano l'imposta di registro in misura fissa pari ad Euro 200; (ii) le scritture private non autenticate scontano l'imposta di registro in misura fissa pari ad Euro 200 solo "in caso d'uso", a seguito di registrazione volontaria o in caso di "enunciazione".

4.11.5 Imposta sulle transazioni finanziarie

(A) IMPOSTA SUL TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ DELLE AZIONI

L'art. 1, commi da 491 a 500, della Legge 24 dicembre 2012, n. 228 ("Legge 228/2012") ha introdotto un'imposta sulle transazioni finanziarie (cd. "**Tobin Tax**"; "**ITF**") applicabile, tra gli altri ai trasferimenti di proprietà di (i) azioni emesse da società residenti nel territorio dello Stato (quali le Azioni oggetto del presente Collocamento Istituzionale),

(ii) strumenti finanziari partecipativi di cui al comma 6 dell'art. 2346 del Codice Civile emessi da società residenti nel territorio dello Stato e (iii) titoli rappresentativi dei predetti strumenti indipendentemente dalla residenza del soggetto emittente.

Come precisato dal D.M. del 21 febbraio 2013, ai fini della determinazione dello Stato di residenza della società emittente si fa riferimento al luogo in cui si trova la sede legale della medesima.

Ai fini dell'applicazione dell'ITF, il trasferimento della proprietà delle azioni immesse nel sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli (quali le Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale), si considera avvenuto alla data di registrazione dei trasferimenti effettuata all'esito del regolamento della relativa operazione. In alternativa il soggetto responsabile del versamento dell'imposta, previo assenso del contribuente può assumere come data dell'operazione la data di liquidazione contrattualmente prevista.

L'imposta stabilita per i trasferimenti di proprietà delle azioni si applica con un'aliquota dello 0,20% sul valore della transazione. L'aliquota è ridotta allo 0,10% per i trasferimenti che avvengono in mercati regolamentari e in sistemi multilaterali di negoziazione. L'aliquota ridotta si applica anche nel caso di acquisto di azioni tramite l'intervento di un intermediario finanziario che si interpone tra le parti della transazione e acquista le azioni su un mercato regolamentato o un sistema multilaterale di negoziazione, a condizione che tra le transazioni di acquisto e di vendita vi sia coincidenza di prezzo, quantità complessiva e data di regolamento. Sono considerate operazioni concluse sui mercati regolamentati e sistemi multilaterali di negoziazione anche quelle riferibili ad operazioni concordate, ai sensi dell'art. 19 del regolamento (CE) n. 1287/2006 della Commissione del 10 agosto 2006, qualora previste dal mercato. Sono viceversa considerate operazioni concluse fuori dai mercati regolamentati e dai sistemi multilaterali di negoziazione quelle concluse bilateralmente dagli intermediari, comprese quelle concluse nei sistemi di internazionalizzazione e nei cosiddetti *crossing network*, indipendentemente dalle modalità di assolvimento degli obblighi di trasparenza post negoziale. L'aliquota ridotta non si applica ai trasferimenti di proprietà di azioni avvenuti in seguito al regolamento dei derivati di cui all'art. 1, comma 3, del TUF, ovvero in seguito ad operazioni sui valori mobiliari di cui all'art. 1, comma 1-bis, lettere c) e d) del TUF.

L'imposta è calcolata sul valore della transazione che il responsabile del versamento dell'imposta determina, per ciascun soggetto passivo, sulla base del saldo netto delle transazioni regolate nella stessa giornata e relative ad un medesimo titolo, ovvero del corrispettivo versato.

L'ITF è dovuta dai soggetti a favore dei quali avviene il trasferimento della proprietà delle azioni, indipendentemente dalla loro residenza e dal luogo in cui è stato concluso il contratto. L'imposta non si applica ai soggetti che si interpongono nell'operazione. Tuttavia si considerano a tutti gli effetti acquirenti, a prescindere dal titolo con cui intervengono nell'esecuzione dell'operazione, i soggetti localizzati in Stati o territori con i quali non sono in vigore accordi per lo scambio di informazioni e per l'assistenza al recupero dei crediti ai fini dell'imposta, individuati in appositi provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle Entrate emanati il 1 marzo 2013 e il 29 marzo 2013.

L'imposta deve essere versata entro il giorno sedici del mese successivo a quello in cui avviene il trasferimento dagli intermediari o dagli altri soggetti che intervengono nell'esecuzione del trasferimento quali, ad esempio, banche, società fiduciarie e imprese di investimento di cui all'art. 18 del TUF, nonché dai notai che intervengono nella formazione o nell'autentica di atti relativi alle medesime operazioni. Negli altri casi l'imposta è versata dal contribuente. Per gli adempimenti dovuti in relazione alle operazioni soggette all'ITF, gli intermediari e gli altri soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia che intervengono in tali operazioni possono nominare un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati

nell'art. 23 del DPR 600/73. Qualora nell'esecuzione dell'operazione intervengano più soggetti tra quelli sopra indicati, l'imposta è versata da colui che riceve direttamente dall'acquirente l'ordine di esecuzione.

Se il soggetto a favore del quale avviene il trasferimento della proprietà delle azioni è una banca, una società fiduciaria o un'impresa di investimento di cui all'art. 18 del TUF, il medesimo soggetto provvede direttamente al versamento dell'imposta.

Sono esclusi dall'ambito di applicazione dell'ITF:

- i trasferimenti di proprietà di azioni che avvengono a seguito di successione o donazione;
- le operazioni riguardanti l'emissione e l'annullamento di azioni, ivi incluse le operazioni di riacquisto da parte dell'emittente;
- l'acquisto di azioni di nuova emissione, anche qualora avvenga a seguito della conversione di obbligazioni o dell'esercizio di un diritto di opzione spettante al socio della società emittente;
- le operazioni di acquisizione temporanea di titoli indicate nell'art. 2, punto 10, del regolamento (CE) n. 1287/2006 della Commissione del 10 agosto 2006;
- i trasferimenti di proprietà tra società fra le quali sussiste un rapporto di controllo di cui all'art. 2359, comma 1, n. 1) e 2), e comma 2 del Codice Civile, quelli derivanti da operazioni di riorganizzazione aziendale di cui all'art. 4 della direttiva 2008/7/CE, nonché le fusioni e scissioni di O.I.C.R.

Sono altresì esclusi dall'applicazione dell'imposta i trasferimenti di proprietà di azioni negoziate in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione emesse da società la cui capitalizzazione media nel mese di novembre dell'anno precedente a quello in cui avviene il trasferimento sia inferiore ad Euro 500 milioni. La CONSOB, entro il 10 dicembre di ogni anno, redige e trasmette al Ministero dell'Economia e delle Finanze la lista delle società con azioni negoziate in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione italiani che rispettano il sopra menzionato limite di capitalizzazione. Sulla base delle informazioni pervenute, il Ministero dell'Economia e delle Finanze redige e pubblica sul proprio sito internet, entro il 20 dicembre di ogni anno, la lista delle società residenti nel territorio dello Stato ai fini dell'esenzione. L'esclusione opera anche per i trasferimenti che non avvengono in mercati e sistemi multilaterali di negoziazione. In caso di ammissione alla negoziazione su mercati regolamentati o su sistemi multilaterali di negoziazione, la verifica dell'inclusione nella suddetta lista avviene a decorrere dall'esercizio successivo a quello per il quale è possibile calcolare una capitalizzazione media per il mese di novembre; fino a tale esercizio, si presume una capitalizzazione inferiore al limite di 500 milioni di Euro.

L'imposta non si applica, tra l'altro:

- a) ai soggetti che effettuano le transazioni nell'ambito dell'attività di supporto agli scambi, e limitatamente alla stessa come definita dall'art. 2, paragrafo 1, lettera k), del regolamento (UE) n. 236/2012 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 marzo 2012;
- b) ai soggetti che pongono in essere operazioni nell'esercizio dell'attività di sostegno alla liquidità nel quadro delle prassi di mercato ammesse, accettate dalla autorità dei mercati finanziari della direttiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 20 gennaio 2003 e della direttiva 2004/72/CE della Commissione del 29 aprile 2004;
- c) ai fondi pensione sottoposti a vigilanza ai sensi della direttiva 2003/41/CE ed agli enti di previdenza obbligatoria, istituiti negli Stati membri dell'Unione Europea e negli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo inclusi nella *White List*, nonché alle altre forme pensionistiche complementari di cui al Decreto 252; e
- d) alle transazioni e alle operazioni relative a prodotti e servizi qualificati come etici o socialmente responsabili a norma dell'art. 117-ter del TUF, e della relativa normativa di attuazione;
- e) agli acquisti ed alle operazioni poste in essere da un intermediario finanziario che si interponga tra due parti ponendosi come controparte di entrambe, acquistando da una parte e vendendo all'altra un titolo o uno strumento finanziario, qualora tra le due transazioni vi sia coincidenza di prezzo, quantità complessiva e data di regolamento delle operazioni in acquisto e vendita, ad esclusione dei casi in cui il soggetto al quale l'intermediario finanziario cede il titolo o lo strumento finanziario non adempia alle proprie obbligazioni.

L'esenzione prevista per i soggetti di cui ai punti a) e b) è riconosciuta esclusivamente per le attività specificate ai medesimi punti e l'imposta rimane applicabile alla controparte nel caso in cui la medesima sia il soggetto a favore del quale avviene il trasferimento.

Sono, inoltre, esenti dall'ITF le operazioni che hanno come controparte l'Unione Europea, la Banca Centrale Europea, le banche centrali degli Stati membri dell'Unione Europea e le banche centrali e gli organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali di altri Stati, nonché gli enti o organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia.

L'ITF non è deducibile ai fini delle imposte sui redditi (IRPEF e IRES), delle imposte sostitutive delle medesime e dell'IRAP.

(B) STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Ai sensi dell'art. 1, comma 492, della Legge 228/2012 le operazioni su strumenti finanziari derivati di cui all'art. 1, comma 3, del TUF, che:

- abbiano come sottostante prevalentemente uno o più strumenti finanziari di cui all'art. 1, comma 491, della Legge 228/2012, o il cui valore dipenda prevalentemente da uno o più degli strumenti finanziari di cui al medesimo comma, e
- le operazioni sui valori mobiliari di cui all'art. 1, comma 1-*bis*, lettere c) e d), del TUF, che permettano di acquisire o di vendere prevalentemente uno o più strumenti finanziari di cui all'art. 1, comma 491, della Legge 228/2012 o che comportino un regolamento in contanti determinato con riferimento prevalentemente a uno o più strumenti finanziari indicati al citato comma 491, inclusi *warrants*, *covered warrants* e *certificates*,
- sono soggette, al momento della conclusione, ad imposta in misura fissa, determinata con riferimento alla tipologia di strumento e al valore del contratto, secondo la tabella 3 allegata alla Legge 228/2012. L'imposta è dovuta indipendentemente dal luogo di conclusione della transazione e dello Stato di residenza delle parti contraenti. L'imposta è ridotta a un quinto per le transazioni che avvengano su mercati regolamentati e su sistemi multilaterali di negoziazione.

Gli strumenti finanziari derivati ed i derivati cartolarizzati come descritti nel presente paragrafo sono soggetti ad imposta a condizione che:

- alla data della loro emissione (se gli strumenti finanziari sono negoziati); ovvero
- alla data della conclusione dell'operazione (se gli strumenti non sono negoziati)

il sottostante o il valore di riferimento sia composto per più del 50% dal valore di mercato delle azioni, strumenti finanziari partecipativi e titoli rappresentativi.

L'imposta è dovuta da ciascuna delle controparti delle operazioni su strumenti finanziari derivati (con sottostante azioni e strumenti finanziari partecipativi) e derivati cartolarizzati, indipendentemente dalla residenza delle controparti e dal luogo di conclusione delle operazioni.

Sono previsti casi di esclusione ed esenzione dall'imposta in esame.

(C) OPERAZIONI "AD ALTA FREQUENZA"

Disposizioni particolari si applicano per le operazioni cd. "ad alta frequenza", intendendosi per attività di negoziazione ad alta frequenza quella generata da un algoritmo informatico che determina in maniera automatica le decisioni relative all'invio, alla modifica o alla cancellazione degli ordini e dei relativi parametri, laddove l'invio, la modifica o la cancellazione degli ordini su strumenti finanziari della medesima specie sono effettuati con un intervallo non superiore al mezzo secondo.

L'imposta si applica con un'aliquota dello 0,02% sul controvalore degli ordini annullati o modificati che in una giornata di borsa superino la soglia numerica stabilita con il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 21 febbraio 2013. Tale soglia non può in ogni caso essere inferiore al 60% degli ordini trasmessi.

L'imposta è dovuta dal soggetto che, attraverso gli algoritmi indicati all'art. 12 del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 21 febbraio 2013, immette gli ordini di acquisto e vendita e le connesse modifiche e cancellazioni di cui all'art. 11 del medesimo Decreto ministeriale.

4.11.6 Imposta sulle successioni e donazioni

I trasferimenti di partecipazioni o titoli per successione a causa di morte, per donazione o a titolo gratuito rientrano generalmente nell'ambito di applicazione della vigente imposta italiana sulle successioni e donazioni. L'imposta si applica anche sulla costituzione di vincoli di destinazione (ad esempio trusts).

Per i soggetti residenti in Italia l'imposta di successione e donazione viene generalmente applicata su tutti i beni e i diritti trasferiti, ovunque esistenti (salve alcune eccezioni). Per i soggetti non residenti, l'imposta di successione e donazione viene applicata esclusivamente sui beni e i diritti esistenti nel territorio italiano. Si considerano in ogni caso esistenti nel territorio italiano le azioni in società che hanno in Italia la sede legale o la sede dell'amministrazione o l'oggetto principale.

(A) IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI

Ai sensi dell'art. 2, comma 48, del DL 262/2006, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2006, n. 286, i trasferimenti di beni e diritti per causa di morte sono soggetti all'imposta sulle successioni, con le seguenti aliquote, da applicarsi sul valore complessivo netto dei beni:

- (i) per i beni ed i diritti devoluti a favore del coniuge e dei parenti in linea retta, l'aliquota è del 4%, con una franchigia di Euro 1.000.000 per ciascun beneficiario;
- (ii) per i beni ed i diritti devoluti a favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado, l'aliquota è del 6% (con franchigia pari a Euro 100.000 per ciascun beneficiario, per i soli fratelli e sorelle);
- (iii) per i beni ed i diritti devoluti a favore di altri soggetti, l'aliquota è dell'8% (senza alcuna franchigia).

Se il beneficiario è un portatore di handicap riconosciuto grave ai sensi della Legge 5 febbraio 1992 n. 104, l'imposta sulle successioni si applica esclusivamente sulla parte del valore della quota o del legato che supera l'ammontare di Euro 1.500.000.

(B) IMPOSTA SULLE DONAZIONI

Ai sensi dell'art. 2, comma 49, del Decreto Legge 262/2006, per le donazioni e gli atti di trasferimento a titolo gratuito di beni e diritti e la costituzione di vincoli di destinazione di beni, l'imposta sulle donazioni è determinata dall'applicazione delle seguenti aliquote al valore globale dei beni e dei diritti al netto degli oneri da cui è gravato il beneficiario, ovvero, se la donazione è fatta congiuntamente a favore di più soggetti o se in uno stesso atto sono compresi più atti di disposizione a favore di soggetti diversi, al valore delle quote dei beni o diritti attribuibili:

- (i) in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore del coniuge e dei parenti in linea retta, l'imposta sulle donazioni si applica con un'aliquota del 4% con una franchigia di Euro 1.000.000 per ciascun beneficiario;
- (ii) in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado, l'imposta sulle donazioni si applica con un'aliquota del 6% (con franchigia pari a Euro 100.000 per ciascun beneficiario, per i soli fratelli e sorelle);
- (iii) in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore di altri soggetti, l'imposta sulle donazioni si applica con un'aliquota dell'8% (senza alcuna franchigia).

Se il beneficiario è un portatore di handicap riconosciuto grave ai sensi della Legge 5 febbraio 1992, n. 104, l'imposta sulle donazioni si applica esclusivamente sulla parte del valore che supera l'ammontare di Euro 1.500.000.

4.11.7 Imposta di bollo

L'art. 13, commi 2-bis e 2-ter, della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 642/72, e le relative note 3-bis e 3-ter dettano la disciplina dell'imposta di bollo proporzionale generalmente applicabile (salvo alcune esclusioni/eccezioni) alle comunicazioni periodiche inviate dagli intermediari finanziari italiani alla propria clientela, relative a strumenti finanziari depositati presso di loro, tra i quali si annoverano anche le Azioni.

Non sono soggetti all'imposta di bollo proporzionale, tra l'altro, i rendiconti e le comunicazioni che gli intermediari italiani inviano a soggetti diversi dai clienti, come definiti, nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 20 giugno 2012, per i quali è invece prevista l'applicazione dell'imposta di bollo nella misura fissa di Euro 2 per ogni esemplare in certi casi. L'imposta di bollo proporzionale non trova applicazione, tra l'altro, per le comunicazioni ricevute dai fondi pensione e dai fondi sanitari.

Il comma 2-ter dell'art. 13 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 642/72 prevede che, laddove applicabile, l'imposta di bollo proporzionale si applica nella misura del 0,20% annuo. Non è prevista una misura minima. Per i soggetti diversi dalle persone fisiche è previsto un importo massimo di Euro 14.000 annuo. Le comunicazioni periodiche alla clientela si presumono, in ogni caso inviate almeno una volta l'anno, anche nel caso in cui l'intermediario italiano non sia tenuto alla redazione e all'invio di comunicazioni. In tal caso, l'imposta deve essere applicata al 31 dicembre di ciascun anno e, comunque, al termine del rapporto intrattenuto con il cliente.

L'aliquota di imposta si applica sul valore di mercato degli strumenti finanziari o, in mancanza, sul valore nominale o di rimborso, come risultante dalla comunicazione inviata alla clientela. L'imposta trova applicazione sia con riferimento ad investitori residenti sia con riferimento ad investitori non residenti, per strumenti finanziari detenuti presso intermediari italiani.

4.11.8 Imposta sul valore dei prodotti finanziari detenuti all'estero

Le persone fisiche residenti in Italia che detengono all'estero prodotti finanziari devono generalmente versare un'imposta sul loro valore (cd. "IVAFE"). L'imposta si applica anche sulle partecipazioni al capitale o al patrimonio di soggetti residenti in Italia detenute all'estero.

L'imposta, calcolata sul valore dei prodotti finanziari e dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e al periodo di detenzione, si applica con aliquota pari al 0,20%. Il valore dei prodotti finanziari è costituito generalmente dal valore di mercato, rilevato al termine di ciascun anno solare nel luogo in cui gli stessi sono detenuti, anche utilizzando la documentazione dell'intermediario estero di riferimento. Se al 31 dicembre i prodotti finanziari non sono più posseduti, si fa riferimento al valore di mercato degli stessi rilevato al termine del periodo di possesso. Per gli strumenti finanziari che hanno una quotazione nei mercati regolamentati deve essere utilizzato questo valore.

Dall'imposta dovuta si detrae, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nell'anno di riferimento nello Stato in cui sono detenuti i prodotti finanziari. Il credito non può in ogni caso superare l'imposta dovuta in Italia. Non spetta alcun credito d'imposta se con il Paese nel quale è detenuto il prodotto finanziario è in vigore una convenzione per evitare le doppie imposizioni (riguardante anche le imposte di natura patrimoniale) che prevede, per il prodotto finanziario, l'imposizione esclusiva nel Paese di residenza del possessore. In questi casi, per le imposte patrimoniali eventualmente pagate all'estero può essere generalmente chiesto il rimborso all'Amministrazione fiscale del Paese in cui le suddette imposte sono state applicate nonostante le disposizioni convenzionali.

I dati sui prodotti finanziari detenuti all'estero vanno indicati nel quadro RW della dichiarazione annuale dei redditi.

4.11.9 Obblighi di monitoraggio fiscale

Ai fini della normativa sul monitoraggio fiscale, le persone fisiche, gli enti non commerciali e le società semplici e i soggetti equiparati, fiscalmente residenti in Italia, sono tenuti ad indicare nel quadro RW della dichiarazione annuale dei redditi (o in un modulo apposito, in alcuni casi di esonero dall'obbligo di presentazione della dichiarazione annuale dei redditi), l'importo degli investimenti (incluse le eventuali Azioni) detenuti all'estero nel periodo d'imposta, attraverso cui possono essere conseguiti redditi imponibili in Italia. In relazione alle Azioni, tali obblighi di monitoraggio non sono applicabili se le Azioni non sono detenute all'estero e, in ogni caso, se le stesse sono depositate presso un intermediario italiano incaricato della riscossione dei relativi redditi, qualora i flussi finanziari e i redditi derivanti dalle Azioni siano assoggettati a ritenuta o imposta sostitutiva dall'intermediario stesso.

CAPITOLO V CONDIZIONI DELL'OFFERTA

5.1 Condizioni, statistiche relative al Collocamento Istituzionale, calendario previsto e modalità di sottoscrizione del Collocamento Istituzionale

5.1.1 Condizioni alle quali il Collocamento Istituzionale è subordinato

Il Collocamento Istituzionale è subordinato alla condizione di avvenuta sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale funzionale al Collocamento Istituzionale per almeno Euro 215 milioni, oltre che al provvedimento di inizio delle negoziazioni di Borsa Italiana (per ulteriori informazioni in merito al provvedimento di inizio delle negoziazioni di Borsa Italiana si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.1 della Nota Informativa).

Il Collocamento Istituzionale è rivolto esclusivamente ad Investitori Istituzionali ed è finalizzato alla realizzazione del flottante richiesto da Borsa Italiana per l'ammissione delle azioni della Società sull'MTA. Non è prevista alcuna offerta al pubblico.

Il Collocamento Istituzionale è subordinato al provvedimento di inizio delle negoziazioni di Borsa Italiana.

5.1.2 Ammontare totale del Collocamento Istituzionale

Il Collocamento Istituzionale ha per oggetto n. 30.000.000 Azioni (corrispondenti al 67,41% del capitale sociale dell'Emittente post- Collocamento Istituzionale – assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'aumento di capitale, per l'ammontare oggetto del Collocamento Istituzionale stessa) rivenienti dall'Aumento di Capitale deliberato dall'assemblea Straordinaria in data 14 settembre 2015, come successivamente modificato in data 1 aprile 2016. È altresì prevista la concessione dell'Opzione di Over Allotment e dell'Opzione *Greenshoe* (per ulteriori informazioni, si veda il Capitolo V, Paragrafo 5.2.5 della Nota Informativa).

L'Emittente si riserva altresì, d'intesa con i Coordinatori per il Collocamento Istituzionale, di aumentare l'ammontare del Collocamento Istituzionale (la "**Facoltà di Incremento**"), in considerazione delle adesioni pervenute nell'ambito del Collocamento Istituzionale, con un ulteriore quantitativo di Azioni pari ad un massimo di n. 22.500.000 di Azioni (pari al 75% del Collocamento Istituzionale) da destinarsi esclusivamente agli Investitori Istituzionali, come di seguito definiti, dandone comunicazione al mercato e a Consob mediante comunicato stampa da pubblicarsi sul sito internet della Società www.coimares.com.

5.1.3 Periodo di validità del Collocamento Istituzionale

E' previsto che il Collocamento Istituzionale termini il giorno 10 maggio 2016. L'Emittente si riserva la facoltà di prorogare o chiudere anticipatamente il periodo del Collocamento Istituzionale, dandone tempestiva comunicazione a Consob e al mercato con apposito comunicato stampa da pubblicarsi sul sito internet della Società www.coimares.com.

Non sono previste particolari modalità di sottoscrizione, la raccolta degli ordini nell'ambito del Collocamento e l'adesione verrà effettuata secondo la prassi internazionale per operazioni similari.

Le Azioni saranno collocate attraverso il Consorzio per il Collocamento Istituzionale che garantirà il collocamento delle Azioni collocate nell'ambito del Collocamento Istituzionale.

5.1.4 Sospensione o revoca del Collocamento Istituzionale

La Società, d'intesa con i Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e con Kempen & Co, avrà la facoltà di ritirare o sospendere il Collocamento Istituzionale. Di tale decisione sarà data tempestiva comunicazione a Consob e al mercato mediante comunicato stampa pubblicato sul sito internet della Società (www.coimares.com).

Il Collocamento Istituzionale sarà comunque ritirato entro la Data di Pagamento qualora (i) Borsa Italiana non deliberi l'inizio delle negoziazioni e/o revochi il provvedimento di ammissione a quotazione ai sensi dell'articolo 2.4.3, comma 8, del Regolamento di Borsa, previa tempestiva comunicazione a Consob e successivamente al mercato con comunicato stampa sul sito internet della Società (www.coimares.com); ovvero (ii) venisse meno, in tutto o in parte, per mancata assunzione, in tutto o in parte, o per cessazione di efficacia dell'impegno di collocamento e/o garanzia relativo alle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale.

5.1.5 Riduzione della sottoscrizione e modalità di rimborso

Non sono previsti lotti minimi di adesione, né vi sono previsioni in merito alla possibilità di ridurre o ritirare le sottoscrizioni o in merito alle modalità di rimborso in quanto non applicabili al Collocamento Istituzionale.

5.1.6 Ammontare della sottoscrizione

Non sono previsti lotti minimi di adesione al Collocamento Istituzionale.

5.1.7 Ritiro della sottoscrizione

Vedasi il Paragrafo 5.1.5 che precede.

5.1.8 Pagamento e consegna delle Azioni

Il pagamento delle Azioni assegnate avrà luogo il 13 maggio 2016 (la "**Data di Pagamento**"), salvo proroga o chiusura anticipata del periodo del Collocamento Istituzionale (*cf.* Paragrafo 5.1.3 della Nota Informativa), in tal caso la variazione della Data di Pagamento, sarà comunicata alla Consob e al mercato nel medesimo comunicato stampa da pubblicarsi sul sito internet della Società (www.coimares.com).

Alla Data di Pagamento, contestualmente al pagamento del prezzo, le Azioni verranno messe a disposizione degli aventi diritto, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui conti di deposito intrattenuti presso Monte Titoli S.p.A..

5.1.9 Pubblicazione dei risultati del Collocamento Istituzionale

L'Emittente comunicherà entro i cinque giorni lavorativi successivi alla chiusura del Collocamento Istituzionale i risultati della stessa e i risultati riepilogativi del Collocamento Istituzionale mediante apposito comunicato pubblicato sul sito internet dell'Emittente www.coimares.com. Copia di tale comunicato verrà contestualmente trasmessa a Consob e a Borsa Italiana, ai sensi dell'articolo 13, comma 2 del Regolamento Emittenti.

5.1.10 Diritti di Prelazione

Con delibera del 14 settembre 2015, come successivamente modificata in data 1 aprile 2016, l'Assemblea straordinaria ha deliberato di escludere l'esercizio del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma del codice civile, relativo all'Aumento di Capitale deliberato a servizio del Collocamento Istituzionale. Nell'ambito del Collocamento Istituzionale, pertanto, non è previsto l'esercizio di alcun diritto di opzione in relazione alle Azioni di nuova emissione, né alcuna procedura per il trattamento dei diritti di sottoscrizione non esercitati.

Per maggiori informazioni, si rinvia al successivo Paragrafo 5.3.3 del presente Capitolo.

5.2 Piano di ripartizione e assegnazione

5.2.1 Destinatari e mercati del Collocamento Istituzionale

Il Collocamento Istituzionale, coordinato e diretto dai Coordinatori per il Collocamento Istituzionale è riservato ai soli Investitori Istituzionali, in particolare a: (a) gli Investitori Qualificati in Italia, (b) gli investitori istituzionali esteri al di fuori degli Stati Uniti d’America, ai sensi del *Regulation S* del *Securities Act*, come modificato e (c) negli Stati Uniti d’America, limitatamente ai *Qualified Institutional Buyers* ai sensi della *Rule 144A* del *Securities Act* del 1933, come modificato.

Ai fini del Collocamento Istituzionale, l’Emittente ha predisposto anche un documento di offerta in lingua inglese (c.d. “**Offering Circular**”), contenente dati ed informazioni coerenti con quelli forniti nel presente Prospetto.

5.2.2 Principali azionisti, membri del Consiglio di Amministrazione o componenti del Collegio Sindacale dell’Emittente che intendono aderire al Collocamento Istituzionale e persone che intendono aderire al Collocamento Istituzionale per più del 5%

Per quanto a conoscenza della Società, né i principali azionisti, né i membri del Consiglio di Amministrazione né i componenti del Collegio Sindacale dell’Emittente intendono aderire al Collocamento Istituzionale .

Per quanto a conoscenza della Società, nessuno intende aderire al Collocamento Istituzionale per più del 5%.

5.2.3 Informazioni da comunicare prima dell’assegnazione

5.2.3.1 Divisione del Collocamento Istituzionale in tranche

Il presente Paragrafo non trova applicazione.

5.2.3.2 Claw back

Il presente Paragrafo non trova applicazione.

5.2.3.3 Metodi di assegnazione

Il presente Paragrafo non trova applicazione.

5.2.3.4 Trattamento preferenziale

Non sono previsti incentivi alla sottoscrizione delle Azioni.

5.2.3.5 Trattamento delle sottoscrizioni o delle offerte di sottoscrizione nell’ambito dell’assegnazione

Non è previsto alcun trattamento delle sottoscrizioni o delle offerte di sottoscrizione nell’ambito dell’assegnazione determinato in funzione del membro del Consorzio per il Collocamento Istituzionale attraverso il quale o dal quale sono effettuate.

5.2.3.6 Obiettivo minimo di assegnazione nell’ambito del Collocamento Istituzionale

Non è previsto alcun obiettivo minimo di assegnazione, fermo restando che il Collocamento Istituzionale è subordinato, *inter alia*, alla condizione di avvenuta sottoscrizione dell’Aumento di Capitale funzionale al Collocamento Istituzionale per almeno Euro 215 milioni.

5.2.3.7 Condizioni di chiusura del Collocamento Istituzionale e durata minima del Periodo del Collocamento Istituzionale

Fermo restando quanto previsto in tema di ritiro del Collocamento Istituzionale nel precedente Paragrafo 5.1.3 del presente Capitolo, la Società si riserva la facoltà, d'intesa con i Coordinatori per il Collocamento Istituzionale, di disporre la chiusura anticipata del Collocamento Istituzionale qualora, prima della chiusura del Periodo del Collocamento Istituzionale, l'ammontare delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale sia interamente collocato, dandone in ogni caso tempestiva comunicazione alla Consob e al mercato mediante comunicato stampa sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com) entro l'ultimo giorno del Periodo del Collocamento Istituzionale. La chiusura anticipata avrà efficacia a partire dal giorno successivo a quello di pubblicazione del suddetto comunicato stampa.

5.2.3.8 Sottoscrizioni multiple

Il presente Paragrafo non trova applicazione.

5.2.4 Procedura per la comunicazione ai sottoscrittori delle assegnazioni

Il presente Paragrafo non trova applicazione. Ciascun membro del Consorzio per il Collocamento Istituzionale provvederà a dare comunicazione ai richiedenti dei quantitativi loro assegnati.

5.2.5 Opzione di *Over Allotment* e Opzione *Greenshoe*

Nell'ambito degli accordi che saranno stipulati per il Collocamento Istituzionale è prevista la concessione da parte di Qatar Holding LLC ai Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e a Kempen & Co di un'opzione di chiedere in prestito ulteriori massime n. 3.000.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale ai fini di un *Over Allotment* nell'ambito del Collocamento Istituzionale. Qualora la Facoltà di Incremento sia esercitata integralmente, l'Opzione di *Over Allotment* avrà ad oggetto massime n. 7.500.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 14,29% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale. Qualora l'Aumento di Capitale funzionale al Collocamento Istituzionale sia sottoscritto solamente per la parte inscindibile ("**Scenario Minimo**"), l'Opzione di *Over Allotment* avrà ad oggetto massime n. 2.150.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in via inscindibile. In caso di *Over Allotment*, i Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e Kempen & Co potranno esercitare tale opzione, in tutto o in parte, e collocare le Azioni così prese a prestito presso gli Investitori Istituzionali. Tali Azioni saranno restituite a Qatar Holding LLC utilizzando (i) le azioni dell'Emittente rivenienti dall'esercizio dell'Opzione *Greenshoe*, come di seguito indicata, e/o (ii) le azioni dell'Emittente eventualmente acquistate sul mercato nell'ambito dell'attività di stabilizzazione di cui al Capitolo VI, Paragrafo 6.5 della Nota Informativa.

È inoltre prevista la concessione, da parte della Società ai Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e a Kempen & Co, anche in nome e per conto dei membri del Consorzio per il Collocamento Istituzionale, di un'opzione per la sottoscrizione, al Prezzo di Emissione, (l'"**Opzione Greenshoe**") di ulteriori massime n. 3.000.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale, da allocare presso i destinatari del Collocamento Istituzionale, in caso di *Over Allotment*, con le modalità indicate nel precedente capoverso. Qualora la Facoltà di Incremento sia esercitata integralmente, l'Opzione *Greenshoe* avrà ad oggetto massime n. 7.500.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 14,29% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale. Qualora l'Aumento di Capitale funzionale al Collocamento Istituzionale sia sottoscritto solamente per la parte inscindibile (Scenario Minimo), l'Opzione *Greenshoe* avrà ad oggetto massime n. 2.150.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in via inscindibile. Le opzioni sopra menzionate potranno essere esercitate, in tutto o in parte, entro i 30 giorni successivi alla data di inizio delle negoziazioni delle azioni ordinarie dell'Emittente sul MTA.

5.3 Fissazione del Prezzo di Emissione

5.3.1 Prezzo di Emissione

Le Azioni sono offerte in sottoscrizione al prezzo di Euro 10,00 (di cui Euro 9,60 a titolo di sovrapprezzo) per Azione.

Tale prezzo è stato determinato anche sulla base del patrimonio netto contabile della Società al 30 giugno 2015, pari ad Euro 36.682,00, e tenuto conto degli obiettivi di raccolta dell'operazione di quotazione al fine di reperire le risorse necessarie all'acquisto degli Immobili Vodafone ed alla copertura del fabbisogno finanziario connesso alla strategia di investimento dell'Emittente nel settore immobiliare e ai suoi piani di sviluppo aziendale.

Come riportato nella relazione degli amministratori a proposito della congruità del prezzo delle azioni di nuova emissione, poiché le azioni non sono ancora oggetto di trattazione su un mercato regolamentato e tenuto conto della correlazione dell'Aumento di Capitale con gli altri aumenti di capitale sociale, tale congruità è stata apprezzata dagli amministratori con riferimento alla situazione della Società, alla data di deliberazione dell'Aumento di Capitale, la quale, essendo una società di nuova costituzione, disponeva di “...un patrimonio rappresentato essenzialmente da liquidità, che è misura di se stessa”.

Tale prezzo è il medesimo per tutti gli aumenti di capitale sociale deliberati dall'Assemblea dell'Emittente in data 14 settembre 2015 (ad eccezione dell'aumento del capitale a servizio di eventuali piani di incentivazione e dell'aumento di capitale sociale a servizio degli Strumenti Finanziari), da eseguirsi in relazione a e/o nell'ambito del Collocamento Istituzionale.

In connessione con l'operazione di quotazione, è previsto il conferimento delle Quote del Fondo IBF da parte del Qatar Holding all'Emittente, che si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale, per un valore massimo complessivo di Euro 144,5 milioni. Tale valore è stato determinato sulla base di una valutazione delle Quote emessa da PwC in data 8 settembre 2015, rinnovata in data 9 dicembre e, successivamente in data 15 marzo 2016, applicando due principali metodologie: (i) Metodo patrimoniale (*Net Asset Value – NAV*), ovvero stima del valore economico basata sul valore del patrimonio netto del Fondo espresso a valori correnti; e (ii) Metodo reddituale-finanziario (*Discounted Cash Flows – DCF*), ovvero stima del valore economico basata sui flussi di cassa per il quotista dopo i costi del Fondo, indipendentemente dalle politiche di distribuzione, e attualizzati ad un tasso congruo per il profilo di rischio (cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1.5 del Documento di Registrazione).

Al prezzo di conferimento delle Quote del Fondo IBF non è stato applicato alcuno sconto o premio.

Ciò significa che il conferimento è avvenuto al valore del NAV, ovvero, volendolo rappresentare con un multiplo, ad un multiplo P/NAV (come di seguito indicato) pari a 1.

Il P/NAV può essere ritenuto il multiplo di riferimento delle imprese del settore ove opera l'Emittente ed esprime sinteticamente lo scostamento tra la capitalizzazione borsistica di una società (o la sua valorizzazione indicativa) e il NAV.

Di seguito viene fornita una descrizione sintetica di alcune società quotate che operano in settori comparabili a quelli della Società, includendo, oltre alle due sole società immobiliari quotate italiane che già hanno ottenuto il regime SIIQ, anche le più rappresentative società immobiliari operanti in Europa con portafogli di immobili parzialmente confrontabili, con evidenza del Paese, del mercato di quotazione e della capitalizzazione alla data del 22 aprile 2016 (Fonte: *Datastream*). Tali società rientrano sotto la definizione di *real estate investment trust* (REIT), cioè veicoli di investimento immobiliare disciplinati dalla legislazione fiscale come soggetti fiscalmente trasparenti esenti ai fini dell'imposta sul reddito delle società e imponibili in capo agli investitori. I REIT sono stati disciplinati negli USA negli anni Sessanta con lo scopo di permettere ai piccoli risparmiatori di partecipare ai guadagni nel settore, abbassando le barriere all'entrata in termini di importo minimo da investire. Per l'investitore la “partecipazione ai guadagni” si sostanzia nello strumento azionario. Per ottenere il regime fiscale favorevole il REIT deve soddisfare diversi requisiti tra cui quello della distribuzione di un'elevata percentuale degli utili. Il termine REIT può essere utilizzato in senso ampio per definire quel tipo di società immobiliari che godono del regime fiscale agevolato descritto sopra, cioè l'equivalente del cosiddetto regime SIIC (*Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées*) in Francia o SIIQ (Società di investimento immobiliare quotata) in Italia.

- Beni Stabili SIIQ (Italia), società quotata alla Borsa Italiana, capitalizzazione di Euro 1.480 milioni. Fondata nel 1904, è fra le principali società *real estate* in Italia e dal luglio 2007 fa parte del gruppo francese Foncière des Régions. Il portafoglio immobiliare detenuto, focalizzato in Italia e prevalentemente ad uso direzionale, si divide in 3 categorie strategiche: i) *core*, destinato all'attività di locazione con contratti di lunga durata e conduttori di elevata qualità; ii) *development*, focalizzato sullo sviluppo immobiliare/riposizionamento; iii) *dynamic*, con una strategia di rotazione e valorizzazione degli immobili.
- IGD-Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ (Italia), società quotata alla Borsa Italiana, capitalizzazione di Euro 646 milioni. Fondata nel 1977, è la seconda società italiana che opera con il regime di SIIQ. Riconducibile al gruppo Coop Alleanza, IGD possiede e gestisce un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione d'uso commerciale (gallerie commerciali ed ipermercati) situati sia in Italia che in Romania. La società ha sede a Ravenna.
- Foncière des Regions (Francia), società quotata all'Euronext di Parigi, capitalizzazione di Euro 5.494 milioni. Fondata nel 1963, è fra i principali operatori francesi nel settore *real estate*, azionista di riferimento di Beni Stabili e con un portafoglio immobiliare diversificato, composto sia da immobili destinati a locazione (prevalente uso direzionale), sia da progetti di sviluppo. Gli immobili si trovano in diversi paesi Europei, tra cui Francia, Italia e Germania. La società ha sede a Metz (Francia).
- Gecina (Francia), società quotata all'Euronext di Parigi, capitalizzazione di Euro 7.844 milioni. Fondata nel 1959, è fra i principali operatori francesi nel settore *real estate*. Il portafoglio immobiliare posseduto include immobili locati ad uso direzionale, sanitario e residenziale (ad esempio case di cura e residence studenteschi), principalmente concentrati nella città metropolitana di Parigi, dove la società ha sede.
- ICADE (Francia), società quotata all'Euronext di Parigi, capitalizzazione di Euro 4.911 milioni. Fondata nel 1954, ICADE opera attraverso diversi segmenti: Property Investment, Property Development e Services: i) il segmento Property Investment include principalmente uffici, centri commerciali e cliniche; ii) il segmento Property Development, invece, costruisce uffici, unità abitative e centri commerciali; iii) il segmento Services offre servizi di consulenza e gestione immobiliare. La società ha sede a Parigi.
- Société Foncière Lyonnaise (Francia), società quotata all'Euronext di Parigi, capitalizzazione di Euro 2.233 milioni. La società, fondata nel 1879, fa ora parte del gruppo spagnolo Inmobiliaria Colonial; è un operatore del settore *real estate* francese con portafoglio prevalentemente costituito da immobili di pregio a prevalente destinazione direzionale e concentrato nelle zone centrali nonché storiche di Parigi, dove la società ha sede.
- Alstria Office (Germania), quotata sulla borsa di Francoforte, capitalizzazione di Euro 1.854 milioni. La società, fondata nel 2006 e divenuta il primo *real estate investment trust* (REIT) tedesco nel 2007, possiede un portafoglio di immobili locati ad uso uffici, localizzati nelle principali città tedesche.
- Befimmo (Belgio), società quotata all'Euronext di Bruxelles, capitalizzazione di Euro 1.316 milioni. Fondata nel 1995, la società è un operatore *real estate* belga presente quasi esclusivamente nel mercato domestico. Il portafoglio immobiliare comprende uffici locati sia a privati sia ad istituzioni pubbliche localizzati a Bruxelles, nelle Fiandre, Vallonia e in Lussemburgo.
- Cofinimmo (Belgio), società quotata all'Euronext di Bruxelles, capitalizzazione di Euro 2.256 milioni. Fondata nel 1983 la società opera nel *real estate* beneficiando del regime di *real estate investment trust* (REIT) in Belgio, Francia e Olanda. Il portafoglio di Cofinimmo è composto prevalentemente da immobili locati ad uso uffici o ad operatori nel settore *healthcare*.
- Merlin Properties SOCIMI (Spagna), società quotata sulla borsa di Madrid, capitalizzazione di Euro 3.250 milioni. La società, fondata il 25 marzo 2014, con sede a Madrid, è un operatore *real estate* con la qualifica di SOCIMI focalizzato in Spagna e Portogallo. Il portafoglio immobiliare locato è costituito principalmente da immobili a destinazione direzionale e retail nei segmenti *high-street retail* e *shopping centre*.

- Green Reit (Irlanda), società quotata sulla borsa di Dublino e di Londra, capitalizzazione di Euro 961 milioni. La società, fondata a luglio 2013, è un operatore *real estate* concentrato sul mercato della città di Dublino, dove la società ha sede. Il portafoglio immobiliare è costituito da immobili ad uso commerciale, principalmente uffici. La società beneficia del regime *real estate investment trust REIT* irlandese.

Il livello di significatività del campione dei *comparable* rispetto all'Emittente può risultare limitata, in taluni casi, in ragione di una diversa capitalizzazione, diverso mix di investimenti/paese e di trattamenti fiscali applicati sia in termini di *corporate tax rate* applicati nei rispettivi paesi di origine che per i particolari regimi di REIT previsti nei relativi paesi.

Ai fini meramente indicativi, e senza che questi abbiano alcun valore relativamente alla determinazione del Prezzo di Emissione, si riportano i moltiplicatori relativi alle suddette società.

Società	P/NAV (*)
COIMA RES	1,00 x
Italia	
Beni Stabili SIIQ	0,79 x
IGD SIIQ	0,60 x
Media dei <i>comparable</i> italiani	0,70 x
Europa	
Foncière des Regions	1,03 x
Gecina	0,98 x
ICADE	0,87 x
Société Foncière Lyonnaise	0,78 x
Alstria Office	1,14 x
Befimmo	1,04 x
Cofinimmo	0,92 x
Merlin Properties	1,02 x
Green REIT	1,00 x
Media dei <i>comparable</i>	0,93 x

(*) P/NAV è calcolato come rapporto tra la capitalizzazione di mercato e il NAV. Le capitalizzazioni di mercato (fonte Datastream) sono state determinate alla data del 22 aprile 2016, al netto delle azioni proprie ove presenti. I *Net Asset Value (NAV)* delle società comparabili sono riferiti al 31 dicembre 2015 (fonte bilanci societari e presentazioni disponibili sui siti web delle società).

A titolo esemplificativo, un P/NAV di 0,86 volte rappresenta uno sconto di circa il 14% mentre un P/NAV di 1,24 volte rappresenta un premio sul NAV di circa il 24%.

Tali moltiplicatori sono stati elaborati in base a dati storici ed informazioni pubblicamente disponibili nonché in base a parametri e presupposti soggettivi determinati secondo metodologie di comune applicazione e sono riportati, per ulteriore informazione ed illustrazione e a titolo puramente indicativo, senza alcuna pretesa di completezza. I dati si riferiscono a società ritenute potenzialmente comparabili, e in alcuni casi solo parzialmente comparabili, pertanto tali dati potrebbero risultare non rilevanti e non rappresentativi ove considerati in relazione alla specifica situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente o al contesto economico e normativo di riferimento. Non può infine escludersi che vi siano altre società che, con metodologie diverse da quelle adottate in buona fede nella Nota Informativa, potrebbero essere ritenute comparabili.

Si rappresenta altresì che i moltiplicatori sono stati redatti esclusivamente ai fini dell'inserimento nella Nota Informativa e potrebbero non essere i medesimi in operazioni diverse, seppur analoghe; la sussistenza di diverse condizioni di mercato, potrebbero condurre inoltre, in buona fede, ad analisi e valutazioni, in tutto o in parte, differenti da quelle rappresentate.

Tali dati non devono costituire il fondamento unico della decisione di investire nelle azioni della Società e pertanto, al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento proposto, qualsiasi decisione deve basarsi sull'esame completo da parte dell'investitore della Nota Informativa nella sua interezza.

Nessun onere o spesa aggiuntiva è prevista a carico degli aderenti al Collocamento Istituzionale.

5.3.2 Procedura per la comunicazione del Prezzo di Emissione

Non applicabile.

5.3.3 Rinuncia al diritto di opzione

L'aumento di capitale sociale a servizio del Collocamento Istituzionale è stato deliberato dall'Assemblea straordinaria dell'Emittente in data 14 settembre 2015, come successivamente modificato in data 1 aprile 2016, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, quinto comma, del codice civile. Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo XXI, Paragrafo 21.1.7, del Documento di Registrazione.

L'esclusione del diritto di opzione trova giustificazione nell'interesse primario della Società di ampliare la compagine azionaria anche attraverso la diffusione delle azioni sia presso il pubblico indistinto, sia presso gli investitori qualificati italiani ed istituzionali esteri, e di facilitare l'accesso a più efficaci e cospicui canali di finanziamento al fine di sostenere il programma di sviluppo delle attività sociali.

5.3.4 Differenza tra il Prezzo di Emissione e il prezzo delle azioni pagato nel corso dell'anno precedente o da pagare da parte dei membri degli organi di amministrazione, direzione, vigilanza e alti dirigenti, o persone affiliate

Nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del Collegio Sindacale, dei principali dirigenti, degli alti dirigenti o delle persone ad essi affiliati ha acquistato, o è stato loro concesso il diritto di acquistare, Azioni dell'Emittente ad un prezzo inferiore al Prezzo di Emissione nell'esercizio in corso.

Comunque, si fa presente che (i) ai Manager Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà è stata riconosciuta una incentivazione attraverso l'assegnazione di Strumenti Finanziari emessi da COIMA RES il cui Coupon può essere rappresentato da Azioni dell'Emittente (cfr. Capitolo XV, Paragrafo 15.1 del Documento di Registrazione) e (ii) l'assemblea dei soci dell'Emittente ha deliberato di conferire al consiglio di amministrazione la facoltà entro cinque anni dalla data della deliberazione, di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, per un ammontare massimo complessivo pari all'1,5 per cento della parte del capitale sociale sottoscritto e della riserva sovrapprezzo azioni risultante all'esito del Collocamento Istituzionale mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da porre a servizio di uno o più piani di incentivazione riservati a dipendenti, collaboratori, consulenti, consiglieri di amministrazione della Società e delle sue controllate e/o ad altri soggetti discrezionalmente scelti dal consiglio di amministrazione della Società e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 commi 5 e 8 del Codice Civile. Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo XVII, Paragrafo 17.2 del Documento di Registrazione.

5.4 Collocamento e sottoscrizione

5.4.1 Nome e indirizzo dei Coordinatori per il Collocamento Istituzionale

Il Collocamento Istituzionale è coordinato e diretto da Citigroup Global Markets Limited (con sede in Citigroup Centre, Canada Square, Canary Wharf, Londra E14 5LB, Regno Unito) e da Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. (con sede in Piazzetta Enrico Cuccia n. 1, 20121 - Milano), in qualità di Coordinatori per il Collocamento Istituzionale, i quali agiscono, unitamente a Kempen & Co, Banca IMI S.p.A. e UniCredit Bank AG, anche in qualità di *Joint Bookrunners* nell'ambito del Collocamento Istituzionale. Mediobanca e Citigroup agiscono in qualità di *Joint Lead Managers* del Collocamento Istituzionale.

Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. agisce in qualità di Sponsor ai fini della quotazione sul MTA.

5.4.2 Organismi incaricati del servizio finanziario

Il servizio titoli relativo alle Azioni sarà svolto, per conto della Società, da Spafid S.p.A., con sede in Milano, Via Paolo Ferrari.

5.4.3 Collocamento e garanzia

Le Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale saranno collocate per il tramite del Consorzio per il Collocamento Istituzionale coordinato e diretto da Citigroup e Mediobanca.

L'Emittente, al fine di regolare gli impegni di collocamento e garanzia, sottoscriverà un apposito contratto con i partecipanti al Consorzio per il Collocamento Istituzionale (il “**Contratto di Collocamento Istituzionale**”).

Il Contratto di Collocamento Istituzionale, prevedrà, fra l'altro, che il relativo impegno di garanzia possa venir meno e/o che il Contratto di Collocamento Istituzionale possa essere risolto entro la Data di Pagamento al verificarsi di talune circostanze così riassumibili: (i) il verificarsi di un grave mutamento negativo, ovvero di qualsiasi evento che possa, secondo il ragionevole giudizio dei Coordinatori per il Collocamento Istituzionale, comportare un grave mutamento negativo nelle condizioni finanziarie, operative o legali o nei ricavi o nell'attività della Società o sugli Immobili Filiali, sulle Quote del Fondo IBF o sugli Immobili Vodafone; (ii) il fatto che le dichiarazioni e garanzie prestate dalla Società nel Contratto di Collocamento Istituzionale risultino non veritiere, incomplete e/o non corrette in maniera tale da avere un effetto negativo rilevante sul Collocamento Istituzionale; (iii) il verificarsi di mutamenti negativi rilevanti nei mercati finanziari italiani, statunitensi o del Regno Unito ovvero lo scoppio o l'intensificarsi di ostilità nelle aree citate o qualsiasi calamità o crisi oppure si verifichi qualsiasi mutamento o sviluppo nella situazione politica, finanziaria, economica o valutaria nazionale o internazionale o mutamenti normativi o di interpretazione della normativa che possano, secondo il ragionevole giudizio dei Coordinatori per il Collocamento Istituzionale d'intesa con Kempen & Co N.V., sentita la Società, (A) comportare un grave mutamento negativo nelle condizioni finanziarie, operative o nell'attività della Società o sugli Immobili Filiali, sulle Quote del Fondo IBF o sugli Immobili Vodafone, oppure (B) rendere pregiudizievole e/o sconsigliabile l'effettuazione del Collocamento Istituzionale e/o pregiudicare il buon esito della stessa; (iv) il verificarsi di una generale sospensione o significativa limitazione delle negoziazioni sul MTA, sulla borsa di New York o di Londra; (v) l'ipotesi in cui le competenti autorità federali degli Stati Uniti d'America, dello Stato di New York o le competenti autorità italiane o del Regno Unito dichiarino delle moratorie nel sistema bancario ovvero il verificarsi di rilevanti interruzioni del sistema bancario, di *clearance* o di *settlement* nel Regno Unito, negli Stati Uniti o in qualunque stato membro dell'Unione Europea tali da avere un effetto negativo rilevante sul Collocamento Istituzionale; o (vi) la revoca del provvedimento di ammissione alle negoziazioni sul Mercato Telematico Azionario delle azioni ordinarie della Società.

L'Emittente, da una parte, e i Coordinatori per il Collocamento Istituzionale dall'altra, potranno non addivenire alla stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale nel caso in cui non si raggiunga un livello adeguato in merito alla quantità e qualità della domanda da parte degli Investitori Istituzionali, secondo la prevalente prassi di mercato in analoghe operazioni.

L'ammontare complessivo della commissione che l'Emittente corrisponderà al Consorzio per il Collocamento Istituzionale per l'attività svolta in relazione al Collocamento Istituzionale sarà complessivamente al massimo non superiore a circa il 3% del controvalore delle Azioni collocate nell'ambito del Collocamento Istituzionale (come eventualmente aumentate in funzione dell'esercizio della Facoltà di Incremento), ivi incluse quelle sottoscritte in relazione dell'eventuale esercizio dell'Opzione *Greenshoe*.

5.4.4 Data di stipula dell'accordo di sottoscrizione

Il Contratto di Collocamento Istituzionale sarà stipulato al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale.

CAPITOLO VI AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE

6.1 Mercati di quotazione

La Società ha richiesto a Borsa Italiana l'ammissione delle proprie azioni ordinarie alla quotazione sul Mercato Telematico Azionario.

Borsa Italiana, con provvedimento n. 8203 del 3 maggio 2016, ha disposto l'ammissione alla quotazione sul Mercato Telematico Azionario delle azioni ordinarie della Società.

La Data di Avvio delle negoziazioni sarà stabilita da Borsa Italiana ai sensi dell'art. 2.4.3, comma 6, del Regolamento di Borsa, previa verifica della sufficiente diffusione tra il pubblico delle azioni ordinarie della Società a seguito del Collocamento Istituzionale.

6.2 Altri mercati in cui le azioni o altri strumenti finanziari dell'Emittente sono negoziati

Alla Data della Nota Informativa, le Azioni della Società non sono quotate in nessun altro mercato regolamentato.

6.3 Collocamento privato contestuale al Collocamento Istituzionale

Non sono previste in prossimità della quotazione altre operazioni di sottoscrizione o di collocamento privato di strumenti finanziari della stessa categoria di quelli oggetto del Collocamento Istituzionale oltre a quelle indicate nella Nota Informativa.

6.4 Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario

Non vi sono soggetti che si sono assunti il fermo impegno di agire quali intermediari nelle operazioni sul mercato secondario.

6.5 Stabilizzazione

Mediobanca si riserva la facoltà di effettuare attività di stabilizzazione sulle azioni della Società in ottemperanza alla normativa vigente. Tale attività potrà essere svolta dalla Data di Avvio delle Negoziazioni e fino ai 30 giorni successivi a tale data.

Non vi è comunque certezza che l'attività di stabilizzazione venga effettivamente esercitata; la medesima, peraltro, potrà essere interrotta in qualsiasi momento.

Le operazioni di stabilizzazione, se intraprese, potrebbero determinare un prezzo di mercato superiore al prezzo che verrebbe altrimenti a prevalere.

CAPITOLO VII POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

7.1 Possessori di strumenti finanziari che procedono alla vendita

Le Azioni offerte nell'ambito del Collocamento Istituzionale sono integralmente rivenienti dall'Aumento di Capitale deliberato dall'assemblea Straordinaria in data 14 settembre 2015, come successivamente modificato in data 1 aprile 2016; pertanto non vi sono azionisti dell'Emittente che procedono alla vendita di Azioni nell'ambito del Collocamento Istituzionale.

7.2 Numero e classe degli strumenti finanziari offerti

Il presente Paragrafo non trova applicazione.

7.3 Accordi di *lock-up*

Il Patto Parasociale prevede che Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e la SGR siano obbligati, sino alla fine del terzo anno dalla data di costituzione della Società, a non trasferire, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, le azioni dagli stessi detenute sino alla fine del suddetto periodo di tre anni.

L'impegno di *lock-up* di Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e della SGR terminerà comunque al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

- (a) i componenti del Consiglio di Amministrazione designati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e dalla SGR non rappresentino la maggioranza del Consiglio di Amministrazione;
- (b) Manfredi Catella cessi dalla carica di Amministratore Delegato della Società; o
- (c) il Contratto di *Asset Management* con la SGR e/o il Contratto con Coima siano risolti senza il consenso di Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e della SGR.

Il Patto Parasociale prevede inoltre che Qatar Holding LLC non trasferisca, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, le azioni dallo stesso detenute sino alla fine del sesto mese successivo al completamento del conferimento delle Quote.

L'impegno di *lock-up* di Qatar Holding LLC terminerà comunque al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

- (a) il CEO della Società non sia più Manfredi Catella o un membro del Consiglio di Amministrazione di nomina di Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e della SGR;
- (b) il Contratto di *Asset Management* con la SGR sia sciolto per qualsiasi causa.

Il 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 all'altra 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 (i) la quota detenuta da Qatar Holding LLC divenga inferiore al 10% del capitale sociale della Società o (ii) il conferimento delle Quote non si perfezioni entro il 30 giugno 2016.

Inoltre, Qatar Holding LLC, Manfredi Catella, Coima e la SGR assumeranno l'impegno nei confronti dei Coordinatori per il Collocamento Istituzionale, anche in nome e per conto dei membri del Consorzio per il Collocamento Istituzionale, dalla data di sottoscrizione degli accordi di *lock-up* e fino a 180 giorni decorrenti dalla Data (inclusa) di Avvio delle Negoziazioni delle Azioni: (i) a non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto, direttamente o indirettamente, l'attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, delle azioni della Società (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, azioni della Società o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari), nonché a non concedere opzioni, diritti o *warrant* per l'acquisto, la sottoscrizione, la conversione o lo scambio di azioni della Società, nonché a non stipulare o comunque concludere contratti di

swap o altri contratti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate; e (ii) a non promuovere e/o approvare operazioni di aumento di capitale o di emissione di prestiti obbligazionari convertibili in (o scambiabili con) azioni o in buoni di acquisto/sottoscrizione in azioni della Società ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari, in ciascun caso senza il preventivo consenso scritto dei Coordinatori per il Collocamento Istituzionale d'intesa con Kempen & Co (consenso che non potrà essere irragionevolmente negato).

I medesimi impegni che precedono, nei termini sopra rappresentati, saranno assunti, nei confronti dei Coordinatori per il Collocamento Istituzionale, anche in nome e per conto dei membri del Consorzio per il Collocamento Istituzionale, dalla Società per un periodo decorrente dalla data di sottoscrizione degli accordi di *lock-up* e fino a 180 giorni decorrenti dalla Data (inclusa) di Avvio delle Negoziazioni delle Azioni.

Gli impegni di *lock-up* assunti dagli azionisti della Società non riguarderanno a seconda dei casi: (i) le Azioni della Società oggetto dell'Opzione di *Over Allotment*; (ii) le azioni della Società oggetto di operazioni derivanti da disposizioni di legge e/o regolamentari e/o da ordini da parte dell'autorità giudiziaria; e (iii) le azioni della Società oggetto di trasferimenti infragruppo a condizione che a) gli acquirenti di tali azioni acconsentano ad essere vincolati dai medesimi obblighi di *lock-up* di cui sopra e b), tali trasferimenti infragruppo siano effettuati a termini e condizioni non in contrasto con il Collocamento Istituzionale.

Gli impegni di *lock-up* assunti dalla Società non riguarderanno: (i) le Azioni della Società oggetto del Collocamento Istituzionale; (ii) le Azioni della Società oggetto dell'Opzione *Greenshoe*; e (iii) le azioni della Società oggetto di operazioni derivanti da disposizioni di legge e/o regolamentari e/o da ordini da parte dell'autorità giudiziaria.

CAPITOLO VIII SPESE LEGATE ALL'OFFERTA

8.1 Proventi netti totali e stima delle spese totali legate al Collocamento Istituzionale

Il ricavato stimato derivante dal Collocamento Istituzionale (nel caso di Aumento di Capitale per la parte inscindibile pari a Euro 215 milioni) calcolato sulla base del Prezzo di Emissione, al netto dei costi legati alla quotazione e delle commissioni massime riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale, è pari a circa Euro 206,8 milioni (pari a circa Euro 578,9 milioni in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento). L'ammontare complessivo delle spese connesse al processo di quotazione della Società e al Collocamento Istituzionale, comprese le spese di pubblicità, escluse le commissioni riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale è stimato in circa Euro 3,1 milioni e tali spese saranno sostenute dall'Emittente. Si precisa che i costi relativi alla predisposizione delle Perizie sono stati complessivamente pari a Euro 190 mila.

Il ricavato derivante dal Collocamento Istituzionale calcolato sul Prezzo di Emissione— al netto delle commissioni riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale — unitamente al numero di azioni collocate nell'ambito del Collocamento Istituzionale e all'eventuale esercizio della Facoltà di Incremento sarà reso noto mediante pubblicazione di un comunicato stampa e sul sito internet della Società (www.coimares.com), entro due giorni lavorativi dal termine del Periodo del Collocamento Istituzionale e contestualmente trasmesso alla CONSOB. Tale comunicato conterrà, inoltre, i dati legati alla capitalizzazione dell'Emittente calcolati sulla base del Prezzo di Emissione.

CAPITOLO IX DILUIZIONE

9.1 Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dal Collocamento Istituzionale

Sulla base delle risultanze del libro soci e delle altre informazioni a disposizione della Società, alla Data della Nota Informativa i seguenti azionisti detengono una quota di partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente:

Azionista	Numero di azioni ordinarie	% Capitale Sociale
Manfredi Catella (direttamente)	5.000	8,77
COIMA SGR S.p.A. (in proprio) ⁽¹⁾	25.000	43,86
COIMA S.r.l. ⁽²⁾	27.000	47,37
Totale	57.000	100

⁽¹⁾ COIMA SGR S.p.A. è controllata da Manfredi Catella che ne detiene il 92%; pertanto, alla Data della Nota Informativa la partecipazione direttamente o indirettamente detenuta da Manfredi Catella è complessivamente pari al 52,63%.

⁽²⁾ COIMA S.r.l. è partecipata da Manfredi Catella che ne detiene direttamente il 2% e da altri membri della sua famiglia che, complessivamente considerati, detengono il 52% del relativo capitale sociale; la restante parte del capitale sociale è detenuta da Domo Media S.p.A., con sede in Milano, via Fatebenefratelli n. 9, i cui azionisti non sono parti correlate dell'Emittente.

Subordinatamente al perfezionamento del conferimento delle Quote, gli azionisti che deterranno una quota di partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente saranno i seguenti:

Azionista	Numero di azioni ordinarie	% Capitale Sociale
Qatar Holding LLC ⁽¹⁾	14.450.000	99,61
Manfredi Catella	5.000	0,03
COIMA SGR S.p.A.	25.000	0,17
COIMA S.r.l.	27.000	0,19
Totale	14.507.000	100

⁽¹⁾ Qatar Holding LLC, con sede in Doha, interamente controllato da Qatar Investment Authority, fondo sovrano dello Stato del Qatar. Qatar Holding LLC svolge, in particolare, attività di supporto alla Qatar Investment Authority per quanto concerne lo sviluppo, l'investimento e la gestione dei fondi dello Stato del Qatar, mediante, in particolare, valutazione, compravendita e gestione di forme di investimento di qualsivoglia natura, svolgendo qualunque attività funzionale a tal fine.

Scenario Minimo

La seguente tabella illustra, in particolare, la compagine sociale dell'Emittente alla Data della Nota Informativa, alla data del conferimento delle Quote, alla Data di Avvio delle Negoziazioni e la sua evoluzione assumendo l'integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe*, qualora l'Aumento di Capitale funzionale al Collocamento Istituzionale sia sottoscritto solamente per la parte inscindibile (lo "Scenario Minimo"):

Azionista	N. Azioni alla Data della Nota Informativa	Capitale sociale (%)	Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in via inscindibile	Azioni rivenienti dall'aumento di capitale in natura al servizio del conferimento delle Quote	Azioni detenute post efficacia del conferimento delle Quote	Azioni post Collocamento Istituzionale	Capitale sociale (%)	Azioni oggetto dell'Opzione <i>Greenshoe</i>	Azioni post Collocamento Istituzionale in caso di esercizio integrale dell'Opzione <i>Greenshoe</i>	Capitale sociale (%)
Manfredi Catella	5.000	8,77	-	-	5.000	5.000	0,01	-	5.000	0,01
Coima S.r.l.	27.000	47,37			27.000	27.000	0,07		27.000	0,07
COIMA SGR S.p.A.	25.000	43,86			25.000	25.000	0,07		25.000	0,07
Qatar Holding	-	-	-	14.450.000	14.450.000	14.450.000	40,13	-	14.450.000	37,87

LLC										
Mercato	-	-	21.500.000	-	-	21.500.000	59,71	2.150.000	23.650.000	61,98
TOTALE	57.000	100	21.500.000	14.450.000	14.507.000	36.007.000	100	2.150.000	38.157.000	100,00

Scenario Target

La seguente tabella illustra, in particolare, la compagine sociale dell'Emittente alla Data della Nota Informativa, alla data del conferimento delle Quote, alla Data di Avvio delle Negoziazioni e la sua evoluzione assumendo l'integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe*, con riferimento all'ipotesi di raccolta pari ad Euro 300 milioni (lo "Scenario Target"):

Azionista	N. Azioni alla Data della Nota Informativa	Capitale sociale (%)	Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale oggetto del Collocamento Istituzionale	Azioni rivenienti dall'aumento di capitale in natura al servizio del conferimento delle Quote	Azioni detenute post efficacia del conferimento delle Quote	Azioni Collocamento Istituzionale post	Capitale sociale (%)	Azioni oggetto dell'Opzione <i>Greenshoe</i>	Azioni post Collocamento Istituzionale in caso di esercizio integrale dell'Opzione e <i>Greenshoe</i>	Capitale sociale (%)
Manfredi Catella	5.000	8,77	-	-	5.000	5.000	0,01	-	5.000	0,01
Coima S.r.l.	27.000	47,37			27.000	27.000	0,06		27.000	0,06
COIMA SGR S.p.A.	25.000	43,86			25.000	25.000	0,06		25.000	0,05
Qatar Holding LLC	-	-	-	14.450.000	14.450.000	14.450.000	32,47	-	14.450.000	30,42
Mercato	-	-	30.000.000	-	-	30.000.000	67,41	3.000.000	33.000.000	69,46
TOTALE	57.000	100	30.000.000	14.450.000	14.507.000	44.507.000	100	3.000.000	47.507.000	100,00

La seguente tabella illustra, in particolare, la compagine sociale dell'Emittente alla Data della Nota Informativa, alla data del conferimento delle Quote, alla Data di Avvio delle Negoziazioni e la sua evoluzione assumendo l'integrale sottoscrizione delle Azioni oggetto della Facoltà di Incremento e l'integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe*, nello Scenario Target:

Azionista	N. Azioni alla Data della Nota Informativa	Capitale sociale (%)	Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento	Azioni rivenienti dall'aumento di capitale in natura al servizio del conferimento delle Quote	Azioni detenute post efficacia del conferimento delle Quote	Azioni Collocamento Istituzionale in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento post	Capitale sociale (%)	Azioni oggetto dell'Opzione <i>Greenshoe</i> in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento	Azioni post Collocamento Istituzionale in caso di esercizio integrale dell'Opzione e <i>Greenshoe</i> e in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento	Capitale sociale (%)
Manfredi Catella	5.000	8,77	-	-	5.000	5.000	0,01	-	5.000	0,01
Coima S.r.l.	27.000	47,37			27.000	27.000	0,04		27.000	0,04
COIMA SGR S.p.A.	25.000	43,86			25.000	25.000	0,04		25.000	0,03

Qatar Holding LLC	-	-	-	14.450.000	14.450.000	14.450.000	21,56	-	14.450.000	19,39
Mercato	-	-	52.500.000	-	-	52.500.000	78,35	7.500.000	60.000.000	80,53
TOTALE	57.000	100	52.500.000	14.450.000	14.507.000	67.007.000	100	7.500.000	74.507.000	100,00

Alla Data della Nota Informativa, Manfredi Catella esercita, direttamente e indirettamente, il controllo sull'Emittente ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico. In caso di integrale sottoscrizione delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale (in caso di integrale sottoscrizione della Facoltà di Incremento), Manfredi Catella deterrà una partecipazione diretta pari al 0,01% del capitale sociale dell'Emittente.

Alla Data della Nota Informativa, Manfredi Catella esercita il controllo sull'Emittente ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico detenendo, direttamente e indirettamente, una partecipazione pari al 52,63% del capitale sociale dell'Emittente. Alla Data di Avvio delle Negoziazioni Manfredi Catella deterrà, direttamente e indirettamente:

- una partecipazione pari al 0,08% del capitale sociale dell'Emittente assumendo l'integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe* (nello Scenario Minimo);
- una partecipazione pari al 0,06% del capitale sociale dell'Emittente assumendo l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per l'ammontare oggetto del Collocamento Istituzionale e l'integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe* (nello Scenario Target);
- una partecipazione pari al 0,04% del capitale sociale dell'Emittente assumendo l'integrale sottoscrizione delle Azioni oggetto della Facoltà di Incremento e l'integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe* (nello Scenario Target).

Si precisa inoltre che COIMA S.r.l. è partecipata da Manfredi Catella che detiene direttamente il 2% di COIMA S.r.l. e da altri membri della famiglia Catella che, complessivamente considerati, detengono il 52% del relativo capitale sociale; la restante parte del capitale sociale è detenuta da Domo Media S.p.A., con sede in Milano, via Fatebenefratelli n. 9, i cui azionisti non sono parti correlate dell'Emittente. Manfredi Catella detiene altresì il 92% della SGR. Si segnala inoltre che in data 1 dicembre 2015 è stato sottoscritto il Patto Parasociale. In particolare, il Patto Parasociale – concernente la *governance* e gli assetti proprietari dell'Emittente - 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 all'altra la propria volontà di non rinnovarlo almeno 6 mesi prima della relativa data di scadenza.

9.2 Ammontare e percentuale della diluizione immediata in caso di non sottoscrizione destinata agli azionisti dell'Emittente

Il Collocamento Istituzionale non prevede un'offerta in sottoscrizione destinata agli azionisti dell'Emittente.

CAPITOLO X INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

10.1 Soggetti che partecipano al Collocamento Istituzionale

La seguente tabella indica i soggetti che partecipano al Collocamento Istituzionale ed il relativo ruolo:

Soggetto	Ruolo
COIMA RES S.p.A.	Emittente
Citigroup Global Markets Limited	Coordinatore per il Collocamento Istituzionale, <i>Joint Lead Manager</i> e <i>Joint Bookrunner</i>
Mediobanca– Banca di Credito Finanziario S.p.A.	Coordinatore per il Collocamento Istituzionale, <i>Joint Lead Manager</i> , <i>Joint Bookrunner</i> e Sponsor
Kempen & Co N.V.	<i>Joint Bookrunner</i>
Banca IMI S.p.A.	<i>Joint Bookrunner</i>
UniCredit Bank AG, Milan Branch	<i>Joint Bookrunner</i>

10.2 Indicazione di altre informazioni relative alle Azioni contenute nella Nota Informativa sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte della società di revisione

La Nota Informativa non contiene informazioni aggiuntive rispetto a quelle contenute nel Documento di Registrazione che siano state sottoposte a revisione contabile completa o limitata.

10.3 Pareri o relazioni redatti da esperti

Nella presente Nota Informativa non vi sono pareri o relazioni attribuite ad esperti.

10.4 Informazioni provenienti da terzi e indicazione delle fonti

Nella presente Nota Informativa non vi sono informazioni provenienti da terzi.

NOTA DI SINTESI RELATIVA ALL'AMMISSIONE A QUOTAZIONE SUL MERCATO TELEMATICO AZIONARIO ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.p.A. DI AZIONI ORDINARIE DI COIMA RES S.p.A.

Coordinatori Globali

Citigroup Global Markets Limited
Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A.

Sponsor

Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A.

Joint Bookrunners

Citigroup Global Markets Limited
Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A.
Kempen & Co N.V.
Banca IMI S.p.A.
UniCredit Bank AG, Milan Branch

Nota di Sintesi depositata presso Consob in data 5 maggio 2016, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 4 maggio 2016, protocollo n. 0040785/16.

Nota Informativa depositata presso Consob in data 5 maggio 2016, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 4 maggio 2016, protocollo n. 0040785/16.

Documento di Registrazione depositato presso Consob in data 5 maggio 2016, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 4 maggio 2016, protocollo n. 0040784/16 .

La Nota di Sintesi deve essere letta congiuntamente al Documento di Registrazione ed alla Nota Informativa.

L'adempimento di pubblicazione della Nota di Sintesi non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

La Nota Informativa, la Nota di Sintesi ed il Documento di Registrazione sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente (Milano, Via della Moscova n. 18), nonché sul sito internet dell'Emittente www.coimares.com.



INDICE

DEFINIZIONI	3
GLOSSARIO	10
NOTA DI SINTESI	13
Sezione A - Introduzione e Avvertenze	13
Sezione B- Emittente	13
Sezione C – Strumenti Finanziari	28
Sezione D – Rischi.	29
Sezione E – Collocamento Istituzionale.	31

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno della Nota di Sintesi. Tali definizioni e termini, salvo diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

Azioni	Le azioni ordinarie dell'Emittente.
Aumento di Capitale	L'aumento di capitale sociale deliberato dall'assemblea della Società in data 14 settembre 2015, come successivamente modificato con delibera dell'Assemblea dell'Emittente del 1 aprile 2016, per un importo massimo di Euro 600 milioni, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 60 milioni di nuove azioni ordinarie della Società, aventi godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, Codice Civile, inscindibile per un ammontare pari ad Euro 215 milioni e scindibile per la restante parte, sino all'ammontare massimo complessivo sopra indicato, da eseguirsi in una o più <i>tranche</i> entro il termine massimo del 31 dicembre 2016 e, comunque, se precedente, alla data ultima di regolamento delle operazioni relative al Collocamento Istituzionale ed eventualmente anche dell'Opzione <i>Greenshoe</i> ove parte dell'aumento fosse riservata a detta opzione.
Aumento Co-Founders	L'aumento di capitale sociale, deliberato dall'assemblea della Società in data 14 settembre 2015, a pagamento, con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 5.000.000 mediante emissione di massime numero 500.000 nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare da riservare ad eventuali investitori terzi (<i>co-founders</i>) e da eseguirsi in via scindibile in una o più <i>tranche</i> entro il termine massimo del 31 dicembre 2016 al prezzo di Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 per sovrapprezzo). Come riportato nella relazione degli amministratori, tale aumento di capitale sarebbe riservato, <i>inter alia</i> , ad alcuni soggetti (tra cui, in particolare, la SGR, COIMA S.r.l. e/o azionisti delle stesse e/o società dei relativi gruppi di appartenenza) interessati ad entrare nella compagine azionaria anche prima della quotazione e da individuarsi a cura dell'organo amministrativo della Società.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Banca IMI	Banca IMI S.p.A., con sede in Milano, Largo Mattioli n. 3.
Banche Finanziatrici	Banca IMI e Mediobanca.
CBRE	CBRE Valuation S.p.A., con sede in Milano, Via del Lauro n. 5/6.
Citigroup	Citigroup Global Markets Limited, con sede in Canada Square, Canary Wharf, Londra E14 5LB, Regno Unito.
Codice Civile	Il Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 262, come successivamente modificato e integrato.
Codice di Autodisciplina	Il codice di autodisciplina per le società quotate predisposto dal Comitato per la <i>Corporate Governance</i> delle società quotate, promosso da Borsa Italiana e disponibile all'indirizzo internet www.borsaitaliana.it .
COIMA S.r.l.	COIMA S.r.l. con sede legale in Milano, Via Fatebenefratelli n. 9.
Collocamento o Collocamento Istituzionale	Il collocamento istituzionale di n. 30.000.000 Azioni (ovvero di n. 52.500.000 Azioni in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento), riservato ad Investitori Istituzionali, in particolare: (a) gli Investitori Qualificati in Italia, (b)

gli investitori istituzionali esteri al di fuori degli Stati Uniti d'America, ai sensi del *Regulation S* del *Securities Act*, come modificato e (c) negli Stati Uniti d'America, limitatamente ai *Qualified Institutional Buyers* ai sensi della *Rule 144A* del *Securities Act* del 1933, come modificato.

Consob	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
Consorzio per il Collocamento Istituzionale	Il consorzio di collocamento e garanzia per il Collocamento Istituzionale.
Contratto con COIMA S.r.l.	Il contratto sottoscritto in data 15 ottobre 2015 tra l'Emittente e COIMA S.r.l..
Contratto di Asset Management	Il contratto sottoscritto in data 15 ottobre 2015 tra l'Emittente e la SGR e successivamente modificato in data 13 novembre 2015.
Contratto di Collocamento Istituzionale	Il contratto di collocamento e garanzia che verrà sottoscritto al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale.
Coordinatori per il Collocamento Istituzionale	Citigroup Global Markets Limited, con sede in Citigroup Centre, Canada Square, Canary Wharf, Londra E14 5LB, Regno Unito e Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A., con sede in Milano, Piazzetta Enrico Cuccia n. 1.
Data della Nota di Sintesi	La data di approvazione della Nota di Sintesi.
Data di Avvio delle Negoziazioni	Il primo giorno in cui le Azioni saranno negoziate sul MTA.
D.Lgs. 231/2001	Il Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231, come successivamente modificato ed integrato, recante "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica" entrato in vigore il 4 luglio 2001 in attuazione dell'art. 11 della Legge Delega 29 settembre 2000, n. 300.
Decreto 133/2014	Il Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, con Legge 11 novembre 2014, n. 164.
Documento di Registrazione	Il documento di registrazione relativo all'Emittente depositato presso la Consob in data 5 maggio 2016, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 4 maggio 2016, protocollo n. 0040784/16 . Il Documento di Registrazione è disponibile presso la sede dell'Emittente, in Milano, Via della Moscova n. 18, nonché sul sito internet dell'Emittente www.coimares.com .
Emittente ovvero Società ovvero COIMA RES	COIMA RES S.p.A. (già Itares S.p.A.), con sede legale in Milano, Via della Moscova n. 18.
Facoltà di Incremento	Facoltà dell'Emittente, d'intesa con i Coordinatori per il Collocamento Istituzionale, di aumentare l'ammontare del Collocamento Istituzionale, in considerazione delle adesioni pervenute nell'ambito del Collocamento Istituzionale, con un ulteriore quantitativo di Azioni pari ad un massimo di n. 22.500.000 di Azioni pari al 75% del Collocamento Istituzionale, da destinarsi esclusivamente agli Investitori Istituzionali.
Finanziamento IVA	Finanziamento dell'IVA, pari ad un massimo di Euro 45 milioni, funzionale all'acquisto degli Immobili Vodafone.

Flottante

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2.2.2 del Regolamento di Borsa, "sufficiente diffusione, che si presume realizzata quando le azioni siano ripartite presso gli investitori professionali oltre che presso gli investitori non professionali per almeno il 25% del capitale rappresentato dalla categoria di appartenenza; Borsa Italiana può, peraltro, ritenere sussistente tale requisito quando il valore di mercato delle azioni possedute dal pubblico faccia ritenere che le esigenze di regolare funzionamento del mercato possano essere soddisfatte anche con una percentuale inferiore a quella sopraindicata. Nel computo della percentuale:

1) non si tiene conto delle partecipazioni azionarie di controllo, di quelle vincolate da patti parasociali e di quelle soggette a vincoli alla trasferibilità delle azioni (lock-up) di durata superiore ai 6 mesi;

2) non si tiene conto delle partecipazioni azionarie superiori al 2%, salvo che Borsa Italiana, su istanza motivata dell'emittente, valutate la tipologia dell'investitore e le finalità del possesso, non accordi una deroga al riguardo. Il calcolo delle partecipazioni deve essere effettuato secondo i criteri indicati all'articolo 118 del Regolamento Consob 11971/99 con riferimento al numero delle azioni ordinarie e tenuto conto delle esenzioni di cui all'articolo 119-bis del Regolamento Emittenti; nel caso di PMI, non si tiene conto delle partecipazioni azionarie superiori al 5%;

3) si tiene sempre conto di quelle possedute da organismi di investimento collettivo del risparmio, da fondi pensione e da enti previdenziali. Ai soli fini di tale disposizione, si ha riguardo anche agli OICR di diritto estero non autorizzati alla commercializzazione in Italia."

Fondo IBF

Coima Core Fund IV (già Italian Banking Fund), fondo di investimento immobiliare chiuso di diritto italiano riservato ad investitori qualificati (ai sensi della normativa corrente fondo di investimento alternativo di tipo riservato) e gestito dalla SGR e proprietario degli Immobili Filiali destinati in via prevalente ad agenzia bancaria e locati al Gruppo Deutsche Bank. Alla Data della Nota di Sintesi il 100% delle Quote è detenuto da Qatar Holding LLC e, alla Data di Avvio delle Negoziazioni tali Quote saranno integralmente detenute dall'Emittente.

Gruppo Vodafone

Vodafone Omnitel N.V., società soggetta a direzione e coordinamento di Vodafone Group P.l.c., con sede legale in Amsterdam e sede amministrativa e gestionale in Ivrea (TO), via Jervis, 13, iscritta al registro delle Imprese di Torino e codice fiscale n. 93026890017 e P. IVA 08539010010, REA presso C.C.I.A.A. di Torino n. 974956.

Gruppo Deutsche Bank

Deutsche Bank S.p.A. con sede legale in Milano, Piazza del Calendario n. 3, soggetta alla direzione e coordinamento della Deutsche Bank AG, ovvero società o enti controllati, controllanti o soggetti a comune controllo con Deutsche Bank S.p.A. o a società o enti direttamente o indirettamente controllati da Deutsche Bank AG.

Joint Bookrunners

Citigroup Global Markets Limited, con sede in Canada Square, Canary Wharf, Londra E14 5LB, Regno Unito, Kempen & Co N.V. con sede in Amsterdam, Beethovenstraat 300 1077 WZ, Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. con sede in Milano, Piazzetta Enrico Cuccia n. 1, Banca IMI S.p.A. con sede in Milano, Largo Mattioli n. 3, e UniCredit Bank AG, Milan Branch con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 4.

IFRS

International Financial Reporting Standards emessi dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e adottati dall'Unione Europea.

Immobili Filiali	I 96 immobili di proprietà del Fondo IBF.
Immobili Vodafone	Gli edifici 1, 2 e 3 appartenenti al complesso denominato “Vodafone Village”, ubicato in Milano, Via Lorenteggio n. 240, e composto da cinque edifici destinati in via prevalente ad uso ufficio e, alla Data della Nota di Sintesi, interamente locati al Gruppo Vodafone che ha collocato all’interno degli stessi il proprio quartier generale per il Sud Europa di quest’ultimo.
Investitori Istituzionali	Congiuntamente, gli Investitori Qualificati e gli investitori istituzionali esteri ai sensi della <i>Regulation S</i> dello <i>United States Securities Act</i> del 1933, come successivamente modificato, inclusi gli Stati Uniti d’America ai sensi della <i>Rule 144A</i> adottata in forza dello <i>United States Securities Act</i> del 1933, come successivamente modificato.
Investitori Qualificati	Gli investitori qualificati di cui all’articolo 34-ter, comma 1, lett. b) del Regolamento Emittenti (fatta eccezione per (i) le persone fisiche che siano clienti professionali su richiesta ai sensi dell’Allegato 3 del Regolamento Intermediari, (ii) le società di gestione autorizzate alla prestazione del servizio di gestione su base individuale di portafogli di investimento per conto terzi, (iii) gli intermediari autorizzati abilitati alla gestione dei portafogli individuali per conto terzi e (iv) le società fiduciarie che prestano servizi di gestione di portafogli di investimento, anche mediante intestazione fiduciaria, di cui all’articolo 60, comma 4, del D.Lgs. 23 luglio 1996 n. 415).
Istruzioni di Borsa	Le istruzioni al Regolamento di Borsa vigenti alla Data della Nota di Sintesi.
Kempen & Co	Kempen & Co N.V., con sede in Amsterdam, Beethovenstraat 300 1077 WZ.
Legge Finanziaria 2007	La Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come successivamente modificata ed integrata.
Mediobanca	Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. con sede in Milano, Piazzetta Enrico Cuccia n. 1.
Mercato Telematico Azionario o MTA	Il Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Monte Titoli	Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Nota di Sintesi	La presente Nota di Sintesi
Nota Informativa	La Nota Informativa sugli strumenti finanziari oggetto del Collocamento Istituzionale depositata presso la Consob in data 5 maggio 2016, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 4 maggio 2016, protocollo n. 0040785/16. La Nota Informativa è disponibile presso la sede dell’Emittente, in Milano, Via della Moscova n. 18, nonché sul sito internet dell’Emittente www.coimares.com .
Opzione di <i>Over Allotment</i>	L’opzione concessa da Qatar Holding LLC ai Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e a Kempen & Co per prendere in prestito ulteriori massime n. 3.000.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale, ai fini di un <i>Over Allotment</i> nell’ambito del Collocamento Istituzionale (il 6,31% del capitale sociale dell’Emittente post-Collocamento Istituzionale – assumendo l’integrale sottoscrizione dell’aumento di capitale in natura e dell’Aumento di Capitale per l’ammontare oggetto del Collocamento Istituzionale). Qualora la Facoltà di Incremento sia esercitata

integralmente, l'Opzione di *Over Allotment* avrà ad oggetto massime n. 7.500.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 14,29% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale (il 10,07% del capitale sociale dell'Emittente post-Collocamento Istituzionale – assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'Aumento di Capitale). Qualora l'Aumento di Capitale funzionale al Collocamento Istituzionale sia sottoscritto solamente per la parte inscindibile, l'Opzione di *Over Allotment* avrà ad oggetto massime n. 2.150.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in via inscindibile (il 5,63% del capitale sociale dell'Emittente post-Collocamento Istituzionale - assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'Aumento di Capitale per la parte inscindibile).

Opzione *Greenshoe*

L'opzione concessa dalla Società ai Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e a Kempen & Co, anche in nome e per conto dei membri del Consorzio per il Collocamento Istituzionale, per l'acquisto, al Prezzo di Emissione, di ulteriori massime n. 3.000.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale (il 6,31% del capitale sociale dell'Emittente post-Collocamento Istituzionale – assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'Aumento di Capitale per l'ammontare oggetto del Collocamento Istituzionale), da allocare presso i destinatari del Collocamento Istituzionale, in caso di *Over Allotment*. Qualora la Facoltà di Incremento sia esercitata integralmente, l'Opzione *Greenshoe* avrà ad oggetto massime n. 7.500.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 14,29% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale (il 10,07% del capitale sociale dell'Emittente post-Collocamento Istituzionale – assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'Aumento di Capitale). Qualora l'Aumento di Capitale funzionale al Collocamento Istituzionale sia sottoscritto solamente per la parte inscindibile, l'Opzione *Greenshoe* avrà ad oggetto massime n. 2.150.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in via inscindibile (il 5,63% del capitale sociale dell'Emittente post-Collocamento Istituzionale - assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'Aumento di Capitale per la parte inscindibile).

Periodo del Collocamento Istituzionale

Il Collocamento Istituzionale terminerà il giorno 10 maggio 2016.

Perizia sulle Quote

La perizia redatta da PwC emessa in data 8 settembre 2015, rinnovata in data 9 dicembre 2015 e, successivamente, in data 15 marzo 2016, e relativa alle Quote, ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 1, lett. b), del Codice Civile.

Perizia Immobili Filiali

La perizia redatta da CBRE Valuation S.p.A. in data 15 luglio 2015, rinnovata in data 25 novembre 2015 e successivamente rinnovata in data 15 marzo 2016, e relativa agli Immobili Filiali.

Perizia Immobili Vodafone

La perizia redatta da CBRE Valuation S.p.A. in data 11 agosto 2015, rinnovata in data 25 novembre 2015 e successivamente rinnovata in data 15 marzo 2016, e relativa agli Immobili Vodafone.

Perizie

La Perizia sulle Quote, la Perizia Immobili Vodafone e la Perizia Immobili Filiali.

Piano Industriale o Piano

Il piano industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 8 aprile 2016.

PMI	<p>Ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-<i>quater</i>.1) del TUF, per "PMI" si intendono: <i>"fermo quanto previsto da altre disposizioni di legge, le piccole e medie imprese, emittenti azioni quotate, il cui fatturato anche anteriormente all'ammissione alla negoziazione delle proprie azioni, sia inferiore a 300 milioni di euro, ovvero che abbiano una capitalizzazione di mercato inferiore ai 500 milioni di euro. Non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato entrambi i predetti limiti per tre anni solari consecutivi. La Consob stabilisce con regolamento le disposizioni attuative della presente lettera, incluse le modalità informative cui sono tenuti tali emittenti in relazione all'acquisto ovvero alla perdita della qualifica di PMI. La Consob sulla base delle informazioni fornite dagli emittenti quotati pubblica l'elenco delle PMI tramite il proprio sito internet."</i> L'Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e, secondo quanto riportato nel bilancio dell'Emittente al 31 dicembre 2015 e per il periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015, non presenta ricavi. Pertanto l'Emittente rientra nella richiamata definizione di "PMI" per tutti i fini previsti dal TUF e, tenuto conto degli obiettivi attesi di conto economico, l'Emittente prevede di mantenere tale requisito di PMI anche al 31 dicembre 2016. L'Emittente, peraltro, cesserà di far parte della categoria delle PMI, ai fini delle richiamate disposizioni, in caso di superamento di entrambi i predetti limiti – fatturato e capitalizzazione di mercato – per tre esercizi consecutivi.</p>
Portafoglio o Portafoglio Iniziale	L'insieme delle Quote e degli Immobili Vodafone.
Prezzo di Emissione	Euro 10,00 per Azione.
Procedura Parti Correlate	La procedura predisposta ai sensi del Regolamento Parti Correlate che, in data 14 settembre 2015, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato di sottoporre al Consiglio di Amministrazione in carica dopo la Data di Avvio delle Negoziazioni, ai sensi del Regolamento Parti Correlate.
PwC	PricewaterhouseCoopers S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Monte Rosa n. 91.
Qatar Holding LLC	Qatar Holding LLC, con sede in Doha, Qatar, Q-Tel Tower, PO Box 23224, autorizzato dalla QFC Authority con licenza n. 00004, interamente controllato da Qatar Investment Authority, fondo sovrano dello Stato del Qatar. Qatar Holding LLC svolge, in particolare, attività di supporto alla Qatar Investment Authority per quanto concerne lo sviluppo, l'investimento e la gestione dei fondi dello Stato del Qatar, mediante, in particolare, valutazione, compravendita e gestione di forme di investimento di qualsivoglia natura, svolgendo qualunque attività funzionale a tal fine.
Quote	Il 100% delle quote del Fondo IBF.
REC	Real Estate Center S.p.A., con sede in Milano, via Koch Robert n. 1/2, unico proprietario del Vodafone Village. Liberty Center S.p.A. detiene il 75,5% del capitale sociale di REC e Fin Immobiliare 2004 S.r.l. in liquidazione il restante 24,5% del capitale sociale.
Regolamento (CE) 809/2004	Il Regolamento 809/2004/CE della Commissione del 29 aprile 2004, come successivamente modificato e integrato, recante modalità di esecuzione della Direttiva 2003/71/CE del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le informazioni contenute nei prospetti, il modello dei prospetti, l'inclusione delle informazioni mediante riferimento, la pubblicazione dei prospetti e la diffusione

di messaggi pubblicitari.

Regolamento del Fondo IBF	Il regolamento del Fondo IBF approvato dal consiglio di amministrazione della SGR in data 17 ottobre 2014.
Regolamento di Borsa	Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana S.p.A., vigente alla Data della Nota di Sintesi.
Regolamento Emittenti	Il Regolamento di attuazione del TUF concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato.
Regolamento Intermediari	Il Regolamento di attuazione del TUF concernente la disciplina degli intermediari, adottato dalla Consob con delibera n. 16190 del 29 ottobre 2007, come successivamente modificato ed integrato.
Regolamento Parti Correlate	Il regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato ed integrato.
Relazioni valutative di sintesi	Le relazioni valutative di sintesi rilasciate da CBRE in data 19 ottobre 2015 e 4 novembre 2015 e relative rispettivamente agli Immobili Vodafone ed agli Immobili Filiali e successivamente rinnovate in data 15 marzo 2016,.
SGR	COIMA SGR S.p.A. con sede in Milano, Via della Moscova n. 18, la quale agirà quale <i>asset manager</i> nell'ambito del Contratto di <i>Asset Management</i> .
Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIIQ	Società di investimento immobiliare quotata, disciplinata dall'Articolo 1, commi da 119 a 141- <i>bis</i> della Legge Finanziaria 2007.
Società di Investimento Immobiliare Non Quotata o SIINQ	Società di investimento immobiliare non quotata, disciplinata dall'Articolo 1, comma 125 della Legge Finanziaria 2007.
Società di Revisione o EY	Reconta Ernst & Young S.p.A., con sede legale in Roma, Via Po, n. 32.
Sponsor	Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. con sede in Milano, Piazzetta Enrico Cuccia n. 1.
Term Sheet del Finanziamento IVA	Il documento contenente i termini e le condizioni essenziali del Finanziamento IVA, già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici in data 11 e 20 aprile 2016 e successivamente comunicato all'Emittente.
Testo Unico o TUF	Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.

GLOSSARIO

Si riporta di seguito un elenco dei termini tecnici utilizzati all'interno della Nota di Sintesi. Tali termini, salvo diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato:

<i>Bad leaver</i>	La revoca del consigliere in presenza di un grave inadempimento, doloso o colposo, del consigliere stesso ad obblighi di legge o di statuto che sia altresì idoneo a compromettere irreparabilmente il rapporto di fiducia intercorrente tra il consigliere e la Società e che non consenta, pertanto, la prosecuzione, anche provvisoria, del rapporto di amministrazione.
<i>Break option</i>	Diritto di recesso di un locatore nell'ambito di un contratto di locazione.
<i>Coupon</i>	Valore maturato dallo Strumento Finanziario.
CBD	<i>Central Business District</i> ovvero l'area cittadina in cui si concentra il mercato <i>prime</i> degli uffici.
Contratti di <i>outsourcing</i>	Contratti aventi ad oggetto la fornitura di specifici servizi attinenti, tra l'altro, al <i>property</i> e al <i>facility management</i> , al <i>project management</i> e all' <i>Asset Management</i> stipulati con società terze (tra le quali COIMA S.r.l. e la SGR).
Distacco o Distaccare	L'istituto giuridico disciplinato dalla normativa italiana in virtù del quale la SGR, nell'ambito ed in esecuzione del Contratto di <i>Asset Management</i> , pone propri dipendenti a disposizione di COIMA RES, a favore della quale gli stessi presteranno anche parzialmente la loro attività lavorativa.
<i>Executive advisory firm</i>	Società di primario <i>standing</i> a livello internazionale specializzata in ricerca e selezione del personale (a titolo esemplificativo Egon Zehnder, Michael Page, Spencer Stuart).
<i>Fair Value</i>	Coerentemente con la definizione prevista dall'IFRS 13 paragrafo 9, è "il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione". L'Emittente determina il <i>Fair Value</i> con il supporto di perizie redatte da esperti indipendenti.
Fondi <i>Core</i>	Fondi che investono prevalentemente in Immobili <i>Core</i> .
<i>Good leaver</i>	Si intendono le ipotesi di: (i) mancata nomina del Consigliere nei termini ed alle condizioni tutte previste nell'accordo stipulato e/o mancata conferma/ratifica degli stessi successivamente all'avvio della negoziazione delle Azioni sul MTA; ovvero (ii) cessazione dalla carica di Consigliere di Amministrazione al verificarsi di una delle ipotesi di risoluzione del Contratto di <i>Asset Management</i> indicate all'art. 5.3, punti (i), (iii) e (iv) di tale Contratto di <i>Asset Management</i> ; ovvero (iii) mancato rinnovo per un ulteriore triennio nella carica di Consigliere alla naturale scadenza del primo mandato triennale e, successivamente, alla naturale scadenza del secondo mandato triennale; ovvero (iv) mancata accettazione da parte del Consigliere della proposta di rinnovo dell'incarico a condizioni peggiorative rispetto a quelle applicate nel triennio precedente; ovvero (v) revoca del Consigliere in assenza di un'ipotesi di <i>Bad leaver</i> ; (vi) rinuncia alla carica da parte del Consigliere in presenza di una giusta causa di dimissioni; ovvero (vii) decesso del Consigliere (nel qual caso l'Indennità risarcitoria verrà corrisposta agli aventi diritto).
<i>Good secondary</i>	Immobili di buona qualità localizzati in zone semi-centrali o periferiche delle primarie città.

Hurdle rate	Tasso di rendimento obiettivo al di sopra del quale sono calcolate le <i>promote fee</i> e il rendimento dello Strumento Finanziario.
Immobili Core	Immobili prevalentemente a reddito con destinazione d'uso ufficio caratterizzati da <i>capital expenditure</i> per un importo sino al 15% del valore di acquisto. Per <i>capital expenditure</i> si intendono tutte le spese preventivate per apportare lavori di miglioria e ristrutturazione all'immobile, ivi inclusi sia i costi di costruzione sia i <i>soft costs</i> (progettazione, direzione lavori, <i>project management</i> , consulenze varie, ecc.).
Immobili high yield/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 <i>capex</i> , caratterizzati da livello di investimento superiori a quelli degli Immobili <i>Prime Core</i> .
Immobili Prime Core	Immobili prevalentemente a reddito con destinazione d'uso ufficio caratterizzati da <i>capital expenditure</i> per un importo sino al 10% del valore di acquisto. Per <i>capital expenditure</i> si intendono tutte le spese preventivate per apportare lavori di miglioria e ristrutturazione all'immobile, ivi inclusi sia i costi di costruzione sia i <i>soft costs</i> (progettazione, direzione lavori, <i>project management</i> , consulenze varie, ecc.), 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 <i>standing</i> .
Leed gold	Certificazione di efficienza dell'edificio rilasciata dallo U.S. Green Building Council.
Loan to Value o LTV	Rapporto tra indebitamento finanziario al netto delle attività e passività degli strumenti derivati e valore a <i>Fair Value</i> del patrimonio immobiliare.
Management team	Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà.
Net Asset Value	Rappresenta il <i>Fair Value</i> degli attivi netti considerando un orizzonte temporale di lungo periodo e la continuità aziendale; è calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza dell'Emittente (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività, come il <i>Fair Value</i> degli strumenti derivati di copertura o le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili.
NPLs	<i>Non performing loan</i> .
OICR	Organismi di investimento collettivo del risparmio.
Outsourcers	Società o individui che prestano i servizi indicati nei Contratti di <i>outsourcing</i> .
Passing yield	Rendimento percentuale annuo determinato dal rapporto tra il canone di affitto percepito ed il <i>Fair Value</i> dell'immobile.
Rating investment grade	Classificazione indicata dalle primarie agenzie di <i>rating</i> (quali ad esempio Standard & Poor's, Moody's e Fitch Ratings) e che indica il livello di affidabilità di un titolo.
Remunerazione degli Strumenti Finanziari	La <i>performance fee</i> agganciata all'andamento della Società da corrisponderci dalla Società agli amministratori assegnatari degli Strumenti Finanziari.

<i>Promote Fee</i>	La <i>performance fee</i> da corrispondersi dalla Società alla SGR ai sensi dell'art. 10 del Contratto di <i>Asset Management</i> .
SICAF	Società di investimento a capitale fisso di tipo immobiliare.
Strumenti Finanziari	I massimo n. 10.000 strumenti finanziari con valore nominale pari ad Euro 0,10 ciascuno, emessi in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della Società del 6 agosto 2015.
Strutture feeder – master	Strutture di investimento rappresentate da un unico soggetto rappresentativo dell'interesse di una pluralità di soggetti.
Superficie commerciale	La superficie su cui convenzionalmente vengono applicati canoni o valori di vendita unitari al metro quadro, determinata dalla ponderazione delle diverse tipologie di superfici sulla base della prassi di mercato applicabile alle varie tipologie di immobili.
Superficie lorda	La superficie complessiva edificata e misurata dal perimetro esterno delle facciate.
<i>Transitional assets</i>	<i>Asset</i> acquistati vuoti o in stato di degrado e che devono essere riposizionati/riqualificati, richiedendo un'intensa attività di <i>asset/property management</i> per essere trasformati in <i>core</i> o destinati alla vendita.
<i>Vacancy rate</i>	Tasso indicante la porzione di un immobile non locata rispetto al totale della superficie dello stesso.
Valore Complessivo Netto	Valore pari alla differenza tra il totale degli attivi iscritti a bilancio della Società ed il totale delle passività iscritte a bilancio della Società.
Veicoli	Soggetti o patrimoni separati che investono in patrimoni immobiliari, come ad esempio società o fondi immobiliari.
<i>Yielding</i>	Rapporto tra il rendimento prodotto ed il capitale investito.

NOTA DI SINTESI

La presente nota di sintesi (la “**Nota di Sintesi**”), redatta ai sensi del Regolamento (CE) 809/2004 contiene le informazioni chiave relative all’Emittente e al settore di attività in cui la stessa opera, nonché quelle relative alle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale.

Le note di sintesi riportano gli elementi informativi richiesti dagli schemi applicabili (“**Elementi**”) indicati nelle Sezioni da A a E (A.1 – E.7).

La presente Nota di Sintesi contiene tutti gli Elementi richiesti dagli schemi applicabili in relazione alle caratteristiche degli strumenti finanziari offerti e dell’Emittente. Poiché non è richiesta l’indicazione nella Nota di Sintesi di Elementi relativi a schemi non utilizzati per la redazione del Documento di Registrazione e della Nota Informativa, potrebbero esservi intervalli nella sequenza numerica degli Elementi.

Qualora l’indicazione di un determinato Elemento sia richiesta dagli schemi applicabili in relazione alle caratteristiche degli strumenti finanziari offerti e dell’Emittente, e non vi siano informazioni rilevanti al riguardo, la Nota di Sintesi contiene una sintetica descrizione dell’Elemento astratto richiesto dagli schemi applicabili, con l’indicazione “*non applicabile*”.

Sezione A - Introduzione e Avvertenze

A.1	Avvertenza
	<p>Si avverte espressamente che:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) la Nota di Sintesi deve essere letta come una introduzione alla Nota Informativa ed al Documento di Registrazione;(ii) qualsiasi decisione di investire in prodotti finanziari emessi dall’Emittente deve basarsi sull’esame da parte dell’investitore, oltre che della presente Nota di Sintesi, anche della Nota Informativa e del Documento di Registrazione;(iii) qualora sia proposta un’azione dinanzi all’autorità giudiziaria in merito alle informazioni contenute nella Nota di Sintesi, nella Nota Informativa e/o nel Documento di Registrazione, l’investitore ricorrente potrebbe essere tenuto a sostenere le spese di traduzione della Nota di Sintesi, della Nota Informativa e/o del Documento di Registrazione prima dell’inizio del procedimento;(iv) la responsabilità civile incombe sulle persone che hanno redatto la Nota di Sintesi, ed eventualmente la sua traduzione, soltanto qualora la stessa Nota di Sintesi risulti fuorviante, imprecisa o incoerente se letta congiuntamente alla Nota Informativa ed al Documento di Registrazione o non offre, se letta insieme alla Nota Informativa e al Documento di Registrazione, le informazioni fondamentali per aiutare gli investitori al momento di valutare l’opportunità di investire nelle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale.
A.2	Eventuale consenso all’utilizzo della Nota di Sintesi, della Nota Informativa e/o del Documento di Registrazione per la successiva rivendita delle Azioni
	<p>L’Emittente non ha prestato il proprio consenso all’utilizzo della Nota di Sintesi, della Nota Informativa e/o del Documento di Registrazione per successiva rivendita o collocamento finale delle Azioni da parte di intermediari finanziari.</p>

Sezione B- Emittente

B.1	Denominazione legale e commerciale dell’Emittente.
	<p>La Società è denominata COIMA RES S.p.A. ed è costituita in forma di società per azioni.</p> <p>Si segnala che l’assemblea in data 24 novembre 2015, con atto a rogito del dottor Luca Barassi, Notaio in Milano, rep. n. 16381, racc. n. 8132, ha tra l’altro deliberato di approvare un nuovo statuto</p>

	<p>sociale, che entrerà in vigore a partire dalla Data di Avvio delle Negoziazioni. Ai sensi dell'art. 1 di detto statuto sociale, la Società assumerà la denominazione di "COIMA RES Società per azioni - Società di investimento immobiliare quotata" o, in forma abbreviata "COIMA RES S.p.A. SIIQ.". L'assunzione della qualifica di "Società di investimento immobiliare quotata" anche in forma abbreviata ("SIIQ") è stata approvata dall'Assemblea del 24 novembre 2015 sotto la condizione risolutiva della definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) nei casi previsti dall'art. 1, commi 119 e ss. della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificati dall'art. 20 della l. n. 164/2014, ovvero nei diversi casi stabiliti dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle SIIQ.</p>
B.2	Domicilio e forma giuridica dell'Emittente, legislazione in base alla quale opera l'Emittente e suo paese di costituzione.
	<p>La Società ha sede legale in Milano, Via della Moscova n. 18, tel. +39 02 65506601, è costituita in Italia in forma di società per azioni ed opera in base alla legislazione italiana.</p>
B.3	Descrizione della natura delle operazioni correnti dell'Emittente e delle sue principali attività, e relativi fattori chiave, con indicazione delle principali categorie di prodotti venduti e/o di servizi prestati e identificazione dei principali mercati in cui l'Emittente compete.
	<p>L'Emittente svolge attività di gestione di patrimoni immobiliari, prevalentemente costituiti da immobili a destinazione terziaria e commerciale, finalizzata alla generazione di redditi da locazione sulla base del regime fiscale agevolato previsto per le SIIQ.</p> <p>Alla Data della Nota di Sintesi, l'Emittente non è ancora titolare del Portafoglio quale rappresentato nei dati economico-finanziari e patrimoniali pro-forma consolidati. In particolare, si segnala che successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni e subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione del finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, il Portafoglio dell'Emittente risulterà composto (i) dalle Quote e (ii) dagli Immobili Vodafone.</p> <p>In particolare si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ove necessario, il Finanziamento IVA, già deliberato, sarà perfezionato ed erogato a fronte della costituzione di apposite garanzie a favore delle Banche Finanziatrici (vincolo su conti, su canoni di locazione, su crediti assicurativi e cessione di crediti IVA) e del mancato verificarsi di eventi <i>material adverse change</i> e <i>force majeure</i> (eventi imprevedibili gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti, riguardanti le condizioni dei mercati finanziari, della situazione normativa, fiscale, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente che, a giudizio delle Banche Finanziatrici, rendano impossibile o gravemente pregiudizievole l'erogazione del finanziamento), secondo le usuali clausole di mercato tipiche dei contratti di finanziamento; - il conferimento delle Quote si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale; - subordinatamente all'Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 15 luglio 2016, l'Emittente – in esecuzione del contratto preliminare stipulato con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016 – perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita. Il contratto preliminare prevede la facoltà per l'Emittente, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone anche nel caso in cui, nonostante il perfezionarsi della quotazione dell'Emittente, la dotazione patrimoniale non dovesse essere conseguita, fermo restando che, in tal caso, il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016. <p>L'Emittente gestirà il Portafoglio sia direttamente, sia per il tramite di società terze (tra le quali COIMA S.r.l. e la SGR) con le quali ha stipulato Contratti di <i>outsourcing</i> aventi ad oggetto la</p>

	<p>fornitura di specifici servizi attinenti, tra l'altro, al <i>property</i> e al <i>facility management</i>, al <i>project management</i> e all'<i>Asset Management</i>. Successivamente al Collocamento Istituzionale, l'Emittente si attiverà per l'impiego delle risorse rivenienti dal Collocamento Istituzionale nei nuovi investimenti coerentemente con la propria strategia di investimento.</p> <p>La Società svolgerà una serie di attività connesse alla gestione del Portafoglio consistenti principalmente: (i) nell'attività di locazione, (ii) nell'attività di gestione attiva degli immobili finalizzata alla massimizzazione del valore degli immobili stessi e (iii) nell'attività di investimento e disinvestimento.</p> <p>Con particolare riferimento alle Quote, l'Emittente parteciperà alla <i>governance</i> del Fondo IBF nei limiti consentiti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti e dal regolamento di gestione del Fondo stesso: tale partecipazione si esplica mediante l'esercizio delle prerogative riconosciute all'Assemblea dei Partecipanti e al Comitato Consultivo, composto totalmente da membri di emanazione dell'assemblea dei partecipanti.</p>																														
B.4 a	Descrizione delle principali tendenze recenti riguardanti l'Emittente e i settori in cui opera.																														
	<p>L'Emittente opera nel settore degli investimenti e della gestione di patrimoni immobiliari. Al riguardo, si sottolinea che l'andamento di tale settore può essere influenzato da fattori di natura macroeconomica, sistemica e connessi all'andamento generale dell'economia italiana ed europea.</p> <p>Nell'ultimo quinquennio il settore è stato caratterizzato da una fase di recessione; alla Data della Nota di Sintesi i principali indicatori macroeconomici e di settore indicano una possibile inversione di tendenza sebbene la stessa sia soggetta a molteplici fattori di natura esogena e non controllabile.</p>																														
B.5	Descrizione del gruppo a cui appartiene l'Emittente.																														
	La Società non è parte di un gruppo né detiene partecipazioni in altra società.																														
B.6	Azionisti che detengono partecipazioni pari o superiori al 5% del capitale sociale dell'Emittente, diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente, indicazione del soggetto controllante ai sensi dell'articolo 93 TUF.																														
	<p>Sulla base delle risultanze del libro soci e delle altre informazioni a disposizione della Società, alla Data della Nota di Sintesi i seguenti azionisti detengono una quota di partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Azionista</th> <th>Numero di azioni ordinarie</th> <th>% Capitale Sociale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Manfredi Catella (direttamente)</td> <td>5.000</td> <td>8,77</td> </tr> <tr> <td>COIMA SGR S.p.A. (in proprio) ⁽¹⁾</td> <td>25.000</td> <td>43,86</td> </tr> <tr> <td>COIMA S.r.l. ⁽²⁾</td> <td>27.000</td> <td>47,37</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>57.000</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p>⁽¹⁾ COIMA SGR S.p.A. è controllata da Manfredi Catella che ne detiene il 92%; pertanto, alla Data della Nota di Sintesi la partecipazione direttamente o indirettamente detenuta da Manfredi Catella è complessivamente pari al 52,63%.</p> <p>⁽²⁾ COIMA S.r.l. è partecipata da Manfredi Catella che ne detiene direttamente il 2% e da altri membri della sua famiglia che, complessivamente considerati, detengono il 52% del relativo capitale sociale; la restante parte del capitale sociale è detenuta da Domo Media S.p.A., con sede in Milano, via Fatebenefratelli n. 9, i cui azionisti non sono parti correlate dell'Emittente.</p> <p>Subordinatamente al perfezionamento del conferimento delle Quote, gli azionisti che deterranno una quota di partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente saranno i seguenti:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Azionista</th> <th>Numero di azioni ordinarie</th> <th>% Capitale Sociale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Qatar Holding LLC ⁽¹⁾</td> <td>14.450.000</td> <td>99,61</td> </tr> <tr> <td>Manfredi Catella</td> <td>5.000</td> <td>0,03</td> </tr> <tr> <td>COIMA SGR S.p.A.</td> <td>25.000</td> <td>0,17</td> </tr> <tr> <td>COIMA S.r.l.</td> <td>27.000</td> <td>0,19</td> </tr> </tbody> </table>	Azionista	Numero di azioni ordinarie	% Capitale Sociale	Manfredi Catella (direttamente)	5.000	8,77	COIMA SGR S.p.A. (in proprio) ⁽¹⁾	25.000	43,86	COIMA S.r.l. ⁽²⁾	27.000	47,37	Totale	57.000	100	Azionista	Numero di azioni ordinarie	% Capitale Sociale	Qatar Holding LLC ⁽¹⁾	14.450.000	99,61	Manfredi Catella	5.000	0,03	COIMA SGR S.p.A.	25.000	0,17	COIMA S.r.l.	27.000	0,19
Azionista	Numero di azioni ordinarie	% Capitale Sociale																													
Manfredi Catella (direttamente)	5.000	8,77																													
COIMA SGR S.p.A. (in proprio) ⁽¹⁾	25.000	43,86																													
COIMA S.r.l. ⁽²⁾	27.000	47,37																													
Totale	57.000	100																													
Azionista	Numero di azioni ordinarie	% Capitale Sociale																													
Qatar Holding LLC ⁽¹⁾	14.450.000	99,61																													
Manfredi Catella	5.000	0,03																													
COIMA SGR S.p.A.	25.000	0,17																													
COIMA S.r.l.	27.000	0,19																													

Totale **14.507.000** **100**

⁽¹⁾ Qatar Holding LLC, con sede in Doha, interamente controllato da Qatar Investment Authority, fondo sovrano dello Stato del Qatar. Qatar Holding LLC svolge, in particolare, attività di supporto alla Qatar Investment Authority per quanto concerne lo sviluppo, l'investimento e la gestione dei fondi dello Stato del Qatar, mediante, in particolare, valutazione, compravendita e gestione di forme di investimento di qualsivoglia natura, svolgendo qualunque attività funzionale a tal fine.

Scenario Minimo

La seguente tabella illustra, in particolare, la compagine sociale dell'Emittente alla Data della Nota di Sintesi, alla data del conferimento delle Quote, alla Data di Avvio delle Negoziazioni e la sua evoluzione assumendo l'integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe*, qualora l'Aumento di Capitale funzionale al Collocamento Istituzionale sia sottoscritto solamente per la parte inscindibile (lo "Scenario Minimo"):

Azionista	N. Azioni alla Data della Nota di Sintesi	Capitale sociale (%)	Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in via inscindibile	Azioni rivenienti dall'aumento di capitale in natura al servizio del conferimento delle Quote	Azioni detenute post efficacia del conferimento delle Quote	Azioni post Collocamento Istituzionale	Capitale sociale (%)	Azioni oggetto dell'Opzione <i>Greenshoe</i>	Azioni post Collocamento Istituzionale in caso di esercizio integrale dell'Opzione <i>Greenshoe</i>	Capitale sociale (%)
Manfredi Catella	5.000	8,77	-	-	5.000	5.000	0,01	-	5.000	0,01
Coima S.r.l.	27.000	47,37			27.000	27.000	0,07		27.000	0,07
COIMA SGR S.p.A.	25.000	43,86			25.000	25.000	0,07		25.000	0,07
Qatar Holding LLC	-	-	-	14.450.000	14.450.000	14.450.000	40,13	-	14.450.000	37,87
Mercato	-	-	21.500.000	-	-	21.500.000	59,71	2.150.000	23.650.000	61,98
TOTALE	57.000	100	21.500.000	14.450.000	14.507.000	36.007.000	100	2.150.000	38.157.000	100,00

Scenario Target

La seguente tabella illustra, in particolare, la compagine sociale dell'Emittente alla Data della Nota di Sintesi, alla data del conferimento delle Quote, alla Data di Avvio delle Negoziazioni e la sua evoluzione assumendo l'integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe*, con riferimento all'ipotesi di raccolta pari ad Euro 300 milioni (lo "Scenario Target"):

Azionista	N. Azioni alla Data della Nota di Sintesi	Capitale sociale (%)	Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale oggetto del Collocamento Istituzionale	Azioni rivenienti dall'aumento di capitale in natura al servizio del conferimento delle Quote	Azioni detenute post efficacia del conferimento delle Quote	Azioni post Collocamento Istituzionale	Capitale sociale (%)	Azioni oggetto dell'Opzione <i>Greenshoe</i>	Azioni post Collocamento Istituzionale in caso di esercizio integrale dell'Opzione <i>Greenshoe</i>	Capitale sociale (%)
Manfredi Catella	5.000	8,77	-	-	5.000	5.000	0,01	-	5.000	0,01
Coima S.r.l.	27.000	47,37			27.000	27.000	0,06		27.000	0,06
COIMA SGR S.p.A.	25.000	43,86			25.000	25.000	0,06		25.000	0,05
Qatar Holding LLC	-	-	-	14.450.000	14.450.000	14.450.000	32,47	-	14.450.000	30,42

Mercato	-	-	30.000.000	-	-	30.000.000	67,41	3.000.000	33.000.000	69,46
TOTALE	57.000	100	30.000.000	14.450.000	14.507.000	44.507.000	100	3.000.000	47.507.000	100,00

La seguente tabella illustra, in particolare, la compagine sociale dell'Emittente alla Data della Nota di Sintesi, alla data del conferimento delle Quote, alla Data di Avvio delle Negoziazioni e la sua evoluzione assumendo l'integrale sottoscrizione delle Azioni oggetto della Facoltà di Incremento e l'integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe*, nello Scenario Target:

Azionista	N. Azioni alla Data della Nota di Sintesi	Capitale sociale (%)	Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento	Azioni rivenienti dall'aumento di capitale in natura al servizio del conferimento delle Quote	Azioni detenute post efficacia del conferimento delle Quote	Azioni post Collocamento Istituzionale in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento	Capitale sociale (%)	Azioni oggetto dell'Opzione <i>Greenshoe</i> in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento	Azioni post Collocamento Istituzionale in caso di esercizio integrale dell'Opzione <i>Greenshoe</i> e in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento	Capitale sociale (%)
Manfredi Catella	5.000	8,77	-	-	5.000	5.000	0,01	-	5.000	0,01
Coima S.r.l.	27.000	47,37			27.000	27.000	0,04		27.000	0,04
COIMA SGR S.p.A.	25.000	43,86			25.000	25.000	0,04		25.000	0,03
Qatar Holding LLC	-	-	-	14.450.000	14.450.000	14.450.000	21,56	-	14.450.000	19,39
Mercato	-	-	52.500.000	-	-	52.500.000	78,35	7.500.000	60.000.000	80,53
TOTALE	57.000	100	52.500.000	14.450.000	14.507.000	67.007.000	100	7.500.000	74.507.000	100,00

Alla Data della Nota di Sintesi, Manfredi Catella esercita, direttamente e indirettamente, il controllo sull'Emittente ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico. In caso di integrale sottoscrizione delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale (in caso di integrale sottoscrizione della Facoltà di Incremento), Manfredi Catella deterrà una partecipazione diretta pari al 0,01% del capitale sociale dell'Emittente.

Alla Data della Nota di Sintesi, Manfredi Catella esercita il controllo sull'Emittente ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico detenendo, direttamente e indirettamente, una partecipazione pari al 52,63% del capitale sociale dell'Emittente. Alla Data di Avvio delle Negoziazioni Manfredi Catella deterrà, direttamente e indirettamente:

- una partecipazione pari al 0,08% del capitale sociale dell'Emittente assumendo l'integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe* (nello Scenario Minimo);
- una partecipazione pari al 0,06% del capitale sociale dell'Emittente assumendo l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per l'ammontare oggetto del Collocamento Istituzionale e l'integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe* (nello Scenario Target);
- una partecipazione pari al 0,04% del capitale sociale dell'Emittente assumendo l'integrale sottoscrizione delle Azioni oggetto della Facoltà di Incremento e l'integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe* (nello Scenario Target).

Si precisa inoltre che COIMA S.r.l. è partecipata da Manfredi Catella che detiene direttamente il 2% di COIMA S.r.l. e da altri membri della famiglia Catella che, complessivamente considerati, detengono il 52% del relativo capitale sociale; la restante parte del capitale sociale è detenuta da

	<p>Domo Media S.p.A., con sede in Milano, via Fatebenefratelli n. 9, i cui azionisti non sono parti correlate dell'Emittente. Manfredi Catella detiene altresì il 92% della SGR.</p> <p>Si segnala inoltre che in data 1 dicembre 2015 è stato sottoscritto un patto parasociale tra Manfredi Catella, COIMA S.r.l., la SGR e Qatar Holding LLC concernente la <i>governance</i> e gli assetti proprietari dell'Emittente, (il "Patto Parasociale"). In particolare, il Patto Parasociale prevede, tra l'altro, che, alla Data di Avvio delle Negoziazioni e per tutta la durata del Patto la Società sarà amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 9 membri (lo statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni prevede che la Società sia amministrata da un consiglio di amministrazione composto da un numero minimo di 3 ad un numero massimo di 11), di cui 1 membro designato da Qatar Holding LLC e da 8 membri designati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e dalla SGR - cinque dei quali saranno amministratori indipendenti -. Contestualmente alla sottoscrizione del Patto Parasociale, Manfredi Catella e Qatar Holding LLC hanno risolto consensualmente un precedente accordo parasociale sottoscritto in data 17 settembre 2015. Il 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 all'altra la propria volontà di non rinnovarlo almeno 6 mesi prima della relativa data di scadenza.</p> <p>Si segnala inoltre che, ai sensi dell'art. 25 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, il Consiglio di Amministrazione e i suoi eventuali organi delegati hanno la facoltà di compiere, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea, tutti gli atti e le operazioni che possono contrastare il conseguimento degli obiettivi di un'offerta pubblica di acquisto o di scambio, dalla comunicazione con cui la decisione o il sorgere dell'obbligo di promuovere l'offerta sono stati resi pubblici sino alla chiusura o decadenza dell'offerta stessa.</p>
B.7	Informazioni finanziarie fondamentali selezionate sull'Emittente.
	<p>L'Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e alla Data della Nota di Sintesi non ha ancora iniziato ad esercitare la propria attività, anche in considerazione del fatto che il Portafoglio, già identificato, diverrà di proprietà dell'Emittente subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione del finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici. Ove necessario, il Finanziamento IVA, già deliberato, sarà perfezionato ed erogato a fronte della costituzione di apposite garanzie a favore delle Banche Finanziatrici (vincolo su conti, su canoni di locazione, su crediti assicurativi e cessione di crediti IVA) e del mancato verificarsi di eventi <i>material adverse change</i> e <i>force majeure</i> (eventi impreveduti gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti, riguardanti le condizioni dei mercati finanziari, della situazione normativa, fiscale, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente che, a giudizio delle Banche Finanziatrici, rendano impossibile o gravemente pregiudizievole l'erogazione del finanziamento), secondo le usuali clausole di mercato tipiche dei contratti di finanziamento.</p> <p>Alla Data della Nota di Sintesi, l'Emittente non è ancora titolare del Portafoglio i cui dati finanziari selezionati sono presentati nel presente paragrafo nonché nei dati economico-finanziari e patrimoniali pro-forma consolidati. In particolare, si segnala che successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni e subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione del finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici, il Portafoglio dell'Emittente risulterà composto dalle Quote e dagli Immobili Vodafone.</p> <p>L'Emittente non dispone di informazioni economico patrimoniali storiche. Alla Data della Nota di Sintesi, l'Emittente ha approvato, in data 25 gennaio 2016, il bilancio per il periodo dall'8 giugno 2015 (data di costituzione dell'Emittente) al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità agli IFRS esclusivamente ai fini del Collocamento Istituzionale e dell'ammissione a quotazione delle Azioni sul MTA; il bilancio dell'Emittente non presenta dunque alcuna informazione storica comparativa.</p> <p>Di seguito sono fornite le informazioni riguardanti i principali indicatori patrimoniali dell'Emittente al 31 dicembre 2015.</p>

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015
IMPIEGHI	
Immobilizzazioni	-
Capitale Circolante Netto (*)	(40)
Liquidità netta (**)	290
Capitale Investito (***)	250
FONTI	
Patrimonio Netto	250
Totale fonti	250

(*) Il capitale circolante netto è calcolato come somma di debiti commerciali e altri debiti correnti. Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(**) Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, ed in conformità con la Raccomandazione ESMA/2013/319.

(***) Il capitale investito è calcolato come somma di capitale circolante netto, immobilizzazioni e altri fondi e attività e passività non correnti. Il capitale investito non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

Di seguito sono forniti i principali dati economici riclassificati dell'Emittente relativi al periodo intercorso tra la data di costituzione, avvenuta l'8 giugno 2015, e il 31 dicembre 2015.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015
Ricavi	-
Variazione delle rimanenze	-
Costi	(320)
Adeguamento fair value immobili	-
Risultato operative	(320)
Proventi / (oneri) finanziari	-
Risultato al lordo delle imposte	(320)
Imposte	-
Risultato dell'esercizio	(320)

Si riportano di seguito i dati selezionati del conto economico e della situazione patrimoniale-finanziaria riclassificata del Fondo IBF ottenuti riclassificando la relazione di gestione del Fondo IBF approvato dal consiglio di amministrazione della SGR in data 25 gennaio 2016 secondo gli schemi di bilancio riclassificati adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nella Nota di Sintesi. La seguente tabella riepiloga i dati economici selezionati del Fondo IBF (non assoggettati a revisione contabile):

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2015	Periodo dal 30 ottobre 2014 al 31 dicembre 2014
Ricavi	7.715	1.332
Variazione delle rimanenze	(70)	(685)
Costi	(2.372)	(517)
Adeguamento fair value immobili	6.110	236
Risultato operative	11.383	366
Proventi / (oneri) finanziari	-	-
Risultato al lordo delle imposte	11.383	366
Imposte	-	-

Risultato dell'esercizio	11.383	366
--------------------------	--------	-----

Si precisa che, dopo la relazione di gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e alla Data della Nota di Sintesi, il Fondo IBF non ha approvato altri documenti contabili di periodo.

La seguente tabella riepiloga i dati patrimoniali-finanziari riclassificati selezionati del Fondo IBF (non assoggettati a revisione contabile):

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014
IMPIEGHI		
Immobilizzazioni (*)	125.900	119.790
Capitale circolante netto (**)	13.927	13.576
Liquidità netta (***)	3.923	1.000
Capitale Investito (****)	143.750	134.366
FONTI		
Patrimonio netto	143.750	134.366
Totale fonti	143.750	134.366

(*) Le immobilizzazioni sono rappresentate dalla voce investimenti immobiliari.

(**) Il capitale circolante netto è calcolato come somma di rimanenze, crediti commerciali ed altri crediti correnti al netto dei debiti commerciali e degli altri debiti correnti. Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(***) Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, ed in conformità con la Raccomandazione ESMA/2013/319.

(****) Il capitale investito è calcolato come somma di capitale circolante netto, immobilizzazioni e altri fondi e attività e passività non correnti. Il capitale investito non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

Si riportano di seguito i dati economico finanziari relativi agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 e per l'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013, estrapolati dai dati contabili di REC.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2015	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2014	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 (*)
Ricavi	13.840	13.822	6.889
Variazione delle rimanenze	-	-	-
Costi	(1.237)	(1.279)	(589)
Adeguamento fair value immobili	-	-	-
Risultato operative	-	-	-
Proventi / (oneri) finanziari	-	-	-
Risultato al lordo delle imposte	-	-	-
Imposte	-	-	-
Risultato del periodo	12.603	12.543	6.300

(*) Periodo di sei mesi in quanto REC ha modificato il proprio esercizio sociale nel 2013 spostando la chiusura dell'esercizio dal 30 giugno al 31 dicembre.

I costi si riferiscono principalmente a costi per IMU e TASI, per assicurazioni, alle spese condominiali ed ai costi sostenuti per prestazioni tecniche ed amministrative.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014	Al 31 dicembre 2013
IMPIEGHI			
Immobilizzazioni (*)	121.859	126.787	131.716
Capitale circolante netto	-	-	-

	Liquidità netta	-	-	-
	Capitale Investito (**)	121.859	126.787	131.716
	FONTI			
	Patrimonio netto	121.859	126.787	131.716
	Totale fonti	121.859	126.787	131.716
	(*)	Le immobilizzazioni sono rappresentate dalla voce investimenti immobiliari.		
	(**)	Il capitale investito è calcolato come somma di capitale circolante netto, immobilizzazioni e altri fondi e attività e passività non correnti. Il capitale investito non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.		
	<p>Le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 e per l'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013 sono state ottenute estrapolando dai dati contabili di REC (non assoggettati a revisione contabile) le informazioni finanziarie relative agli immobili oggetto di acquisto da parte di COIMA RES (assoggettate a specifiche procedure di revisione contabile finalizzate all'emissione della relazione sui prospetti consolidati pro-forma), presentate secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nella Nota di Sintesi. REC predispose il proprio bilancio in conformità alle previsioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile e dei principi contabili nazionali così come pubblicato dall'Organismo Italiano di Contabilità, e si è avvalsa della facoltà prevista dalla normativa nazionale di non presentare il proprio rendiconto finanziario. Le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone pertanto non includono tali informazioni.</p>			
B.8	Informazioni finanziarie pro-forma consolidate fondamentali selezionate.			
	<p>Si segnala che l'Emittente nel corso dei primi mesi dall'inizio della sua attività ha assunto "impegni finanziari significativi" rappresentati da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il conferimento delle Quote che si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale; - la stipula del contratto preliminare di compravendita degli Immobili Vodafone sottoscritto con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016. Tali modifiche sono avvenute allo scopo di rendere coerente la tempistica prevista in tale contratto preliminare con la tempistica prevista per la quotazione, nonché di consentire all'Emittente di procedere all'acquisto anche in caso di mancato conseguimento della dotazione patrimoniale da parte dell'Emittente stessa. Subordinatamente all'avvio delle negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive ivi previste, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita entro il 15 luglio 2016. Il contratto preliminare prevede la facoltà, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, per l'Emittente di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone anche nel caso in cui, nonostante il perfezionarsi della quotazione dell'Emittente, la dotazione patrimoniale non dovesse essere conseguita, fermo restando che, in tal caso, il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016. <p>Tali eventi determineranno un rilevante impatto sulla struttura patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente che comporta l'applicabilità, nei confronti dell'Emittente stesso della fattispecie di cui all'art. 4-bis del Regolamento 809/2004/CE, con conseguente necessità di inserimento di informazioni finanziarie di tipo pro-forma nella Nota di Sintesi e nel Documento di Registrazione, redatte conformemente all'allegato II del Regolamento stesso.</p> <p>Ai fini della redazione della Nota di Sintesi e del Documento di Registrazione, e di una esaustiva rappresentazione del patrimonio dell'Emittente a valle dell'acquisto del Portafoglio, l'Emittente ha predisposto dati pro-forma consolidati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.</p>			

I prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma al 31 dicembre 2015, del conto economico consolidato pro-forma e del rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 (i "**Prospetti Consolidati Pro-Forma**") sono stati predisposti per riflettere retroattivamente gli effetti: (i) della costituzione dell'Emittente, (ii) dell'aumento di capitale conseguente alla raccolta riveniente dal Collocamento Istituzionale pari al quantitativo minimo necessario per l'ammissione alle negoziazioni di Euro 215 milioni, (iii) delle relative spese, (iv) del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, (v) del ricorso ad un finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone e (vi) dell'acquisto degli Immobili Vodafone (complessivamente l'"**Operazione**" o lo "**Scenario Minimo**").

I Prospetti Consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2015 relativi allo Scenario Minimo sono stati assoggettati ad esame da parte della Società di Revisione, la quale ha emesso la propria relazione in data 12 aprile 2016 con riferimento alla ragionevolezza delle ipotesi di base adottate, alla correttezza della metodologia utilizzata nonché alla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 sono stati predisposti sulla base dei dati storici:

- del bilancio per il periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015 di COIMA RES predisposto in conformità agli IFRS. Il Bilancio è stato assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione;
- della situazione finanziaria ed economica riclassificata in conformità agli IFRS derivata dalla relazione di gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione;
- dei dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 estrapolati dai dati contabili di REC. I dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone sono stati assoggettati da parte della Società di Revisione a specifiche procedure di revisione per l'emissione della relazione sui prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati redatti unicamente per scopi illustrativi, e sono stati ottenuti apportando ai sopra descritti dati storici appropriate rettifiche pro-forma per riflettere retroattivamente gli effetti dell'Operazione prevista nello Scenario Minimo.

In particolare, i Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati redatti in conformità al Regolamento 809/2004/CE e in conformità ai criteri di redazione disciplinati dalla comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, e gli effetti dell'Operazione prevista nello Scenario Minimo sono stati riflessi retroattivamente come se fosse stata posta in essere il 31 dicembre 2015 ai fini della redazione della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma, ed il 1 gennaio 2015 ai fini della redazione del conto economico consolidato pro-forma ed il rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

L'Emittente, ai fini della Nota di Sintesi e del Documento di Registrazione, ha redatto il bilancio secondo i principi IFRS mentre il Fondo IBF predispose la propria relazione di gestione in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia del 19 gennaio 2015. Infine REC, proprietaria degli Immobili Vodafone oggetto di acquisto da parte dell'Emittente condizionatamente al buon esito del processo di quotazione, redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali e le previsioni del Codice Civile.

Conseguentemente, sia la relazione di gestione del Fondo IBF che le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015 sono stati riclassificati secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente per le sole finalità di inclusione nella presente Nota di Sintesi e nel Documento di Registrazione.

Si segnala che, dalle analisi effettuate dalla Società, relativamente agli effetti risultanti dalla riclassifica sopra menzionata, non sono emersi aggiustamenti dovuti a differenze tra i principi adottati

dal Fondo IBF per la predisposizione della relazione di gestione rispetto a quelli adottati dall'Emittente. La situazione finanziaria ed economica riclassificata del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 25 gennaio 2016.

Inoltre, dalle analisi effettuate dalla Società, non sono emersi aggiustamenti dovuti a differenze tra i principi adottati dalla REC con riferimento alle informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone rispetto a quelli adottati dall'Emittente, ad esclusione del criterio adottato per la contabilizzazione degli investimenti immobiliari, che nelle informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone sono iscritti con il criterio del costo storico, mentre nel bilancio dell'Emittente saranno iscritti con il criterio del *Fair Value*.

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma al 31 dicembre 2015

Attivo <i>(In migliaia di Euro)</i>	COIMA RES	IBF	Rettifiche IBF	Immobili Vodafone	Rettifiche Immobili Vodafone	Costi funzionamento SIQ	Aumento di Capitale	31 dicembre 2015 Pro- forma
Investimenti Immobiliari	-	125.900	-	121.859	83.741	-	-	331.500
Crediti finanziari	-	-	750	-	-	-	-	750
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	-	-	-	-	44.000	-	-	44.000
Totale attività non correnti	-	125.900	750	121.859	127.741	-	-	376.250
Rimanenze	-	14.150	-	-	-	-	-	14.150
Crediti commerciali e altri crediti correnti	796	107	-	-	-	-	(620)	283
Disponibilità liquide	390	3.923	-	-	-	-	1.965	6.278
Totale attività correnti	1.186	18.180	-	-	-	-	1.345	20.711
Totale attività	1.186	144.080	750	121.859	127.741	-	1.345	396.961
Passivo <i>(In migliaia di Euro)</i>	COIMA RES	IBF	Rettifiche IBF	Immobili Vodafone	Rettifiche Immobili Vodafone	Costi funzionamento SIQ	Aumento di Capitale	31 dicembre 2015 Pro- forma
Patrimonio netto	250	143.750	750	121.859	(121.859)	(340)	206.945	351.355
Totale patrimonio netto	250	143.750	750	121.859	(121.859)	(340)	206.945	351.355
Debiti verso banche e altri finanziatori	-	-	-	-	-	-	44.000	44.000
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	100	-	-	-	-	340	-	440
Totale passività non correnti	100	-	-	-	-	340	44.000	44.440
Debiti commerciali e altri debiti correnti	836	330	-	-	249.600	-	(249.600)	1.166
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale passività correnti	936	330	-	-	249.600	-	(249.600)	1.166
Totale Passività	936	330	-	-	249.600	340	(249.600)	45.606
Totale patrimonio netto e passività	1.186	144.080	750	121.859	127.741	-	1.345	396.961

Conto economico consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015

Conto Economico (In migliaia di Euro)	COIMA RES	IBF	Rettifiche IBF	Immobili Vodafone	Rettifiche Immobili Vodafone	Costi funzionamento SIQ	Aumento di Capitale	2015 Pro- Forma
Ricavi	-	7.715	-	13.840	-	-	-	21.555
Variazione delle rimanenze	-	(70)	-	-	-	-	-	(70)
Costi per materie prime e servizi	(132)	(915)	(116)	(427)	123	(4.305)	-	(5.772)
Costo del personale	-	-	-	-	-	(530)	-	(530)
Altri costi operativi	(188)	(1.457)	-	(810)	1	(340)	(140)	(2.934)
Adeguamento fair value immobili	-	6.110	-	-	-	-	-	6.110
Risultato operativo	(320)	11.383	(116)	12.603	124	(5.175)	(140)	18.359
Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-	(1.100)	(1.100)
Risultato al lordo delle imposte	(320)	11.383	(116)	12.603	124	(5.175)	(1.240)	17.259
Imposte	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato d'esercizio	(320)	11.383	(116)	12.603	124	(5.175)	(1.240)	17.259

Rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015

Rendiconto finanziario pro-forma (In migliaia di Euro)	COIMA RES	IBF	Rettifiche IBF	Immobili Vodafone	Rettifiche Immobili Vodafone	Costi funzionamento SIQ	Aumento di Capitale	2015 Pro- Forma
Flusso finanziario dell'attività operativa	(180)	4.922	(116)	12.603	205.724	(4.835)	(249.120)	(31.002)
Flusso finanziario dell'attività d'investimento	-	-	-	-	(205.600)	-	-	(205.600)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	570	(1.999)	-	-	-	-	249.845	248.416
Variazione pro-forma della disponibilità monetaria netta	390	2.923	(116)	12.603	124	(4.835)	725	11.814
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	-	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo	390	3.923	(116)	12.603	124	(4.835)	725	12.814
Variazione della disponibilità monetaria netta non riflesse nello stato patrimoniale pro-forma	-	-	116	(12.603)	(124)	4.835	1.240	(6.536)
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo come risultanti dallo stato patrimoniale pro-forma	390	3.923	-	-	-	-	1.965	6.278

Si riportano di seguito i dati relativi all'indebitamento finanziario netto consolidato pro-forma al 31 dicembre 2015, redatti alla luce della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, quali risultanti dalle rettifiche pro-forma riflesse nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma.

<i>(In migliaia di Euro)</i>		Al 31 dicembre 2015
(A) Cassa		6.278
(B) Altre disponibilità liquide		-
(C) Titoli detenuti per la negoziazione		-
(D) Liquidità (A)+(B)+(C)		6.278
(E) Crediti finanziari correnti		-
(F) Debiti finanziari correnti		-
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente		-
(H) Altri debiti finanziari correnti		-
(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)		-
(J) Liquidità/Indebitamento finanziario corrente netto (I) + (E) + (D)		6.278
(K) Debiti bancari non correnti		(44.000)
(L) Obbligazioni emesse		-
(M) Altri debiti non correnti		(440)
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)		(44.440)
(O) Liquidità/Indebitamento Finanziario Netto(J)+(N)		(38.162)
<p>Nel caso in cui l'Emittente non dovesse conseguire una dotazione patrimoniale sufficiente per l'acquisto degli Immobili Vodafone, i prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015 mostrerebbero: (i) una liquidità netta che accoglie i proventi del Collocamento Istituzionale dedotti i relativi costi e commissioni laddove tale liquidità non venga utilizzata per effettuare altri investimenti; (ii) ricavi derivanti esclusivamente dai canoni di locazione relativi dagli Immobili Filiali e (iii) una riduzione dell'EBITDA conseguente all'assenza dei ricavi derivanti dagli Immobili Vodafone nell'ipotesi di mantenere invariata la struttura dei costi dell'Emittente.</p>		
B.9	PREVISIONI E STIME DEGLI UTILI	
<p>L'Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e, alla Data del Documento di Registrazione non ha ancora iniziato ad esercitare la propria attività, anche in considerazione del fatto che il Portafoglio, già identificato, diverrà di proprietà dell'Emittente subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione del finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici. Ove necessario, il Finanziamento IVA, già deliberato, sarà perfezionato ed erogato a fronte della costituzione di apposite garanzie a favore delle Banche Finanziatrici (vincolo su conti, su canoni di locazione, su crediti assicurativi e cessione di crediti IVA) e del mancato verificarsi di eventi <i>material adverse change</i> e <i>force majeure</i> (eventi impreveduti gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti, riguardanti le condizioni dei mercati finanziari, della situazione normativa, fiscale, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente che, a giudizio delle Banche Finanziatrici, rendano impossibile o gravemente pregiudizievole l'erogazione del finanziamento), secondo le usuali clausole di mercato tipiche dei contratti di finanziamento. Il Piano Industriale è stato, pertanto, costruito partendo dai dati contabili al 31 dicembre 2015, tenuto conto della non operatività della Società nel periodo antecedente al 1 giugno 2016, e stimando le principali grandezze economiche, patrimoniali e finanziarie dell'Emittente tenuto conto che il Portafoglio iniziale entrerà a far parte del patrimonio aziendale solo subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione di un finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone.</p> <p>Il Piano Industriale è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 aprile 2016.</p> <p>Il Piano è stato predisposto al fine di definire e successivamente monitorare gli obiettivi di crescita</p>		

dell'Emittente ed eventualmente assumere le corrispondenti azioni correttive, ritenute idonee dalla Società per il raggiungimento di tali obiettivi in un'ottica di creazione di valore. I dati previsionali per il periodo dal 1 giugno 2016 al 31 dicembre 2016 e per l'esercizio al 31 dicembre 2017 (i "**Dati Previsionali**") sono stati derivati dalle proiezioni contenute nel Piano e relative al primo esercizio di operatività della Società. Tali dati sono stati predisposti in conformità agli IFRS, tenendo conto di talune ipotesi di congiuntura economica e delle dinamiche evolutive del mercato di riferimento, sulle quali la Società non ha influenza.

Il settore di riferimento della Società, ovvero il mercato immobiliare, presenta una natura ciclica che, proprio in questo periodo, sta attraversando una fase di inversione di tendenza. La Società, sulla base delle proprie aspettative del futuro andamento del mercato immobiliare italiano e tenuto conto dell'esperienza pregressa nel settore, ha ritenuto appropriato inserire alcuni indicatori per l'esercizio 2016, estratti dai Dati Previsionali, ritenuti maggiormente rappresentativi dei rendimenti attesi ed anche maggiormente apprezzabili dagli investitori per una società del settore. Tuttavia, il verificarsi delle assunzioni adottate nella realizzazione del modello dipende in maniera significativa anche da fattori non controllabili dalla Società il cui grado di incertezza aumenta al crescere dell'orizzonte temporale delle previsioni. Inoltre, i rischi che le ipotesi assunte dalla Società non si verifichino, risultano acuiti dal fatto che l'Emittente è una società in fase di *start-up* ai sensi del paragrafo 136 della Raccomandazione ESMA n. 2013/319 del 20 marzo 2013, essendo la stessa stata costituita in data 8 giugno 2015, e non dispone, pertanto, di dati storici. Tale peculiarità e l'assenza di dati storici quale riferimento su cui basare i Dati Previsionali fanno sì che i Dati Previsionali medesimi debbano considerarsi assoggettati ad un livello di variabilità e incertezza particolarmente elevati.

Il Piano di COIMA RES è stato redatto sulla base di alcune linee guida che si fondano sulla strategia di investimento delineata dalla Società, finalizzata alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, destinato alla generazione di flussi di cassa stabili per gli investitori. In particolare, il Piano riflette gli obiettivi strategici e l'evoluzione dei risultati attestati limitatamente ad uno scenario base che prevede: (i) un ammontare minimo del Collocamento Istituzionale pari complessivamente a Euro 215 milioni, (ii) un portafoglio immobiliare composto esclusivamente dal Portafoglio Iniziale e (iii) il ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici che prevede una scadenza di 12 mesi successivi alla sottoscrizione e per il quale è previsto il rifinanziamento a scadenza.

I Dati Previsionali di seguito riportati, come precedentemente indicato, sono basati sulla valutazione effettuata dalla Società di un insieme di ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni che l'Emittente ritiene di intraprendere, in un periodo di inversione di tendenza per il mercato immobiliare, incluse assunzioni ipotetiche relative ad eventi futuri e azioni della Società che non necessariamente si verificheranno. Pertanto, i Dati Previsionali, essendo basati su ipotesi di eventi futuri e azioni della Società, sono caratterizzati da connaturati elementi di soggettività, incertezza ed in particolare dalla rischiosità che eventi preventivati e azioni dai quali traggono origine possano non verificarsi ovvero possano verificarsi in misura e in tempi diversi da quelli prospettati, mentre potrebbero verificarsi eventi e azioni non prevedibili al tempo della loro preparazione. Pertanto, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati potrebbero essere significativi.

Inoltre, gli amministratori hanno predisposto una *sensitivity analysis* nell'ipotesi di realizzazione dell'ammissione a quotazione senza il conseguimento della dotazione patrimoniale necessaria per l'acquisto degli Immobili Vodafone rispetto ai Dati Previsionali. In tale contesto, i ricavi includono esclusivamente i canoni di locazione relativi agli Immobili Filiali. L'*EBITDA* riporta il risultato della gestione caratteristica degli Immobili Filiali mantenendo invariata la struttura dei costi dell'Emittente. La voce Liquidità/(Indebitamento finanziario netto) accoglie principalmente i proventi del Collocamento Istituzionale pari ad Euro 215 milioni per la sola quota inscindibile dedotti i relativi costi e le commissioni, nell'ipotesi in cui tale liquidità non venga utilizzata per effettuare altri investimenti.

La tabella sotto riportata evidenzia il confronto tra i Dati Previsionali e la *sensitivity analysis*.

(milioni di Euro)		2016	2017
Ricavi	Dati Previsionali	12,7	22,0
Ricavi	<i>sensitivity analysis</i>	4,5	7,7
EBITDA (*)	Dati Previsionali	6,7	12,7
EBITDA (*)	<i>sensitivity analysis</i>	(1,0)	(0,5)
Liquidità/(Indebitamento finanziario netto) (**)	Dati Previsionali	(31,0)	(22,3)
Liquidità/(Indebitamento finanziario netto) (**)	<i>sensitivity analysis</i>	210,8	209,6

(*) Rappresentato dalla differenza fra i ricavi da gestione caratteristica al netto dei relativi costi operativi esclusi gli ammortamenti e i proventi (oneri) non ricorrenti. L'EBITDA così definito rappresenta una misura utilizzata dall'Emittente per monitorare e valutare l'andamento operativo della stessa. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS, e pertanto non deve essere considerato come misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultato operativo del gruppo. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio applicato dal gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri e quindi non comparabile.

(**) Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, ed in conformità con la Raccomandazione ESMA/2013/319. Si specifica che tale voce include il *fair value* degli Strumenti Finanziari.

Infine, si precisa che si ritiene ragionevole poter compensare l'EBITDA negativo evidenziato nella *sensitivity analysis* con i proventi rivenienti dalla possibilità di investire a breve termine la liquidità.

**B.1
0** **Descrizione della natura di eventuali rilievi contenuti nella relazione di revisione relativa alle informazioni finanziarie concernenti gli esercizi passati.**

L'Emittente è stato costituito in data 8 giugno 2015 e alla Data della Nota di Sintesi ha approvato, in data 25 gennaio 2016, il bilancio per il periodo dall'8 giugno 2015 (data di costituzione dell'Emittente) al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità agli IFRS esclusivamente ai fini del Collocamento Istituzionale e dell'ammissione a quotazione delle Azioni sul MTA; il bilancio dell'Emittente non presenta dunque alcuna informazione storica comparativa.

La relazione della Società di Revisione sul bilancio per il periodo dall'8 giugno 2015 (data di costituzione) al 31 dicembre 2015 non contiene rilievi.

**B.1
1** **Dichiarazione relativa al capitale circolante**

Ai sensi del Regolamento 809/2004 e della definizione di capitale circolante contenuta nella Raccomandazione ESMA n. 319 del 2013 – i.e. il mezzo mediante il quale l'Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni in scadenza (differenza tra attivo corrente e passivo corrente) – alla Data della Nota di Sintesi e, dunque, senza tenere in considerazione i proventi del Collocamento Istituzionale, l'Emittente ritiene di non disporre di capitale circolante sufficiente per far fronte alle proprie obbligazioni relative ai 12 mesi successivi alla Data della Nota di Sintesi.

Si stima, pertanto, che il fabbisogno finanziario complessivo netto per i 12 mesi successivi alla Data della Nota di Sintesi, determinato senza tener conto dei proventi netti del Collocamento Istituzionale e, pertanto, senza includere i flussi di cassa provenienti dai canoni di locazione in quanto il trasferimento delle proprietà è condizionata al buon esito della stessa, sia pari a complessivi Euro 2.207 migliaia.

Con riferimento alla tempistica di esaurimento del capitale circolante, lo stesso, alla Data del Documento di Registrazione, risulta essere negativo per Euro 271 migliaia. Si segnala in ogni caso che in data 6 agosto 2015 la SGR ha assunto l'impegno, qualora il Collocamento Istituzionale non fosse effettuato, di rimborsare i costi documentati (ivi inclusi gli onorari spettanti ai consulenti legali ed altri consulenti, i costi e le spese) che la Società potrebbe dover sostenere nell'ambito del processo di quotazione, fino ad un ammontare massimo pari ad Euro 1 milione.

I proventi netti del Collocamento Istituzionale, pari a una cifra minima di Euro 215 milioni (corrispondente alla parte inscindibile dell'Aumento di Capitale) al lordo dei costi connessi

	<p>all'operazione di quotazione e delle commissioni massime riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale verranno dunque prioritariamente destinati all'acquisto degli Immobili Vodafone ed alla copertura del fabbisogno finanziario complessivo netto sopra evidenziato ed al pagamento dei costi e commissioni connessi al Collocamento Istituzionale; tali importi non sono stati considerati nella determinazione del fabbisogno finanziario complessivo in quanto condizionati al buon esito del Collocamento Istituzionale. Tuttavia nell'ipotesi di buon esito del Collocamento Istituzionale, ed in particolare tenuto conto: (i) di una raccolta minima pari alla quota inscindibile dell'Aumento di Capitale di Euro 215 milioni; (ii) dei costi complessivi necessari per l'acquisto degli Immobili Vodafone, anche di natura fiscale, e (iii) del ricorso al finanziamento necessario per l'acquisto degli stessi, (iv) nonché del capitale circolante derivante dal conferimento all'Emittente delle quote del Fondo IBF, il fabbisogno finanziario stimato per i dodici mesi successivi dalla Data del Documento di Registrazione sarebbe positivo per Euro 25 milioni.</p> <p>Si precisa che, nel caso di mancata erogazione del Finanziamento IVA l'Emittente potrebbe non essere in grado di perfezionare l'acquisto degli Immobili Vodafone e, pertanto, nell'ipotesi in cui i proventi netti del Collocamento Istituzionale, pari a Euro 206,8 milioni, non fossero utilizzati per realizzare altri investimenti gli stessi determinerebbero un incremento positivo del capitale circolante.</p> <p>Infine, il fabbisogno finanziario stimato alla scadenza del finanziamento di importo massimo pari ad Euro 45 milioni nell'ipotesi di rimborso in un'unica soluzione alla scadenza di dodici mesi dalla sottoscrizione sarebbe pari a Euro 16,8 milioni. L'Emittente ritiene ragionevolmente di poter fare fronte a tale fabbisogno attraverso la proroga o il rifinanziamento del Finanziamento IVA, la richiesta a rimborso su base trimestrale del credito IVA nonché, eventualmente, tramite l'accensione di un finanziamento nell'ambito della strategia dell'Emittente tenuto conto dell'assenza di ulteriore indebitamento.</p>
--	--

Sezione C – Strumenti Finanziari

C.1	Descrizione delle Azioni.
	<p>Le Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale sono rappresentate da n. 30 milioni di Azioni ordinarie della Società di nuova emissione, godimento regolare, prive di valore nominale, pari al 67,41% del capitale sociale dell'Emittente post- Collocamento Istituzionale – assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'Aumento di Capitale, per l'ammontare oggetto del Collocamento Istituzionale stesso –.</p> <p>Le Azioni hanno il codice ISIN IT0005136681.</p>
C.2	Valuta di emissione delle Azioni.
	Le Azioni sono denominate in Euro.
C.3	Capitale sociale sottoscritto e versato.
	Il capitale sociale sottoscritto e versato dell'Emittente, alla Data della Nota di Sintesi, è pari ad Euro 70.800,00, suddiviso in n. 57.000 azioni ordinarie senza valore nominale.
C.4	Descrizione dei diritti connessi alle Azioni.
	<p>Le Azioni avranno le stesse caratteristiche e attribuiranno i medesimi diritti delle azioni ordinarie della Società in circolazione alla data della loro emissione.</p> <p>In particolare, le Azioni sono nominative, liberamente trasferibili ed indivisibili e ciascuna di esse dà diritto a un voto in tutte le assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché agli altri diritti patrimoniali e amministrativi secondo le disposizioni di legge e di statuto sociale applicabili.</p>

	<p>In caso di liquidazione, le Azioni hanno diritto di partecipare alla distribuzione del residuo attivo ai sensi di legge.</p> <p>Non esistono altre categorie di azioni.</p>
C.5	Descrizione di eventuali restrizioni alla libera trasferibilità delle Azioni.
	Non sussistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni.
C.6	Eventuali domande di ammissione alla negoziazione in un mercato regolamentato delle azioni e indicazione dei mercati regolamentati nei quali le azioni vengono o devono essere scambiati.
	<p>La Società ha richiesto a Borsa Italiana l'ammissione delle proprie azioni ordinarie alla quotazione sul Mercato Telematico Azionario.</p> <p>Borsa Italiana, con provvedimento n. 8203 del 3 maggio 2016, ha disposto l'ammissione alla quotazione sul Mercato Telematico Azionario delle azioni ordinarie della Società.</p> <p>La Data di Avvio delle negoziazioni sarà stabilita da Borsa Italiana ai sensi dell'art. 2.4.3, comma 6, del Regolamento di Borsa, previa verifica della sufficiente diffusione tra il pubblico delle azioni ordinarie della Società a seguito del Collocamento Istituzionale.</p>
C.7	Politica dei dividendi.
	<p>Ai sensi dell'art. 33 dello statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, sulla distribuzione degli utili delibera l'Assemblea che approva il bilancio a norma di legge.</p> <p>La distribuzione degli utili avviene nei limiti di quanto previsto dall'art. 1, comma 123 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 a far data dall'inizio dell'applicazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) e sotto la condizione risolutiva della definitiva cessazione del predetto regime nei casi previsti dall'art. 1, commi 119 e ss. della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificati dall'art. 20 della l. n. 164/2014, ovvero nei diversi casi stabiliti dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle SIIQ.</p> <p>Il Consiglio di Amministrazione può, durante il corso dell'esercizio, distribuire agli azionisti acconti sui dividendi.</p> <p>I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui siano diventati esigibili si prescrivono a favore della Società con diretta loro appostazione a riserva. La Società non ha distribuito dividendi dalla data di costituzione.</p>

Sezione D – Rischi.

D.1	A. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE
	<p>A.1 Rischi connessi alla limitata storia operativa dell'Emittente, alla ridotta disponibilità di informazioni finanziarie storiche</p> <p>A.2 Rischi connessi a rapporti con parti correlate e a conflitti di interesse in capo a figure chiave della Società</p> <p>A.3 Rischi connessi alla struttura organizzativa dell'Emittente</p> <p>A.4 Rischi connessi alle incertezze nella determinazione del valore del Portafoglio</p> <p>A.5 Rischi relativi al perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone</p> <p>A.6 Rischi relativi al conferimento delle Quote ed ai dati alla base della Perizia sulle Quote</p> <p>A.7 Rischi connessi all'insufficienza del capitale circolante</p>

	<p>A.8 Rischi connessi all’inserimento di informazioni finanziarie pro-forma consolidate</p> <p>A.9 Rischi connessi alla dipendenza della Società da figure chiave</p> <p>A.10 Rischi connessi all’accesso e alla conservazione del regime fiscale delle SIIQ</p> <p>A.11 Rischi di riqualificazione dell’attività conseguente all’avvenuta perdita della qualifica di SIIQ</p> <p>A.12 Rischi connessi ai criteri di selezione dei periti</p> <p>A.13 Rischi connessi alla distribuzione dei dividendi</p> <p>A.14 Rischi relativi alla struttura di governo societario</p> <p>A.15 Rischi connessi ai vantaggi di natura patrimoniale a favore di Manfredi Catella, Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli</p> <p>A.16 Rischi connessi alla possibile tassazione per trasparenza dell’Emittente in relazione alle Quote</p> <p>A.17 Rischi connessi alla concentrazione dei rapporti contrattuali in capo a due conduttori</p> <p>A.18 Rischi connessi alla concentrazione geografica del Portafoglio</p> <p>A.19 Rischi connessi alla concentrazione di destinazione d’uso del Portafoglio</p> <p>A.20 Rischi connessi ai costi e alle spese relativi alla gestione del Portafoglio</p> <p>A.21 Rischi connessi alla strategia</p> <p>A.22 Rischi connessi all’eventuale utilizzo della leva finanziaria</p> <p>A.23 Rischi connessi al Finanziamento IVA sugli Immobili Vodafone</p> <p>A.24 Rischi connessi all’andamento dei tassi di interesse</p> <p>A.25 Rischi connessi alla mancata attuazione delle disposizioni di cui al D.Lgs. 231/2001</p> <p>A.26 Rischi connessi all’assenza di ricavi</p> <p>A.27 Rischi connessi alla responsabilità del quotista</p> <p>A.28 Rischi connessi ai dati previsionali</p>
D.2	B. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL MERCATO IN CUI OPERERÀ L’EMITTENTE ED AL TIPO DI ATTIVITÀ CHE VERRÀ SVOLTA
	<p>B.1 Rischi connessi al quadro generale macroeconomico e, in particolare, alla situazione dell’Eurozona.</p> <p>B.2 Rischi connessi all’andamento del mercato immobiliare</p> <p>B.3 Rischi connessi alla concorrenza nel settore immobiliare</p> <p>B.4 Rischi connessi alla non agevole liquidabilità del Portafoglio</p> <p>B.5 Rischi connessi alla natura del Fondo FIA</p> <p>B.6 Rischi connessi all’evoluzione del quadro normativo di riferimento</p> <p>B.7 Rischi connessi al possibile mutamento della normativa fiscale o dell’interpretazione della stessa.</p> <p>B.8 Rischi connessi al livello di copertura assicurativa.</p> <p>B.9 Rischi correlati al <i>business</i> della Società</p> <p>B.10 Rischi connessi alla normativa in materia ambientale e di prevenzione incendi e</p>

	sicurezza degli impianti.
D.3	C. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL COLLOCAMENTO ISTITUZIONALE ED ALLE AZIONI
	<p>C.1 Rischi connessi all'insufficienza del capitale circolante</p> <p>C.2 Rischi connessi alle condizioni alle quali è sottoposto il Collocamento Istituzionale</p> <p>C.3 Rischi connessi ai problemi generali di liquidità sui mercati e alla possibile volatilità delle azioni della Società.</p> <p>C.4 Rischi connessi a potenziali conflitti di interesse dei Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e dei <i>Joint Bookrunners</i></p> <p>C.5 Rischi connessi agli impegni di inalienabilità delle azioni nell'ambito del Collocamento Istituzionale</p> <p>C.6 Rischi correlati all'impiego dei proventi nel breve periodo</p> <p>C.7 Rischi connessi ai dati relativi al Collocamento Istituzionale e alle altre informazioni che saranno comunicati successivamente alla Data della Nota di Sintesi</p> <p>C.8 Rischi connessi all'attività di stabilizzazione</p> <p>C.9 Rischi connessi ai prezzi di sottoscrizione degli aumenti di capitale deliberati dall'Emittente</p> <p>C.10 Rischi connessi a possibili effetti di diluizione del capitale in relazione all'eventuale approvazione di un piano di <i>stock option</i> ed all'eventuale esercizio delle opzioni assegnate nell'ambito dello stesso</p>

Sezione E – Collocamento Istituzionale.

E.1	Proventi netti totali e stima delle spese totali legati al Collocamento Istituzionale.
	<p>Il ricavato stimato derivante dal Collocamento Istituzionale (nel caso di Aumento di Capitale per la parte inscindibile pari a Euro 215 milioni) calcolato sulla base del Prezzo di Emissione, al netto dei costi legati alla quotazione e delle commissioni massime riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale, è pari a circa Euro 206,8 milioni (pari a circa Euro 578,9 milioni in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento). L'ammontare complessivo delle spese connesse al processo di quotazione della Società e al Collocamento Istituzionale, comprese le spese di pubblicità, escluse le commissioni riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale, è stimato in circa Euro 3,1 milioni e tali spese saranno sostenute dall'Emittente. Si precisa che i costi relativi alla predisposizione delle Perizie sono stati complessivamente pari a Euro 190 mila.</p>
E.2a	Motivazioni del Collocamento Istituzionale e impiego dei proventi.
	<p>Il Collocamento Istituzionale risponde alla volontà dell'Emittente di acquisire lo <i>status</i> di società quotata così da poter raggiungere una maggiore visibilità sul mercato di riferimento, accrescere la capacità di accesso ai mercati di capitale, ampliare la compagine azionaria anche attraverso la diffusione di azioni sia presso il pubblico indistinto, sia presso investitori qualificati italiani e istituzionali esteri, rafforzare la propria struttura patrimoniale e finanziaria e supportare i propri obiettivi di crescita e sviluppo.</p> <p>Il Collocamento Istituzionale è inoltre finalizzata all'ammissione alla negoziazione sull'MTA delle azioni della Società, consentendo così di soddisfare uno dei requisiti richiesti per poter acquisire la qualifica di Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ) e accedere al regime fiscale speciale di cui alla Legge Finanziaria 2007, come successivamente modificata, applicabile alle SIIQ con</p>

efficacia dall'1 gennaio 2016.

I proventi derivanti dal Collocamento Istituzionale saranno utilizzati in parte per far fronte agli impegni economici correlati all'acquisto degli Immobili Vodafone, ivi inclusi i costi relativi alle tasse e, per la restante parte, saranno impiegati per implementare la strategia di investimento dell'Emittente, oltre che per far fronte ai costi di gestione dello stesso.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dell'impiego dei proventi derivanti dal Collocamento Istituzionale, nel caso di Aumento di Capitale inscindibile pari a Euro 215 milioni e, nel caso di Aumento di Capitale massimo a seguito di integrale esercizio della Facoltà di Incremento, pari a Euro 600 milioni:

Utilizzo dei proventi	Aumento di Capitale inscindibile Euro 215 milioni	Aumento di Capitale massimo in caso di integrale esercizio della Facoltà di Incremento Euro 600 milioni
Acquisto Immobili Vodafone, inclusi i costi di transazione legati all'acquisto degli Immobili Vodafone (imposte ipotecarie, catastali e di registro, spese notarili e consulenze varie sia per la fase di <i>due diligence</i> che per la fase di acquisto (legali, fiscali, tecniche, ecc.))	Euro 205,6 milioni	Euro 205,6 milioni
IVA sull'Acquisto Immobili Vodafone*	Euro 44 milioni	Euro 44 milioni
Costi legati alla quotazione (spese notarili, legali e peritali, costi legali al processo di quotazione degli <i>advisors</i> , degli studi legali e della società di revisione)	Euro 3,1 milioni	Euro 3,1 milioni
Commissioni riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale	Euro 5,1 milioni	Euro 18 milioni
Totale	Euro 257,8 milioni	Euro 270,7milioni

* Si precisa che tale ammontare sarà corrisposto mediante apposito Finanziamento IVA

Il ricavato massimo derivante dal Collocamento Istituzionale, riferito al Prezzo di Emissione (nel caso di Aumento di Capitale per la parte inscindibile pari a Euro 215 milioni), al netto dei costi legati alla quotazione e delle commissioni riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale, sarà pari ad Euro 206,8 milioni (pari a circa Euro 578,9 milioni in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento).

E.3 Termini e condizioni del Collocamento Istituzionale .

Il Collocamento Istituzionale è rivolto esclusivamente ad Investitori Istituzionali ed è finalizzato alla realizzazione del flottante richiesto da Borsa Italiana per l'ammissione delle azioni della Società sull'MTA. Non è prevista alcuna offerta al pubblico.

Il Collocamento Istituzionale è subordinato al provvedimento di inizio delle negoziazioni di Borsa Italiana.

Non è previsto alcun obiettivo minimo di assegnazione, fermo restando che il Collocamento Istituzionale è subordinato, *inter alia*, alla condizione di avvenuta sottoscrizione dell'Aumento di Capitale funzionale al Collocamento Istituzionale per almeno Euro 215 milioni.

Il Collocamento Istituzionale ha per oggetto n. 30.000.000 Azioni (corrispondenti al 67,41% del capitale sociale dell'Emittente post- Collocamento Istituzionale – assumendo l'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura e dell'aumento di capitale, per l'ammontare oggetto del Collocamento Istituzionale stessa) rivenienti dall'Aumento di Capitale deliberato dall'assemblea Straordinaria in data 14 settembre 2015, come successivamente modificato in data 1 aprile 2016. È altresì prevista la concessione dell'Opzione di Over Allotment e dell'Opzione *Greenshoe*.

L'Emittente si riserva altresì, d'intesa con i Coordinatori per il Collocamento Istituzionale, di aumentare l'ammontare del Collocamento Istituzionale (la "**Facoltà di Incremento**"), in considerazione delle adesioni pervenute nell'ambito del Collocamento Istituzionale, con un ulteriore quantitativo di Azioni pari ad un massimo di n. 22.500.000 di Azioni (pari al 75% del Collocamento Istituzionale) da destinarsi esclusivamente agli Investitori Istituzionali, come di seguito definiti, dandone comunicazione al mercato e a Consob mediante comunicato stampa da pubblicarsi sul sito internet della Società www.coimares.com.

E' previsto che il Collocamento Istituzionale termini il giorno 10 maggio 2016. L'Emittente si riserva la facoltà di prorogare o chiudere anticipatamente il periodo del Collocamento Istituzionale, dandone tempestiva comunicazione a Consob e al mercato con apposito comunicato stampa da pubblicarsi sul sito internet della Società www.coimares.com.

Non sono previste particolari modalità di sottoscrizione, la raccolta degli ordini nell'ambito del Collocamento e l'adesione verrà effettuata secondo la prassi internazionale per operazioni similari.

Le Azioni saranno collocate attraverso il Consorzio per il Collocamento Istituzionale che garantirà il collocamento delle Azioni collocate nell'ambito del Collocamento Istituzionale.

Il Collocamento Istituzionale, coordinato e diretto dai Coordinatori per il Collocamento Istituzionale è riservato ai soli Investitori Istituzionali, in particolare a: (a) gli Investitori Qualificati in Italia, (b) gli investitori istituzionali esteri al di fuori degli Stati Uniti d'America, ai sensi del *Regulation S* del *Securities Act*, come modificato e (c) negli Stati Uniti d'America, limitatamente ai *Qualified Institutional Buyers* ai sensi della *Rule 144A* del *Securities Act* del 1933, come modificato.

Nell'ambito degli accordi che saranno stipulati per il Collocamento Istituzionale è prevista la concessione da parte di Qatar Holding LLC ai Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e a Kempen & Co di un'opzione di chiedere in prestito ulteriori massime n. 3.000.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale ai fini di un *Over Allotment* nell'ambito del Collocamento Istituzionale. Qualora la Facoltà di Incremento sia esercitata integralmente, l'Opzione di *Over Allotment* avrà ad oggetto massime n. 7.500.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 14,29% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale. In caso di *Over Allotment*, i Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e Kempen & Co potranno esercitare tale opzione, in tutto o in parte, e collocare le Azioni così prese a prestito presso gli Investitori Istituzionali. Qualora l'Aumento di Capitale funzionale al Collocamento Istituzionale sia sottoscritto solamente per la parte inscindibile (Scenario Minimo), l'Opzione di *Over Allotment* avrà ad oggetto massime n. 2.150.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in via inscindibile.

È inoltre prevista la concessione, da parte della Società ai Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e a Kempen & Co, anche in nome e per conto dei membri del Consorzio per il Collocamento Istituzionale, di un'opzione per l'acquisto, al Prezzo di Emissione, (l'"**Opzione Greenshoe**") di massime n. 3.000.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale, da allocare presso i destinatari dello stesso, in caso di *Over Allotment*. Le opzioni sopra menzionate potranno essere esercitate, in tutto o in parte, entro i 30 giorni successivi alla data di inizio delle negoziazioni delle azioni ordinarie dell'Emittente sul MTA. Qualora la Facoltà di Incremento sia esercitata integralmente, l'Opzione *Greenshoe* avrà ad oggetto massime n. 7.500.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 14,29% del numero di Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale. Qualora l'Aumento di Capitale funzionale al Collocamento Istituzionale sia sottoscritto solamente per la parte inscindibile (Scenario Minimo), l'Opzione *Greenshoe* avrà ad oggetto massime n. 2.150.000 Azioni, corrispondenti ad una quota pari al 10% del numero di Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in via inscindibile.

Le Azioni sono offerte in sottoscrizione al prezzo di Euro 10,00 per Azione.

Il ricavato derivante dal Collocamento Istituzionale calcolato sul Prezzo di Emissione — al netto delle commissioni riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale — unitamente al numero di azioni collocate nell'ambito del Collocamento Istituzionale e all'eventuale esercizio della Facoltà di Incremento sarà reso noto mediante pubblicazione di un comunicato stampa sul sito

	<p>internet della Società www.coimares.com, entro due giorni lavorativi dal termine del Periodo del Collocamento Istituzionale e contestualmente trasmesso alla CONSOB. Tale avviso conterrà, inoltre, i dati legati alla capitalizzazione dell'Emittente calcolati sulla base del Prezzo di Emissione.</p> <p>Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. agisce in qualità di Sponsor ai fini della quotazione sul MTA.</p> <p>Il pagamento delle Azioni assegnate avrà luogo il 13 maggio 2016 (la “Data di Pagamento”), salvo proroga o chiusura anticipata del periodo del Collocamento Istituzionale, il tal caso la variazione della Data di Pagamento, sarà comunicata alla Consob e al mercato nel medesimo comunicato stampa da pubblicarsi sul sito internet della Società (www.coimares.com).</p> <p>Alla Data di Pagamento, contestualmente al pagamento del prezzo, le Azioni verranno messe a disposizione degli aventi diritto, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui conti di deposito intrattenuti presso Monte Titoli S.p.A..</p>
E.4	Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti al Collocamento Istituzionale.
	<p>Alla luce dei ruoli ricoperti, Mediobanca si potrebbe trovare in una posizione di conflitto di interessi nei confronti della Società in quanto garantirà, insieme ad altri intermediari, il collocamento delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale e percepirà commissioni in relazione ai ruoli assunti nell’ambito del Collocamento Istituzionale.</p> <p>Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. e Banca IMI potrebbero altresì concedere alla Società il Finanziamento IVA necessario al fine dell’acquisto degli Immobili Vodafone e, pertanto, essere soggetti finanziatori dell’Emittente percependo interessi in relazione a tale ruolo. Si segnala al riguardo che la Società ha ricevuto dalle Banche Finanziatrici un <i>term sheet</i> avente ad oggetto un’ipotesi di finanziamento per un importo massimo complessivo pari ad Euro 45.000.000 per far fronte al pagamento dell’IVA nell’ambito dell’operazione di acquisto degli Immobili Vodafone qualora, nell’ambito del Collocamento Istituzionale, l’Emittente dovesse raggiungere una raccolta inferiore ad Euro 250 milioni (al netto delle commissioni). Il <i>term sheet</i> sopra menzionato prevederà la corresponsione di una commissione <i>up front flat</i> pari a 100 b.p.s. da calcolarsi sull’importo del finanziamento e di una <i>agency fee</i> da definirsi (per ulteriori informazioni in merito al term sheet, si rinvia al Capitolo XXII del Documento di Registrazione).</p> <p>Alla luce dei ruoli ricoperti, Citigroup si potrebbe trovare in una posizione di conflitto di interessi nei confronti della Società in quanto garantirà, insieme ad altri intermediari, il collocamento delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale e percepirà commissioni in relazione ai ruoli assunti nell’ambito del Collocamento Istituzionale.</p> <p>Alla luce dei ruoli ricoperti, Kempen & Co N.V., Banca IMI S.p.A. e UniCredit Bank AG, Milan Branch si potrebbero trovare in una posizione di conflitto di interessi nei confronti della Società in quanto garantiranno, insieme ad altri intermediari, il collocamento delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale e percepiranno commissioni in relazione ai ruoli assunti nell’ambito del Collocamento Istituzionale.</p> <p>Inoltre, i Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e i <i>Joint Bookrunners</i>, nel normale esercizio della loro attività, anche per il tramite delle proprie controllate, hanno prestato o potrebbero prestare in futuro servizi di <i>lending</i>, <i>advisory</i>, <i>investment banking</i> e finanza aziendale in via continuativa alla Società e/o a sue eventuali società controllate e/o a COIMA S.r.l. e/o alla SGR e/o alle società controparti venditrici.</p> <p>Inoltre, il Gruppo Intesa Sanpaolo si potrebbe trovare in una posizione di conflitto di interessi in quanto una o più società dello stesso ha finanziato REC e potrebbe rientrare dai finanziamenti a seguito dell’operazione di acquisto degli Immobili Vodafone.</p>
E.5	Azionisti Venditori e accordi di <i>lock-up</i>.

	<p>Il Patto Parasociale prevede che Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e la SGR siano obbligati, sino alla fine del terzo anno dalla data di costituzione della Società (ossia, sino all'8 giugno 2018), a non trasferire, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, le azioni dagli stessi detenute sino alla fine del suddetto periodo di tre anni.</p> <p>L'impegno di <i>lock-up</i> di Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e la SGR terminerà comunque al verificarsi di una delle seguenti circostanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) i componenti del Consiglio di Amministrazione designati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e dalla SGR non rappresentino la maggioranza del Consiglio di Amministrazione; (b) Manfredi Catella cessi dalla carica di Amministratore Delegato della Società; o (c) il Contratto di <i>Asset Management</i> della SGR e/o il Contratto con COIMA S.r.l. siano risolti senza il consenso di Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e della SGR. <p>Il Patto Parasociale prevede inoltre che Qatar Holding LLC non trasferisca, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, le azioni dallo stesso detenute sino alla fine del sesto mese successivo al completamento del conferimento delle Quote.</p> <p>L'impegno di <i>lock-up</i> di Qatar Holding LLC terminerà comunque al verificarsi di una delle seguenti circostanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) il CEO della Società non sia più Manfredi Catella o un membro del Consiglio di Amministrazione di nomina di Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e la SGR; (b) il Contratto di <i>Asset Management</i> con la SGR sia sciolto per qualsiasi causa. <p>Il 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 parti la propria volontà di non rinnovarlo almeno 6 mesi prima della relativa data di scadenza.</p> <p>E' inoltre riconosciuto a favore dei paciscenti un diritto di recesso, ai sensi dell'art. 1373 del Codice Civile, qualora (i) la quota detenuta da Qatar Holding LLC divenga inferiore al 10% del capitale sociale della Società o (ii) il conferimento delle Quote non si perfezioni entro il 30 giugno 2016.</p> <p>Nell'ambito degli impegni assunti nel contesto del Collocamento Istituzionale, Qatar Holding LLC, Manfredi Catella, COIMA S.r.l., la SGR e la Società assumeranno impegni di <i>lock-up</i> nei confronti dei Coordinatori per il Collocamento Istituzionale dalla data di sottoscrizione di tali accordi e fino a 180 giorni decorrenti dalla Data di Avvio delle Negoziazioni. Alla scadenza dei suddetti impegni di <i>lock-up</i>, non vi è alcuna garanzia che tali soggetti non procedano alla vendita delle rispettive azioni, con conseguente potenziale impatto negativo sull'andamento del prezzo delle azioni.</p>
E.6	Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dal Collocamento Istituzionale.
	<p>Gli aumenti di capitale che, in forza della delibera del 14 settembre 2015, dovessero essere sottoscritti (in denaro o natura) prima della Data di Avvio delle Negoziazioni saranno sottoscritti al medesimo Prezzo di Emissione e pertanto non comporteranno alcun effetto diluitivo o penalizzante per i sottoscrittori del Collocamento Istituzionale.</p> <p>Relativamente ai possibili futuri aumenti di capitale al servizio di piano di <i>stock option</i> o per il pagamento di <i>promote</i>, questi verranno effettuati sulla base dei valori correnti di mercato, pertanto l'eventuale effetto diluitivo non è ad oggi prevedibile.</p> <p>Per ulteriori informazioni in merito alla compagine sociale dell'Emittente alla Data di Avvio delle Negoziazioni e alla sua evoluzione in caso di integrale sottoscrizione delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale e di integrale esercizio dell'Opzione <i>Greenshoe</i>, si rinvia all'Elemento B.6.</p>
E.7	Spese stimate addebitate ai sottoscrittori.

	Nessun onere o spesa aggiuntiva è prevista a carico degli aderenti al Collocamento Istituzionale.
--	---

DOCUMENTO DI REGISTRAZIONE RELATIVO ALL'AMMISSIONE A QUOTAZIONE SUL MERCATO TELEMATICO AZIONARIO ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.p.A. DI AZIONI ORDINARIE DI COIMA RES S.p.A.

Coordinatori Globali

Citigroup Global Markets Limited
Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A.

Sponsor

Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A.

Joint Bookrunners

Citigroup Global Markets Limited
Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A.
Kempen & Co N.V.
Banca IMI S.p.A.
UniCredit Bank AG, Milan Branch

Documento di Registrazione depositato presso Consob in data 5 maggio 2016, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 4 maggio 2016, protocollo n. 0040784/16.

L'adempimento di pubblicazione del Documento di Registrazione non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

Il Documento di Registrazione è a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente (Milano, Via della Moscova n. 18), nonché sul sito internet dell'Emittente www.coimares.com



AVVERTENZE PER L'INVESTITORE

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono invitati a valutare attentamente le informazioni contenute nel prospetto di quotazione nel suo complesso e gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al settore di attività in cui essa opera, nonché agli strumenti finanziari offerti, riportati nel Capitolo IV, "Fattori di Rischio", del Documento di Registrazione e nel Capitolo II "Fattori di Rischio" della Nota informativa. In particolare, si richiama l'attenzione degli investitori su quanto di seguito indicato:

- (i) la capacità dell'Emittente di generare utili dipende in misura determinante dalla propria capacità di locare immobili a canoni adeguati, percepire tali canoni, nonché limitare l'entità e la dinamica dei costi. Qualora la percentuale di immobili non locati (*vacancy rate*), il tasso di morosità e/o i costi fossero superiori o l'entità dei canoni fosse inferiore rispetto alle previsioni effettuate, l'Emittente potrebbe realizzare rilevanti perdite ovvero conseguire un risultato operativo significativamente inferiore a quello previsto. Tale rischio deve essere attentamente valutato dagli investitori prima dell'effettuazione dell'investimento (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.21 del Documento di Registrazione);
- (ii) ai fini della definizione del valore patrimoniale consolidato del conferimento delle Quote e del perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, l'Emittente ha fatto affidamento sulle perizie di stima di detti beni; a tal riguardo non vi può essere garanzia circa il fatto che le Perizie, rilasciate da periti indipendenti incaricati dalla Società, riflettano accuratamente il valore, rispettivamente, delle Quote del Fondo IBF, degli Immobili Vodafone e degli Immobili Filiali anche ad una data futura. In particolare, i valori di perizia potrebbero non trovare riscontro negli attuali e/o futuri prezzi di mercato con la conseguenza che si potrebbero determinare in futuro perdite di valore non già evidenziate nelle stesse Perizie. Si sottolinea, in particolare, che in futuro potrebbero determinarsi condizioni di morosità e *vacancy* ad oggi non prevedibili e pertanto non considerati nelle Perizie, che potrebbero pertanto incidere anche negativamente sulla valorizzazione degli *assets* e sull'andamento economico, patrimoniale e finanziario dell'Emittente. Inoltre, dalla verifica di *fair-value* da effettuarsi da parte dell'Emittente nella prima rendicontazione contabile pubblicata post-esecuzione del Collocamento Istituzionale, potrebbero emergere significative perdite di valore da imputare al conto economico dell'Emittente (cfr. Capitolo IV, Fattori di Rischio 4.1.4 e 4.1.6 del Documento di Registrazione);
- (iii) in funzione dell'obiettivo di realizzare l'ammissione a quotazione, nella Società sono conferite Quote del Fondo IBF che ha al proprio attivo gli Immobili Filiali locati a Deutsche Bank; il Fondo IBF è gestito da COIMA SGR, soggetto che intratterrà rapporti di servizio con l'Emittente (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.2 del Documento di Registrazione);
- (iv) i proventi derivanti dal Collocamento Istituzionale, fino all'importo massimo di Euro 600 milioni, saranno utilizzati in parte per sviluppare la strategia di investimento dell'Emittente. Al riguardo, la Società, oltre agli accordi concernenti le Quote e gli Immobili Vodafone, non ha assunto ulteriori impegni di investimento; non si conoscono pertanto le condizioni di mercato che saranno vigenti al momento dell'effettivo investimento, che potrebbero dunque essere diverse (anche per quanto concerne i relativi canoni di locazione, spese, *vacancy rate*, ecc.) da quelle attese dall'Emittente (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.21 del Documento di Registrazione);
- (v) l'Emittente è stato costituito l'8 giugno 2015 e alla Data del Documento di Registrazione non ha una storia operativa e finanziaria pregressa e pertanto non dispone di informazioni economico patrimoniali storiche (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.1 del Documento di Registrazione);
- (vi) il Documento di Registrazione contiene dati previsionali relativi all'esercizio 2016 e 2017 derivanti dalla strategia della Società e basati su un insieme di ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni, connaturati da elementi di soggettività ed incertezza, il cui verificarsi non è garantito, nonché un'analisi degli impatti relativamente alla modifica della condizione di avvenuta sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per la parte inscindibile. Non vi è quindi certezza circa la realizzabilità del Piano Industriale (cfr. Capitolo IV, Fattori di Rischio 4.1.22 e 4.1.28 del Documento di Registrazione);

- (vii) con riferimento a quanto rappresentato in relazione agli obiettivi di investimento degli immobili indicati nel Capitolo VI del Documento di Registrazione, si rappresenta 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; tali condizioni potranno anche essere significativamente diverse da quelle attuali e, quindi, potrebbero determinare effetti negativi sulla situazione finanziaria, patrimoniale ed economica dell'Emittente. Si sottolinea in ogni caso che detti obiettivi di investimento sono riportati a soli fini rappresentativi e non devono essere considerati previsioni di risultato o di utile (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.21 del Documento di Registrazione);
- (viii) alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente ritiene di non disporre di capitale circolante sufficiente per far fronte alle proprie obbligazioni relative ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.7 del Documento di Registrazione);
- (ix) l'aumento di capitale al servizio del Collocamento Istituzionale è inscindibile per Euro 215 milioni. Qualora, nell'ambito del Collocamento Istituzionale, l'Emittente dovesse raggiungere una raccolta superiore a Euro 215 milioni ma inferiore a Euro 250 milioni (al netto delle commissioni), lo stesso farà fronte al pagamento del corrispettivo dell'acquisto degli Immobili Vodafone avvalendosi anche del Finanziamento IVA, già deliberato dalle Banche Finanziatrici. Il relativo contratto sarà perfezionato solo in caso di utilizzo ed è condizionato al mancato verificarsi dell'ipotesi di *material adverse change* e *force majeure* (eventi imprevisi gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti), nonché alla costituzione delle apposite garanzie e al realizzarsi delle ulteriori condizioni sospensive all'erogazione. Pertanto, sebbene il Finanziamento IVA sia già stato deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici, in caso di mancato perfezionamento o erogazione del Finanziamento IVA, l'Emittente potrebbe non essere in grado di acquistare gli Immobili Vodafone. In tal caso, l'Emittente opererà sul mercato al fine di perseguire investimenti immobiliari alternativi, in linea con la propria strategia, che potrebbero avere una redditività inferiore a quella degli Immobili Vodafone (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.21 del Documento di Registrazione);
- (x) inoltre, in caso di utilizzo del Finanziamento IVA già deliberato dalle Banche Finanziatrici, l'attività dell'Emittente, per tutta la durata dello stesso Finanziamento IVA (12 mesi), sarebbe soggetta ai vincoli e alle limitazioni previsti nei termini e condizioni del Finanziamento IVA (tra cui il divieto di contrarre ulteriore indebitamento e di assumere ulteriori garanzie e impegni) (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.23 del Documento di Registrazione);
- (xi) in considerazione della struttura organizzativa estremamente semplificata che caratterizza la Società, i rapporti con parti correlate assumono e assumeranno particolare rilevanza per la gestione delle attività della Società. Tali rapporti con parti correlate non sono stati assoggettati ad alcuna procedura per le operazioni con parti correlate. Inoltre, la SGR svolge attività di promozione e gestione di veicoli di investimento immobiliare e pertanto potrebbe trovarsi ad operare in posizione potenzialmente concorrenziale con l'Emittente (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.2 del Documento di Registrazione);
- (xii) il divieto di *interlocking* di cui all'art. 36 del decreto "Salva Italia", ai sensi della disciplina vigente, si applica con riguardo ai soggetti la cui attività è sottoposta ad autorizzazione e vigilanza in conformità con il D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario), ai sensi del TUF e del D.Lgs. 7 settembre 2005, n. 209 (codice delle assicurazioni) o di altre norme speciali oggetto di rinvio (in particolare, applicabili a banche, assicurazioni, SGR, SICAV, intermediari finanziari di cui al Titolo V del Testo Unico Bancario). In base a quanto rappresentato, a giudizio dell'Emittente il divieto di *interlocking* non trova applicazione nei confronti dei componenti degli organi di gestione e di controllo, nonché dei funzionari di vertice della Società che possano contestualmente risultare titolari di cariche anche in soggetti che operino nei summenzionati settori (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.14 del Documento di Registrazione);
- (xiii) il Contratto di *Asset Management* prevede che vengano distaccati presso l'Emittente Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, i quali svolgeranno pertanto un ruolo manageriale sia presso la SGR, sia presso l'Emittente, con potenziali rischi di conflitto di interesse correlati alle

scelte decisionali nell'ambito della strategia di investimento sia dell'Emittente che della SGR (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.2 del Documento di Registrazione);

- (xiv) alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente non ha ricavi derivanti dalla propria attività. I ricavi del Fondo IBF dipenderanno da un unico conduttore, Deutsche Bank, a cui sono locati gli Immobili Filiali; l'Emittente percepirà ricavi dagli Immobili Vodafone solo successivamente alla relativa acquisizione; il perfezionamento del contratto definitivo di compravendita è previsto entro il 15 luglio 2016, ovvero nel maggior termine del 31 ottobre 2016. Fino alla realizzazione di acquisizioni di ulteriori immobili locati, l'Emittente percepirà pertanto ricavi dai due soli conduttori Deutsche Bank e Vodafone. Si segnala inoltre al riguardo che, in linea con quanto effettuato in passato da altre banche internazionali, il Gruppo Deutsche Bank potrebbe in futuro decidere di ridurre il numero di filiali in Italia. Un eventuale recesso per gravi motivi da Immobili Filiali che fosse ritenuto fondato dalla proprietà o dall'autorità giudiziaria competente potrebbe portare effetti negativi sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Fondo IBF e quindi della Società (cfr. Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.17 del Documento di Registrazione);
- (xv) l'Emittente ha esercitato l'opzione per accedere al regime fiscale speciale SIIQ con la prospettiva che tale regime sia applicabile a partire dal periodo di imposta decorrente dall'1 gennaio 2016. Ove l'Emittente non assumesse (o perdesse successivamente) la qualifica di SIIQ, tale circostanza avrebbe pertanto effetti negativi sull'attività, situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente (cfr. Capitolo IV, Fattori di Rischio 4.1.10 e 4.1.11 del Documento di Registrazione);
- (xvi) l'approvazione del presente Documento di Registrazione da parte della Consob non comporta alcun giudizio in merito al rispetto, da parte dei fondi conferenti o cedenti, della normativa applicabile in materia di gestione collettiva del risparmio e della normativa di Banca d'Italia sugli incentivi.

INDICE

DEFINIZIONI	11
GLOSSARIO	17
CAPITOLO I PERSONE RESPONSABILI	20
1.1 Responsabili del Documento di Registrazione	20
1.2 Dichiarazione di responsabilità	20
CAPITOLO II REVISORI LEGALI DEI CONTI	21
2.1 Revisori legali dell'Emittente	21
2.2 Informazioni sui rapporti con la società di revisione	21
CAPITOLO III PRINCIPALI INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE	22
3.1 Informazioni finanziarie selezionate relative agli esercizi passati	23
3.1.1 Dati selezionati economici, patrimoniali e finanziari dell'Emittente	23
3.1.2 Dati selezionati economici, patrimoniali e finanziari del Fondo IBF	26
3.1.3 Dati selezionati economici, patrimoniali, e finanziari degli Immobili Vodafone	28
3.2 Informazioni finanziarie pro-forma	30
CAPITOLO IV FATTORI DI RISCHIO	35
4.1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE	35
4.2 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL MERCATO IN CUI OPERERÀ L'EMITTENTE ED AL TIPO DI ATTIVITÀ CHE VERRÀ SVOLTA	68
CAPITOLO V INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE	75
5.1 Storia ed evoluzione dell'attività dell'Emittente	75
5.1.1 Denominazione sociale	75
5.1.2 Estremi di iscrizione nel Registro delle Imprese	75
5.1.3 Data di costituzione e durata dell'Emittente	75
5.1.4 Domicilio e forma giuridica, legislazione in base alla quale opera l'Emittente, paese di costituzione e sede sociale	75
5.1.5 Fatti rilevanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente	76
5.2 Investimenti	77
5.2.1 Investimenti effettuati nell'ultimo triennio	77
5.2.2 Investimenti in corso di realizzazione	77
5.2.3 Investimenti futuri	77
CAPITOLO VI DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ	79
6.1 Principali attività	79
6.1.1 Il Portafoglio della Società	79
6.1.2 Descrizione degli Immobili Filiali	81
6.1.3 Descrizione degli Immobili Vodafone	93
6.1.4 Le attività della Società connesse alla gestione del Portafoglio	98
6.1.4.1 Attività di locazione	98

6.1.4.1.1	Descrizione dei rapporti di locazione.....	100
6.1.4.1.2	Descrizione dei contratti di locazione	102
6.1.4.2	Attività di gestione attiva del Portafoglio	106
6.1.4.3	Attività di investimento e disinvestimento.....	106
6.1.5	Perizie di stima	107
6.1.6	Struttura organizzativa e operativa dell’Emittente.....	110
6.1.7	Fattori chiave.....	113
6.1.8	Programmi futuri e strategie.....	116
6.1.9	Quadro normativo di riferimento	118
6.1.9.1	La disciplina delle locazioni ad uso diverso dall’abitazione	118
6.1.9.3	La procedura di rilascio degli immobili.....	120
6.1.9.4	Le convenzioni urbanistiche e gli oneri di urbanizzazione.....	121
6.1.9.5	La disciplina della garanzia per vizi applicabile alle compravendite di immobili.....	121
6.1.9.6	Fondi comuni d’investimento immobiliari	122
6.1.9.7	La regolamentazione delle SIIQ e delle SIINQ	124
6.1.9.8	Norme in materia di offerte pubbliche di acquisto totalitarie e obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti applicabili alle PMI	131
6.2	Principali mercati	132
6.2.1	Mercati Secondari	146
6.3	Eventi eccezionali	151
6.4	Dipendenza dell’Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione	151
6.5	Posizionamento competitivo	151
6.6	Principali <i>competitors</i>	151
CAPITOLO VII STRUTTURA ORGANIZZATIVA		153
7.1	Descrizione del gruppo a cui appartiene l’Emittente	153
7.2	Descrizione delle società del gruppo.....	153
CAPITOLO VIII IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI		154
8.1	Immobilizzazioni materiali	154
8.1.1	Beni immobili in proprietà	154
8.1.2	Beni in uso.....	154
8.2	Problematiche ambientali	154
CAPITOLO IX RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA		155
9.1	Situazione finanziaria.....	157
9.2	Gestione operativa.....	157
9.2.1	Fattori rilevanti che hanno avuto ripercussioni significative sull’andamento gestionale dell’Emittente, del Fondo IBF e degli Immobili Vodafone	157
9.2.2	Analisi dell’andamento della gestione dell’Emittente.....	158

9.2.2.1	Analisi dell'andamento della gestione dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015	158
9.2.3	Analisi dell'andamento della gestione del Fondo IBF	158
9.2.3.1	Analisi dell'andamento della gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015	158
9.2.4	Analisi delle informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone	159
9.2.5	Indicatori alternativi di <i>performance</i> del Fondo IBF	159
9.2.6	Indicatori alternativi di <i>performance</i> relative agli Immobili Vodafone	160
9.2.7	Informazioni finanziarie pro-forma	160
9.3	Informazioni riguardanti politiche o fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o politica che hanno avuto o potrebbero avere, direttamente o indirettamente, ripercussioni significative sull'attività dell'Emittente	166
CAPITOLO X	RISORSE FINANZIARIE	167
10.1	Informazioni riguardanti le risorse finanziarie dell'Emittente e del Fondo IBF	168
10.2	Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria	168
10.2.1	Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Emittente	168
10.2.2	Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo IBF	171
10.2.3	Analisi dei dati patrimoniali riguardanti gli Immobili Vodafone	173
10.3	Fonti ed importi e descrizione dei flussi monetari	175
10.3.1	Fonti ed importi e descrizione dei flussi monetari dell'Emittente	175
	Fonti ed importi e descrizione dei flussi monetari consolidati pro-forma dell'Emittente	175
10.3.2	Fonti ed importi e descrizione dei flussi monetari del Fondo IBF	176
10.4	Informazioni sul fabbisogno finanziario e sulla struttura di finanziamento	177
CAPITOLO XI	RICERCA E SVILUPPO, BREVETTI E LICENZE	178
11.1	Ricerca e sviluppo	178
11.2.1	Marchi	178
11.2.2	Nomi a dominio	178
11.2.2	Brevetti	178
CAPITOLO XII	INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE	179
12.1	Tendenze recenti sui mercati in cui opera l'Emittente	179
12.2	Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso	179
CAPITOLO XIII	PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI	180
13.1	Introduzione	180
13.1.1	Principali assunzioni di carattere generale sottostanti l'elaborazione dei Dati Previsionali	181
13.1.2	Fattori sottostanti l'elaborazione dei Dati Previsionali e sui quali i membri del Consiglio di Amministrazione e il <i>management</i> non possono influire (assunzioni di carattere ipotetico)	183
13.1.3	Fattori sottostanti l'elaborazione dei Dati Previsionali e sui quali i membri del Consiglio di Amministrazione e il <i>management</i> possono influire	183
13.1.4	Dati Previsionali	184

13.2	Relazione della Società di Revisione sui Dati Previsionali	185
CAPITOLO XIV ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI DIRIGENTI.....		189
14.1	Organi sociali e principali dirigenti.....	189
14.1.1	Consiglio di Amministrazione	189
14.1.2	Soci fondatori	199
14.1.3	Direttore generale e principali dirigenti	200
14.1.4	Collegio sindacale	201
14.1.5	Ulteriori informazioni	211
14.2	Conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del Collegio Sindacale, dei direttori generali e dei principali dirigenti	211
CAPITOLO XV REMUNERAZIONI E BENEFICI.....		213
15.1	Remunerazioni e benefici a favore dei componenti del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale, del direttore generale e dei principali dirigenti della Società.....	213
15.2	Ammontare degli importi accantonati o accumulati dall'Emittente per la corresponsione di pensioni, indennità di fine rapporto o benefici analoghi.....	219
CAPITOLO XVI PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE		220
16.1	Durata della carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale	220
16.2	Contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale con l'Emittente	220
16.3	Comitati interni al Consiglio di Amministrazione	220
16.4	Recepimento delle norme in materia di governo societario	224
16.4.1	Codice di <i>internal dealing</i>	226
16.4.2	Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili	226
16.4.3	Procedura interna per la selezione e nomina degli esperti indipendenti nonché per la valutazione delle proprietà immobiliari.....	227
CAPITOLO XVII DIPENDENTI.....		230
17.1	Dipendenti	230
17.2	Partecipazioni azionarie e piani di <i>stock option</i>	230
17.3	Accordi di partecipazione di dipendenti al capitale sociale	231
CAPITOLO XVIII PRINCIPALI AZIONISTI		232
18.1	Azionisti che detengono partecipazioni nel capitale dell'Emittente pari o superiori al 5% del capitale	232
18.3	Indicazione dell'eventuale soggetto controllante ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico	233
18.4	Patti parasociali	233
CAPITOLO XIX OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....		237
19.1	Rapporti con la SGR	237
19.1.1	Contratto di Asset Management	237
19.1.2	Scrittura privata relativa alla nomina ed allo svolgimento della carica di consigliere di amministrazione della Società	249

19.1.3	Gestione del Fondo IBF	251
19.2	Rapporti con COIMA S.r.l.	255
19.2.1	Contratto con COIMA S.r.l.	255
19.2.2	Contratto di cessione e contratto di licenza di marchi.....	257
CAPITOLO XX	INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE.....	258
20.1	Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati	260
20.1.1	Informazioni finanziarie relative all'Emittente relative agli esercizi passati	260
20.2	Informazioni finanziarie pro-forma.....	290
20.2.1	Presentazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma	292
20.2.2	Scopo della presentazione dei dati consolidati pro-forma.....	293
20.2.3	Principi Contabili	293
20.3	Bilanci di esercizio	307
20.3.1	Bilanci d'esercizio dell'Emittente relative agli esercizi passati	307
20.3.2	Bilanci d'esercizio del Fondo IBF relativi agli esercizi passati	307
20.4	Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati.....	307
20.4.1	Dichiarazione attestante che le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati sono state sottoposte a revisione	307
20.4.2	Indicazione di altre informazioni contenute nel documento di registrazione che stiano state controllate dai revisori dei conti.....	307
20.4.3	Dati estratti da fonti diverse dai bilanci dell'Emittente.....	307
20.5	Data delle ultime informazioni finanziarie.....	307
20.6	Politica dei dividendi.....	308
20.7	Procedimenti giudiziari ed arbitrati.....	308
20.8	Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale dell'Emittente successivamente al 31 dicembre 2015	308
CAPITOLO XXI	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI	309
21.1	Capitale sociale	309
21.1.1	Capitale sociale sottoscritto e versato	309
21.1.2	Esistenza di azioni non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali	310
21.1.3	Azioni proprie	310
21.1.4	Ammontare delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle condizioni e modalità di conversione, scambio o sottoscrizione	311
21.1.5	Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale deliberato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale	311
21.1.6	Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del gruppo.....	312
21.1.7	Evoluzione del capitale sociale negli ultimi tre esercizi sociali	312
21.2	Atto costitutivo e statuto sociale	314
21.2.1	Oggetto sociale e scopi dell'Emittente.....	314

21.2.2 Sintesi delle disposizioni dello statuto sociale dell'Emittente riguardanti i membri del Consiglio di Amministrazione e i componenti del Collegio Sindacale	315
21.2.3 Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti	319
21.2.4 Disciplina statutaria della modifica dei diritti dei possessori delle azioni	320
21.2.5 Disciplina statutaria delle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente.....	320
21.2.6 Disposizioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.....	322
21.2.7 Disposizioni statutarie relative alla variazione dell'assetto di controllo o delle partecipazioni rilevanti	322
21.2.8 Previsioni statutarie relative alla modifica del capitale	322
CAPITOLO XXII CONTRATTI RILEVANTI	323
CAPITOLO XXIII INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIAZIONI DI INTERESSI	332
23.1 Relazioni e pareri di esperti.....	332
23.2 Informazioni provenienti da terzi	332
CAPITOLO XXIV DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO.....	333
CAPITOLO XXV INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI.....	334
<i>Appendici</i>	334

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno del Documento di Registrazione. Tali definizioni e termini, salvo diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

Azioni	Le azioni ordinarie dell'Emittente.
Aumento di Capitale	L'aumento di capitale sociale deliberato dall'assemblea della Società in data 14 settembre 2015, come successivamente modificato con delibera dell'Assemblea dell'Emittente del 1 aprile 2016, per un importo massimo di Euro 600 milioni, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 60 milioni di nuove azioni ordinarie della Società, aventi godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, Codice Civile, inscindibile per un ammontare pari ad Euro 215 milioni e scindibile per la restante parte, sino all'ammontare massimo complessivo sopra indicato, da eseguirsi in una o più <i>tranche</i> entro il termine massimo del 31 dicembre 2016 e, comunque, se precedente, alla data ultima di regolamento delle operazioni relative al Collocamento Istituzionale ed eventualmente anche dell'Opzione <i>Greenshoe</i> ove parte dell'aumento fosse riservata a detta opzione.
Aumento Co-Founders	L'aumento di capitale sociale, deliberato dall'assemblea della Società in data 14 settembre 2015, a pagamento, con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 5.000.000 mediante emissione di massime numero 500.000 nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare da riservare ad eventuali investitori terzi (<i>co-founders</i>) e da eseguirsi in via scindibile in una o più <i>tranche</i> entro il termine massimo del 31 dicembre 2016 al prezzo di Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 per sovrapprezzo). Come riportato nella relazione degli amministratori, tale aumento di capitale sarebbe riservato, <i>inter alia</i> , ad alcuni soggetti (tra cui, in particolare, la SGR, COIMA S.r.l. e/o azionisti delle stesse e/o società dei relativi gruppi di appartenenza) interessati ad entrare nella compagine azionaria anche prima della quotazione e da individuarsi a cura dell'organo amministrativo della Società.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Banca IMI	Banca IMI S.p.A., con sede in Milano, Largo Mattioli n. 3.
Banche Finanziatrici	Banca IMI e Mediobanca.
CBRE	CBRE Valuation S.p.A., con sede in Milano, Via del Lauro n. 5/6.
Citigroup	Citigroup Global Markets Limited, con sede in Canada Square, Canary Wharf, Londra E14 5LB, Regno Unito.
Codice Civile	Il Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 262, come successivamente modificato e integrato.
Codice di Autodisciplina	Il codice di autodisciplina per le società quotate predisposto dal Comitato per la <i>Corporate Governance</i> delle società quotate, promosso da Borsa Italiana e disponibile all'indirizzo internet www.borsaitaliana.it .
COIMA S.r.l.	COIMA S.r.l. con sede legale in Milano, Via Fatebenefratelli n. 9.
Collocamento o	Il collocamento delle Azioni riservato ai soli Investitori Istituzionali, come

Collocamento Istituzionale	indicato nella Nota Informativa.
Consob	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
Consorzio per il Collocamento Istituzionale	Il consorzio di collocamento e garanzia per il Collocamento Istituzionale.
Contratto con COIMA S.r.l.	Il contratto sottoscritto in data 15 ottobre 2015 tra l’Emittente e COIMA S.r.l..
Contratto di Asset Management	Il contratto sottoscritto in data 15 ottobre 2015 tra l’Emittente e la SGR e successivamente modificato in data 13 novembre 2015.
Contratto di Collocamento Istituzionale	Il contratto di collocamento e garanzia che verrà sottoscritto al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale.
Coordinatori per il Collocamento Istituzionale	Citigroup Global Markets Limited, con sede in Citigroup Centre, Canada Square, Canary Wharf, Londra E14 5LB, Regno Unito e Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A., con sede in Milano, Piazzetta Enrico Cuccia n. 1.
Data del Documento di Registrazione	La data di approvazione del Documento di Registrazione.
Data di Avvio delle Negoziazioni	Il primo giorno in cui le Azioni saranno negoziate sul MTA.
D.Lgs. 231/2001	Il Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231, come successivamente modificato ed integrato, recante “Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica” entrato in vigore il 4 luglio 2001 in attuazione dell’art. 11 della Legge Delega 29 settembre 2000, n. 300.
Decreto 133/2014	Il Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, con Legge 11 novembre 2014, n. 164.
Documento di Registrazione	Il presente documento di registrazione.
Emittente ovvero Società ovvero COIMA RES	COIMA RES S.p.A. (già Itares S.p.A.), con sede legale in Milano, Via della Moscova n. 18.
Facoltà di Incremento	Facoltà dell’Emittente, d’intesa con i Coordinatori per il Collocamento Istituzionale, di aumentare l’ammontare del Collocamento Istituzionale, in considerazione delle adesioni pervenute nell’ambito dello stesso, da destinarsi esclusivamente agli Investitori Istituzionali, come indicato nella Nota Informativa.
Finanziamento IVA	finanziamento dell’IVA, pari ad un massimo di Euro 45 milioni, funzionale all’acquisto degli Immobili Vodafone.
Fondo IBF	Coima Core Fund IV (già Italian Banking Fund), fondo di investimento immobiliare chiuso di diritto italiano riservato ad investitori qualificati (ai sensi della normativa corrente fondo di investimento alternativo di tipo riservato) e gestito dalla SGR e proprietario degli Immobili Filiali destinati in via prevalente ad agenzia bancaria e locati al Gruppo Deutsche Bank. Alla Data del Documento di Registrazione il 100% delle Quote è detenuto da Qatar Holding LLC e, alla

Data di Avvio delle Negoziazioni tali Quote saranno integralmente detenute dall'Emittente.

Gruppo Vodafone	Vodafone Omnitel N.V., società soggetta a direzione e coordinamento di Vodafone Group P.l.c., con sede legale in Amsterdam e sede amministrativa e gestionale in Ivrea (TO), via Jervis, 13, iscritta al registro delle Imprese di Torino e codice fiscale n. 93026890017 e P. IVA 08539010010, REA presso C.C.I.A.A. di Torino n. 974956.
Gruppo Deutsche Bank	Deutsche Bank S.p.A. con sede legale in Milano, Piazza del Calendario n. 3, soggetta alla direzione e coordinamento della Deutsche Bank AG, ovvero società o enti controllati, controllanti o soggetti a comune controllo con Deutsche Bank S.p.A. o a società o enti direttamente o indirettamente controllati da Deutsche Bank AG.
Joint Bookrunners	Citigroup Global Markets Limited, con sede in Canada Square, Canary Wharf, Londra E14 5LB, Regno Unito, Kempen & Co N.V. con sede in Amsterdam, Beethovenstraat 300 1077 WZ, Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. con sede in Milano, Piazzetta Enrico Cuccia n. 1, Banca IMI S.p.A. con sede in Milano, Largo Mattioli n. 3, e UniCredit Bank AG, Milan Branch con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 4.
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> emessi dall' <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB) e adottati dall'Unione Europea.
Immobili Filiali	I 96 immobili di proprietà del Fondo IBF.
Immobili Vodafone	Gli edifici 1, 2 e 3 appartenenti al complesso denominato "Vodafone Village", ubicato in Milano, Via Lorenteggio n. 240, e composto da cinque edifici destinati in via prevalente ad uso ufficio e, alla Data del Documento di Registrazione, interamente locati al Gruppo Vodafone che ha collocato all'interno degli stessi il proprio quartier generale per il Sud Europa di quest'ultimo.
Investitori Istituzionali	Congiuntamente, gli Investitori Qualificati e gli investitori istituzionali esteri ai sensi della <i>Regulation S</i> dello <i>United States Securities Act</i> del 1933, come successivamente modificato, inclusi gli Stati Uniti d'America ai sensi della <i>Rule 144A</i> adottata in forza dello <i>United States Securities Act</i> del 1933, come successivamente modificato.
Investitori Qualificati	Gli investitori qualificati di cui all'articolo 34-ter, comma 1, lett. b) del Regolamento Emittenti (fatta eccezione per (i) le persone fisiche che siano clienti professionali su richiesta ai sensi dell'Allegato 3 del Regolamento Intermediari, (ii) le società di gestione autorizzate alla prestazione del servizio di gestione su base individuale di portafogli di investimento per conto terzi, (iii) gli intermediari autorizzati abilitati alla gestione dei portafogli individuali per conto terzi e (iv) le società fiduciarie che prestano servizi di gestione di portafogli di investimento, anche mediante intestazione fiduciaria, di cui all'articolo 60, comma 4, del D.Lgs. 23 luglio 1996 n. 415).
Istruzioni di Borsa	Le istruzioni al Regolamento di Borsa vigenti alla Data del Documento di Registrazione.
Kempen & Co	Kempen & Co N.V., con sede in Amsterdam, Beethovenstraat 300 1077 WZ.
Legge Finanziaria 2007	La Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come successivamente modificata ed integrata.

Mediobanca	Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. con sede in Milano, Piazzetta Enrico Cuccia n. 1.
Mercato Telematico Azionario o MTA	Il Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Monte Titoli	Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Nota Informativa	La Nota Informativa sugli strumenti finanziari oggetto del Collocamento Istituzionale depositata presso la Consob in data 5 maggio 2016, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 4 maggio 2016, protocollo n. 0040785/16. La Nota Informativa è disponibile presso la sede dell’Emittente, in Milano, Via della Moscova n. 18, nonché sul sito internet dell’Emittente www. coimares.com .
Nota di Sintesi	La Nota di Sintesi relativa al Collocamento Istituzionale depositata presso la Consob in data 5 maggio 2016, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 4 maggio 2016, protocollo n. 0040785/16. La Nota di Sintesi è disponibile presso la sede dell’Emittente, in Milano, Via della Moscova n. 18, nonché sul sito internet dell’Emittente www. coimares.com .
Opzione di <i>Over Allotment</i>	L’opzione concessa da Qatar Holding LLC ai Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e a Kempen & Co per prendere in prestito le Azioni, come indicato nella Nota Informativa.
Opzione <i>Greenshoe</i>	L’opzione concessa dalla Società ai Coordinatori per il Collocamento Istituzionale e a Kempen & Co, anche in nome e per conto dei membri del Consorzio per il Collocamento Istituzionale, per l’acquisto di ulteriori Azioni, come indicato nella Nota Informativa.
Periodo del Collocamento Istituzionale	Il periodo per la raccolta degli ordini e l’adesione al Collocamento Istituzionale, come indicato nella Nota Informativa.
Perizia sulle Quote	La perizia redatta da PwC emessa in data 8 settembre 2015, rinnovata in data 9 dicembre 2015 e, successivamente, in data 15 marzo 2016, e relativa alle Quote, ai sensi dell’art. 2343-ter, comma 1, lett. b), del Codice Civile.
Perizia Immobili Filiali	La perizia redatta da CBRE Valuation S.p.A. in data 15 luglio 2015, rinnovata in data 25 novembre 2015 e successivamente rinnovata in data 15 marzo 2016, e relativa agli Immobili Filiali.
Perizia Immobili Vodafone	La perizia redatta da CBRE Valuation S.p.A. in data 11 agosto 2015, rinnovata in data 25 novembre 2015 e successivamente rinnovata in data 15 marzo 2016, e relativa agli Immobili Vodafone.
Perizie	La Perizia sulle Quote, la Perizia Immobili Vodafone e la Perizia Immobili Filiali.
Piano Industriale o Piano	Il piano industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione dell’Emittente in data 8 aprile 2016.
PMI	Ai sensi dell’art. 1, comma 1, lett. w- <i>quater</i> .1) del TUF, per “PMI” si intendono: <i>“fermo quanto previsto da altre disposizioni di legge, le piccole e medie imprese, emittenti azioni quotate, il cui fatturato anche anteriormente all’ammissione alla negoziazione delle proprie azioni, sia inferiore a 300 milioni di euro, ovvero che abbiano una capitalizzazione di mercato inferiore ai 500 milioni di euro. Non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato entrambi i</i>

predetti limiti per tre anni solari consecutivi. La Consob stabilisce con regolamento le disposizioni attuative della presente lettera, incluse le modalità informative cui sono tenuti tali emittenti in relazione all'acquisto ovvero alla perdita della qualifica di PMI. La Consob sulla base delle informazioni fornite dagli emittenti quotati pubblica l'elenco delle PMI tramite il proprio sito internet.” L’Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e, secondo quanto riportato nel bilancio dell’Emittente al 31 dicembre 2015 e per il periodo dall’8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015, non presenta ricavi. Pertanto l’Emittente rientra nella richiamata definizione di “PMI” per tutti i fini previsti dal TUF e, tenuto conto degli obiettivi attesi di conto economico, l’Emittente prevede di mantenere tale requisito di PMI anche al 31 dicembre 2016. L’Emittente, peraltro, cesserà di far parte della categoria delle PMI, ai fini delle richiamate disposizioni, in caso di superamento di entrambi i predetti limiti – fatturato e capitalizzazione di mercato – per tre esercizi consecutivi. Per maggiori dettagli in merito alla normativa applicabile alle PMI si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.9.8 del Documento di Registrazione.

Portafoglio o Portafoglio Iniziale	L’insieme delle Quote e degli Immobili Vodafone.
Prezzo di Emissione	Euro 10,00 per Azione.
Procedura Parti Correlate	La procedura predisposta ai sensi del Regolamento Parti Correlate che, in data 14 settembre 2015, il Consiglio di Amministrazione dell’Emittente ha deliberato di sottoporre al Consiglio di Amministrazione in carica dopo la Data di Avvio delle Negoziamenti, ai sensi del Regolamento Parti Correlate.
Prospetti Consolidati Pro-Forma	I prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015.
PwC	PricewaterhouseCoopers S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Monte Rosa n. 91.
Qatar Holding LLC	Qatar Holding LLC, con sede in Doha, Qatar, Q-Tel Tower, PO Box 23224, autorizzato dalla QFC Authority con licenza n. 00004, interamente controllato da Qatar Investment Authority, fondo sovrano dello Stato del Qatar. Qatar Holding LLC svolge, in particolare, attività di supporto alla Qatar Investment Authority per quanto concerne lo sviluppo, l’investimento e la gestione dei fondi dello Stato del Qatar, mediante, in particolare, valutazione, compravendita e gestione di forme di investimento di qualsivoglia natura, svolgendo qualunque attività funzionale a tal fine.
Quote	Il 100% delle quote del Fondo IBF.
REC	Real Estate Center S.p.A., con sede in Milano, via Koch Robert n. 1/2, unico proprietario del Vodafone Village. Liberty Center S.p.A. detiene il 75,5% del capitale sociale di REC e Fin Immobiliare 2004 S.r.l. in liquidazione il restante 24,5% del capitale sociale.
Regolamento (CE) 809/2004	Il Regolamento 809/2004/CE della Commissione del 29 aprile 2004, come successivamente modificato e integrato, recante modalità di esecuzione della Direttiva 2003/71/CE del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le informazioni contenute nei prospetti, il modello dei prospetti, l’inclusione delle informazioni mediante riferimento, la pubblicazione dei prospetti e la diffusione di messaggi pubblicitari.

Regolamento del Fondo IBF	Il regolamento del Fondo IBF approvato dal consiglio di amministrazione della SGR in data 17 ottobre 2014.
Regolamento di Borsa	Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana S.p.A., vigente alla Data del Documento di Registrazione.
Regolamento Emittenti	Il Regolamento di attuazione del TUF concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato.
Regolamento Intermediari	Il Regolamento di attuazione del TUF concernente la disciplina degli intermediari, adottato dalla Consob con delibera n. 16190 del 29 ottobre 2007, come successivamente modificato ed integrato.
Regolamento Parti Correlate	Il regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato ed integrato.
Relazioni valutative di sintesi	Le relazioni valutative di sintesi rilasciate da CBRE in data 19 ottobre 2015 e 4 novembre 2015 e relative rispettivamente agli Immobili Vodafone ed agli Immobili Filiali e successivamente rinnovate in data 15 marzo 2016.
SGR	COIMA SGR S.p.A. con sede in Milano, Via della Moscova n. 18, la quale agirà quale <i>asset manager</i> nell'ambito del Contratto di <i>Asset Management</i> .
Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIIQ	Società di investimento immobiliare quotata, disciplinata dall'Articolo 1, commi da 119 a 141- <i>bis</i> della Legge Finanziaria 2007.
Società di Investimento Immobiliare Non Quotata o SIINQ	Società di investimento immobiliare non quotata, disciplinata dall'Articolo 1, comma 125 della Legge Finanziaria 2007.
Società di Revisione o EY	Reconta Ernst & Young S.p.A., con sede legale in Roma, Via Po, n. 32.
Sponsor	Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. con sede in Milano, Piazzetta Enrico Cuccia n. 1.
Term Sheet del Finanziamento IVA	Il documento contenente i termini e le condizioni essenziali del Finanziamento IVA, già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici in data 11 e 20 aprile 2016 e successivamente comunicato all'Emittente.
Testo Unico o TUF	Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.

GLOSSARIO

Si riporta di seguito un elenco dei termini utilizzati all'interno del Documento di Registrazione. Tali termini, salvo diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato:

<i>Bad leaver</i>	La revoca del consigliere in presenza di un grave inadempimento, doloso o colposo, del consigliere stesso ad obblighi di legge o di statuto che sia altresì idoneo a compromettere irreparabilmente il rapporto di fiducia intercorrente tra il consigliere e la Società e che non consenta, pertanto, la prosecuzione, anche provvisoria, del rapporto di amministrazione.
<i>Break option</i>	Diritto di recesso di un locatore nell'ambito di un contratto di locazione.
<i>Coupon</i>	Valore maturato dallo Strumento Finanziario.
CBD	<i>Central Business District</i> ovvero l'area cittadina in cui si concentra il mercato <i>prime</i> degli uffici.
Contratti di <i>outsourcing</i>	Contratti aventi ad oggetto la fornitura di specifici servizi attinenti, tra l'altro, al <i>property</i> e al <i>facility management</i> , al <i>project management</i> e all' <i>Asset Management</i> stipulati con società terze (tra le quali COIMA S.r.l. e la SGR).
Distacco o Distaccare	L'istituto giuridico disciplinato dalla normativa italiana in virtù del quale la SGR, nell'ambito ed in esecuzione del Contratto di <i>Asset Management</i> , pone propri dipendenti a disposizione di COIMA RES, a favore della quale gli stessi presteranno anche parzialmente la loro attività lavorativa.
<i>Executive advisory firm</i>	Società di primario <i>standing</i> a livello internazionale specializzata in ricerca e selezione del personale (a titolo esemplificativo Egon Zehnder, Michael Page, Spencer Stuart).
<i>Fair Value</i>	Coerentemente con la definizione prevista dall'IFRS 13 paragrafo 9, è "il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione". L'Emittente determina il <i>Fair Value</i> con il supporto di perizie redatte da esperti indipendenti.
Fondi <i>Core</i>	Fondi che investono prevalentemente in Immobili <i>Core</i> .
<i>Good leaver</i>	Si intendono le ipotesi di: (i) mancata nomina del Consigliere nei termini ed alle condizioni tutte previste nell'accordo stipulato e/o mancata conferma/ratifica degli stessi successivamente all'avvio della negoziazione delle Azioni sul MTA; ovvero (ii) cessazione dalla carica di Consigliere di Amministrazione al verificarsi di una delle ipotesi di risoluzione del Contratto di <i>Asset Management</i> indicate all'art. 5.3, punti (i), (iii) e (iv) di tale Contratto di <i>Asset Management</i> ; ovvero (iii) mancato rinnovo per un ulteriore triennio nella carica di Consigliere alla naturale scadenza del primo mandato triennale e, successivamente, alla naturale scadenza del secondo mandato triennale; ovvero (iv) mancata accettazione da parte del Consigliere della proposta di rinnovo dell'incarico a condizioni peggiorative rispetto a quelle applicate nel triennio precedente; ovvero (v) revoca del Consigliere in assenza di un'ipotesi di <i>Bad leaver</i> ; (vi) rinuncia alla carica da parte del Consigliere in presenza di una giusta causa di dimissioni; ovvero (vii) decesso del Consigliere (nel qual caso l'Indennità risarcitoria verrà corrisposta agli aventi diritto).
<i>Good secondary</i>	Immobili di buona qualità localizzati in zone semi-centrali o periferiche delle primarie città.

Hurdle rate	Tasso di rendimento obiettivo al di sopra del quale sono calcolate le <i>promote fee</i> e il rendimento dello Strumento Finanziario.
Immobili Core	Immobili prevalentemente a reddito con destinazione d'uso ufficio caratterizzati da <i>capital expenditure</i> per un importo sino al 15% del valore di acquisto. Per <i>capital expenditure</i> si intendono tutte le spese preventivate per apportare lavori di miglioria e ristrutturazione all'immobile, ivi inclusi sia i costi di costruzione sia i <i>soft costs</i> (progettazione, direzione lavori, <i>project management</i> , consulenze varie, ecc.).
Immobili high yield/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 <i>capex</i> , caratterizzati da livello di investimento superiori a quelli degli Immobili <i>Prime Core</i> .
Immobili Prime Core	Immobili prevalentemente a reddito con destinazione d'uso ufficio caratterizzati da <i>capital expenditure</i> per un importo sino al 10% del valore di acquisto. Per <i>capital expenditure</i> si intendono tutte le spese preventivate per apportare lavori di miglioria e ristrutturazione all'immobile, ivi inclusi sia i costi di costruzione sia i <i>soft costs</i> (progettazione, direzione lavori, <i>project management</i> , consulenze varie, ecc.), 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 <i>standing</i> .
Leed gold	Certificazione di efficienza dell'edificio rilasciata dallo U.S. Green Building Council.
Loan to Value o LTV	Rapporto tra indebitamento finanziario al netto delle attività e passività degli strumenti derivati e valore a <i>Fair Value</i> del patrimonio immobiliare.
Management team	Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà.
Net Asset Value	Rappresenta il <i>Fair Value</i> degli attivi netti considerando un orizzonte temporale di lungo periodo e la continuità aziendale; è calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza dell'Emittente (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività, come il <i>Fair Value</i> degli strumenti derivati di copertura o le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili.
NPLs	<i>Non performing loan</i> .
OICR	Organismi di investimento collettivo del risparmio.
Outsourcers	Società o individui che prestano i servizi indicati nei Contratti di <i>outsourcing</i> .
Passing yield	Rendimento percentuale annuo determinato dal rapporto tra il canone di affitto percepito ed il <i>Fair Value</i> dell'immobile.
Rating investment grade	Classificazione indicata dalle primarie agenzie di <i>rating</i> (quali ad esempio Standard & Poor's, Moody's e Fitch Ratings) e che indica il livello di affidabilità di un titolo.
Remunerazione degli Strumenti Finanziari	La <i>performance fee</i> agganciata all'andamento della Società da corrisponderci dalla Società agli amministratori assegnatari degli Strumenti Finanziari.

Promote Fee	La <i>performance fee</i> da corrispondersi dalla Società alla SGR ai sensi dell'art. 10 del Contratto di <i>Asset Management</i> .
SICAF	Società di investimento a capitale fisso di tipo immobiliare.
Strumenti Finanziari	I massimo n. 10.000 strumenti finanziari con valore nominale pari ad Euro 0,10 ciascuno, emessi in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della Società del 6 agosto 2015.
Strutture feeder – master	Strutture di investimento rappresentate da un unico soggetto rappresentativo dell'interesse di una pluralità di soggetti.
Superficie commerciale	La superficie su cui convenzionalmente vengono applicati canoni o valori di vendita unitari al metro quadro, determinata dalla ponderazione delle diverse tipologie di superfici sulla base della prassi di mercato applicabile alle varie tipologie di immobili.
Superficie lorda	La superficie complessiva edificata e misurata dal perimetro esterno delle facciate.
Transitional assets	<i>Asset</i> acquistati vuoti o in stato di degrado e che devono essere riposizionati/riqualificati, richiedendo un'intensa attività di <i>asset/property management</i> per essere trasformati in <i>core</i> o destinati alla vendita.
Vacancy rate	Tasso indicante la porzione di un immobile non locata rispetto al totale della superficie dello stesso.
Valore Complessivo Netto	Valore pari alla differenza tra il totale degli attivi iscritti a bilancio della Società ed il totale delle passività iscritte a bilancio della Società.
Veicoli	Soggetti o patrimoni separati che investono in patrimoni immobiliari, come ad esempio società o fondi immobiliari.
Yielding	Rapporto tra il rendimento prodotto ed il capitale investito.

CAPITOLO I PERSONE RESPONSABILI

1.1 Responsabili del Documento di Registrazione

I soggetti di seguito elencati assumono la responsabilità – limitatamente alle parti di rispettiva competenza – della veridicità e completezza dei dati e delle notizie contenuti nel Documento di Registrazione.

Soggetto responsabile	Qualifica	Sede legale	Parti del Documento di Registrazione di competenza
COIMA RES S.p.A.	Emittente	Milano, Via della Moscova n. 18.	Intero Documento di Registrazione
COIMA SGR S.p.A.	Società di gestione del Fondo IBF, titolare degli Immobili Filiali	Milano, Via della Moscova n. 18	Informazioni direttamente relative agli Immobili Filiali
Qatar Holding LLC	Soggetto conferente	Doha, Qatar, 8th Floor Q-Tel Tower, Diplomatic Area Street, West Bay	Informazioni direttamente relative alla proprietà ed all'impegno al conferimento delle Quote
Real Estate Center S.p.A.	Soggetto venditore promittente	Milano, Via Koch Robert n. 1/2	Informazioni relative agli Immobili Vodafone contenute nel Capitolo VI, Paragrafi 6.1.1; 6.1.3; 6.1.4; 6.1.4.1.1; 6.1.4.1.2 (ii); 6.1.7 e Capitolo XXII (<u>Preliminare di compravendita Immobili Vodafone</u>)

1.2 Dichiarazione di responsabilità

I soggetti elencati al precedente Paragrafo 1.1 del Documento di Registrazione dichiarano, ciascuno per le parti di rispettiva competenza che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni contenute nel presente Documento di Registrazione sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

Il Documento di Registrazione è conforme al modello depositato presso Consob in data 5 maggio 2016, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 4 maggio 2016 (prot. n. 0040784/16).

CAPITOLO II REVISORI LEGALI DEI CONTI

2.1 Revisori legali dell'Emittente

La società di revisione, incaricata della revisione legale dei conti dell'Emittente, è Reconta Ernst & Young S.p.A., con sede legale in Roma, via Po n. 32, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, 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.

Con delibera del 1 febbraio 2016, l'assemblea degli azionisti dell'Emittente ha deliberato di conferire a Reconta Ernst & Young S.p.A. l'incarico per la revisione legale del bilancio separato e consolidato dell'Emittente ai sensi degli articoli 14 e 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 per gli esercizi 2016-2024, dei bilanci intermedi semestrali per i semestri compresi in tale periodo, nonché per la verifica della regolare tenuta della contabilità e della corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione e della coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio e con il bilancio consolidato. L'incarico conferito è compatibile con le previsioni normative in materia di revisione legale dei conti (ai sensi del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 e regolamenti di attuazione, nonché ai sensi delle comunicazioni Consob in materia) applicabili agli Enti di Interesse Pubblico, tra cui rientrano le società che hanno richiesto l'ammissione a quotazione.

La Società di Revisione, inoltre:

- 1) ha sottoposto a revisione contabile il bilancio dell'Emittente al 31 dicembre 2015 e per il periodo dall'8 giugno 2015 (data di costituzione dell'Emittente) al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità agli IFRS, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 25 gennaio 2016, predisposto unicamente ai fini dell'inserimento dello stesso nel Documento di Registrazione. La relativa relazione senza rilievi è riportata nel Capitolo XX al Paragrafo 20.1.1 del Documento di Registrazione;
- 2) ha sottoposto ad esame, con riferimento alla ragionevolezza delle ipotesi di base adottate, alla correttezza della metodologia utilizzata nonché alla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati, i prospetti consolidati pro-forma relativi allo Scenario Minimo (come di seguito definito, cfr Paragrafo 3.2), comprensivi della situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma al 31 dicembre 2015, del conto economico pro-forma e del rendiconto finanziario pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e delle relative note esplicative, approvati dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 1 aprile 2016, e predisposti unicamente ai fini dell'inserimento degli stessi nel Documento di Registrazione. La relativa relazione è riportata nel Capitolo XX, Paragrafo 20.2.5 del Documento di Registrazione;
- 3) ha sottoposto ad esame i dati previsionali dell'Emittente relativi al periodo dal 1 giugno 2016 al 31 dicembre 2016 inclusi nel Capitolo XIII del Documento di Registrazione. L'esame ha riguardato, inoltre, la ragionevolezza delle ipotesi e degli elementi posti alla base della loro formulazione, nonché l'omogeneità dei principi contabili utilizzati rispetto a quelli applicati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2015. La relativa relazione è riportata nel Capitolo XIII, Paragrafo 13.2 del Documento di Registrazione.

2.2 Informazioni sui rapporti con la società di revisione

Fino alla Data del Documento di Registrazione, non è intervenuta alcuna revoca dell'incarico conferito dall'Emittente alla Società di Revisione, né la Società di Revisione si è dimessa dall'incarico stesso, si è rifiutata di emettere un giudizio o ha espresso un giudizio con rilievi sul bilancio dell'Emittente.

CAPITOLO III PRINCIPALI INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

Premessa

L'Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e alla Data del Documento di Registrazione non ha ancora iniziato ad esercitare la propria attività, anche in considerazione del fatto che il Portafoglio, già identificato, diverrà di proprietà dell'Emittente subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione di un finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone.

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non è ancora titolare del Portafoglio quale rappresentato nei dati economico-finanziari e patrimoniali pro-forma consolidati. In particolare, si segnala che successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni e subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione del finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, il Portafoglio dell'Emittente risulterà composto dalle totalità delle Quote e dagli Immobili Vodafone.

Si precisa che:

- ove necessario, il Finanziamento IVA, già deliberato, sarà perfezionato ed erogato a fronte della costituzione di apposite garanzie a favore delle Banche Finanziatrici (vincolo su conti, su canoni di locazione, su crediti assicurativi e cessione di crediti IVA) e del mancato verificarsi di eventi *material adverse change* e *force majeure* (eventi imprevisi gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti, riguardanti le condizioni dei mercati finanziari, della situazione normativa, fiscale, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente che, a giudizio delle Banche Finanziatrici, rendano impossibile o gravemente pregiudizievole l'erogazione del finanziamento), secondo le usuali clausole di mercato tipiche dei contratti di finanziamento;
- il conferimento delle Quote si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale (cfr. Capitolo XXII del Documento di Registrazione);
- subordinatamente all'avvio delle negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 15 luglio 2016, l'Emittente – in esecuzione del contratto preliminare stipulato con REC in data 10 settembre 2015 e come successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016 – perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita. Il contratto preliminare prevede la facoltà per l'Emittente, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone anche nel caso in cui la quotazione sia perfezionata e la dotazione patrimoniale minima di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 (ad esito del Collocamento Istituzionale o per effetto di investimenti e/o finanziamenti di terzi) non dovesse essere conseguita, fermo restando che, in tal caso, il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016. Il contenuto del contratto preliminare è meglio descritto al successivo Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

La chiusura dell'esercizio sociale della Società è stabilita al 31 dicembre di ogni anno. L'Emittente ha predisposto, esclusivamente ai fini del Collocamento Istituzionale:

- il proprio bilancio al 31 dicembre 2015 predisposto in conformità agli IFRS (cfr. Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1 del Documento di Registrazione) assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 26 gennaio 2016; tale relazione è inclusa nel Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1 del Documento di Registrazione;
- i prospetti del Fondo IBF riclassificati (i “**Prospetti IBF**”) per renderli coerenti ai principi IFRS e agli schemi di bilancio adottati dall'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 ed al 31 dicembre 2014 e per l'esercizio di due mesi chiuso a tale data (non assoggettati a revisione contabile);
- i dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e 2014 e per l'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013, assoggettati a procedure di revisione specifiche;

- i prospetti consolidati pro-forma, contenenti la situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma al 31 dicembre 2015, il conto economico pro-forma e il rendiconto finanziario pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e le relative note esplicative, per rappresentare retroattivamente gli effetti: (i) della costituzione dell'Emittente, (ii) dell'aumento di capitale conseguente alla raccolta riveniente dal Collocamento Istituzionale pari al quantitativo minimo necessario per l'ammissione alle negoziazioni di Euro 215 milioni, (iii) delle relative spese, (iv) del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, (v) del ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone e (vi) dell'acquisto degli Immobili Vodafone. Si precisa che tali prospetti consolidati pro-forma sono stati assoggettati a revisione contabile da parte della Società di Revisione, la quale ha emesso la propria relazione di revisione senza rilievi in data 12 aprile 2016; tale relazione è inclusa nel Capitolo XX, Paragrafo 20.2.5 del Documento di Registrazione.

Ciò premesso, nel presente Capitolo sono riportati:

- le informazioni finanziarie selezionate relative all'Emittente con riferimento al bilancio al 31 dicembre 2015 (per il periodo dalla data di costituzione - 8 giugno 2015 - al 31 dicembre 2015), assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 26 gennaio 2016;
- la situazione finanziaria ed economica al 31 dicembre 2015 e 2014 del Fondo IBF. Tali situazioni sono state redatte riclassificando le relazioni di gestione del Fondo IBF predisposte secondo i principi stabiliti dal Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia, secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente che sono conformi ai principi contabili IFRS. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto a quelli adottati dall'Emittente che predispone il proprio bilancio in conformità agli IFRS. Le relazioni di gestione del Fondo IBF sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione della SGR rispettivamente in data 25 gennaio 2016 e 27 febbraio 2015, ed assoggettati a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso una relazione di revisione senza rilievi sui rendiconti al 31 dicembre 2015 e 2014, rispettivamente in data 26 gennaio 2016 e 16 marzo 2015;
- i dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e 2014, e per l'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013 (si precisa che REC ha modificato il proprio esercizio sociale nel 2013 spostando la chiusura dell'esercizio dal 30 giugno al 31 dicembre);
- i prospetti consolidati pro-forma, approvati dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 1 aprile 2016 e assoggettati ad esame da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 12 aprile 2016 con riferimento alla ragionevolezza delle ipotesi di base adottate, alla correttezza della metodologia utilizzata nonché alla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

Si precisa che, dopo la relazione di gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e alla Data del Documento di Registrazione, il Fondo IBF non ha approvato altri documenti contabili di periodo.

Inoltre, con riferimento ai dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone, REC predispone il proprio bilancio in conformità alle previsioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile e dei principi contabili nazionali così come pubblicato dall'Organismo Italiano di Contabilità, e si è avvalsa della facoltà prevista dalla normativa nazionale di non presentare il proprio rendiconto finanziario.

Per ulteriori informazioni al riguardo, si rinvia al Capitolo XX, del Documento di Registrazione.

3.1 Informazioni finanziarie selezionate relative agli esercizi passati

3.1.1 Dati selezionati economici, patrimoniali e finanziari dell'Emittente

Di seguito sono fornite le informazioni riguardanti i principali indicatori patrimoniali dell'Emittente al 31 dicembre 2015.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015
IMPIEGHI	
Immobilizzazioni	-
Capitale Circolante Netto (*)	(40)
Liquidità netta (**)	290

Capitale Investito (***)	250
FONTI	
Patrimonio Netto	250
Totale fonti	250

- (*) Il capitale circolante netto è calcolato come somma di debiti commerciali e altri debiti correnti. Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.
- (**) Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, ed in conformità con la Raccomandazione ESMA/2013/319.
- (***) Il capitale investito è calcolato come somma di capitale circolante netto, immobilizzazioni e altri fondi e attività e passività non correnti. Il capitale investito non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

Il capitale circolante netto è riferibile ai debiti commerciali, per le spese di costituzione della Società e per le spese di consulenza in relazione al processo di quotazione.

La liquidità netta è data dalle disponibilità liquide della Società al netto del *Fair Value* dello Strumento Finanziario.

Di seguito viene fornita la composizione della liquidità netta dell'Emittente al 31 dicembre 2015 determinata in conformità alle raccomandazioni contenute nel documento ESMA/2013/319.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015
(A) Cassa	390
(B) Altre disponibilità liquide	-
(C) Titoli detenuti per la negoziazione	-
(D) Liquidità (A) + (B) + (C)	390
(E) Crediti finanziari correnti	-
(F) Debiti finanziari correnti	-
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-
(H) Altri debiti finanziari correnti	-
(I) Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	-
(J) Liquidità/Indebitamento finanziario corrente netto (I) + (E) + (D)	390
(K) Debiti bancari non correnti	-
(L) Obbligazioni emesse	-
(M) Altri debiti non correnti	(100)
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(100)
(O) Liquidità/Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	290

Il patrimonio netto è riferibile alla somma del capitale sociale versato, della riserva sovrapprezzo azioni, generatasi a seguito dell'aumento di capitale sociale sottoscritto da COIMA S.r.l. e dalla SGR per complessivi Euro 520 migliaia, e del risultato d'esercizio.

La tabella seguente illustra i flussi di cassa relativi al periodo intercorso tra la costituzione dell'Emittente, avvenuta l'8 giugno 2015 ed il 31 dicembre 2015.

Rendiconto finanziario (In migliaia di Euro)	Periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(180)
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	570
Variazione della disponibilità monetaria netta (A)+(B)+(C)	390
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	-
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo	390

Il flusso finanziario dell'attività di finanziamento di Euro 570 migliaia è riferibile al versamento dell'azionista unico per la sottoscrizione del capitale sociale al momento della costituzione della Società nonché per l'Aumento *Co-Founders* sottoscritto e versato da COIMA S.r.l. e dalla SGR per un importo, rispettivamente, di Euro 270.000 e, dunque, per n. 27.000 azioni ordinarie ed Euro 250.000 e, dunque, per n. 25.000 azioni ordinarie.

Di seguito sono forniti i principali dati economici riclassificati dell'Emittente relativi al periodo intercorso tra la data di costituzione, avvenuta l'8 giugno 2015, e il 31 dicembre 2015.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015
Ricavi	-
Variazione delle rimanenze	-
Costi	(320)
Adegamento fair value immobili	-
Risultato operative	(320)
Proventi / (oneri) finanziari	-
Risultato al lordo delle imposte	(320)
Imposte	-
Risultato dell'esercizio	(320)

Il risultato dell'esercizio, negativo per Euro 320 migliaia, è principalmente riferibile ai costi per servizi di *marketing*, consulenze per implementazione *software* e ai costi per la revisione contabile nonché ad altri costi operativi quali il compenso per il collegio sindacale e la valutazione a *Fair Value* dello Strumento Finanziario.

Indebitamento finanziario netto pro-forma al 31 dicembre 2015

I Prospetti Consolidati Pro-Forma – Scenario Minimo, sono stati predisposti per riflettere retroattivamente gli effetti: (i) della costituzione dell'Emittente, (ii) dell'aumento di capitale conseguente alla raccolta riveniente dal Collocamento Istituzionale pari al quantitativo minimo necessario per l'ammissione alle negoziazioni di Euro 215 milioni, (iii) delle relative spese, (iv) del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, (v) del ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone e (vi) dell'acquisto degli Immobili Vodafone.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma – Scenario Minimo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 sono stati predisposti sulla base dei dati storici:

- del bilancio per il periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015 di COIMA RES predisposto in conformità agli IFRS. Il bilancio è stato assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione, la cui relazione senza rilievi è inclusa nel Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1;
- della situazione finanziaria ed economica riclassificata in conformità agli IFRS derivata dalla relazione di gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposta in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione;

- dei dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 estrapolati dai dati contabili di REC. I dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone sono stati assoggettati da parte della Società di Revisione a specifiche procedure di revisione per l'emissione della relazione sui prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015.

Si riportano di seguito i dati relativi all'indebitamento finanziario netto consolidato pro-forma al 31 dicembre 2015, redatti alla luce della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, quali risultanti dalle rettifiche pro-forma riflesse nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015
(A) Cassa	6.278
(B) Altre disponibilità liquide	-
(C) Titoli detenuti per la negoziazione	-
(D) Liquidità (A)+(B)+(C)	6.278
(E) Crediti finanziari correnti	-
(F) Debiti finanziari correnti	-
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-
(H) Altri debiti finanziari correnti	-
(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	-
(J) Liquidità/Indebitamento finanziario corrente netto (I) + (E) + (D)	6.278
(K) Debiti bancari non correnti	(44.000)
(L) Obbligazioni emesse	-
(M) Altri debiti non correnti	(440)
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	(44.440)
(O) Liquidità/Indebitamento Finanziario Netto(J)+(N)	(38.162)

Si segnala che qualora, nell'ambito del Collocamento Istituzionale, l'Emittente dovesse raggiungere una raccolta inferiore a Euro 250 milioni (al netto delle commissioni), lo stesso farà fronte al pagamento del corrispettivo dell'acquisto degli Immobili Vodafone avvalendosi anche del Finanziamento IVA (pari a un massimo di Euro 45 milioni). Il documento contenente i termini e le condizioni essenziali del Finanziamento IVA è già stato deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici in data 11 e 20 aprile 2016 e successivamente comunicato all'Emittente (il "Term Sheet del Finanziamento IVA"). Si rinvia al Capitolo XXII per una descrizione di tali termini e condizioni.

Per ulteriori informazioni in merito alla metodologia di redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma e delle rettifiche pro-forma applicate, si rinvia al Capitolo XX, Paragrafo 20.2, del Documento di Registrazione.

3.1.2 Dati selezionati economici, patrimoniali e finanziari del Fondo IBF

Si riportano di seguito i dati selezionati del conto economico e della situazione patrimoniale-finanziaria riclassificata del Fondo IBF ottenuti riclassificando la relazione di gestione del Fondo IBF approvato dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 25 gennaio 2016 secondo gli schemi di bilancio riclassificati adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nel Documento di Registrazione. La riconciliazione tra gli schemi di seguito riportati e la relazione di gestione del Fondo IBF redatto secondo i principi di riferimento è inclusa nel Documento di Registrazione (cfr. Capitolo XX, Paragrafo 20.1.2 del Documento di Registrazione).

Si precisa che, dopo la relazione di gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e alla Data del Documento di Registrazione, il Fondo IBF non ha approvato altri documenti contabili di periodo.

La seguente tabella riepiloga i dati economici selezionati del Fondo IBF (non assoggettati a revisione contabile):

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2015	Periodo dal 30 ottobre 2014 al 31 dicembre 2014
Ricavi	7.715	1.332
Variazione delle rimanenze	(70)	(685)
Costi	(2.372)	(517)
Adeguamento fair value immobili	6.110	236
Risultato operativo	11.383	366
Proventi / (oneri) finanziari	-	-
Risultato al lordo delle imposte	11.383	366
Imposte	-	-
Risultato del periodo	11.383	366

Il risultato operativo dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è pari ad Euro 11.383 migliaia, inclusivo dell'adeguamento *Fair Value* immobili per un importo pari a Euro 6.110 migliaia. I ricavi sono riferibili ai canoni di locazione rivenienti dagli Immobili Filiali.

La variazione delle rimanenze, negativa per Euro 70 migliaia, si riferisce all'adeguamento degli immobili non locati, classificati tra le rimanenze, al valore di mercato risultante dalle perizie redatte dall'esperto indipendente CBRE al 31 dicembre 2015.

I costi del Fondo IBF si riferiscono principalmente (i) all'IMU relativa agli immobili di proprietà (Euro 1.274 migliaia) e (ii) alle commissioni di gestione riconosciute dal Fondo IBF alla SGR (Euro 533 migliaia).

L'adeguamento *Fair Value* immobili, positivo per Euro 6.110 migliaia, si riferisce alla rivalutazione effettuata al 31 dicembre 2015 per adeguare il valore del patrimonio immobiliare al valore risultante dalle perizie redatte dall'esperto indipendente CBRE.

Il risultato ante imposte risulta pari al risultato operativo in quanto il fondo non presenta né proventi né oneri finanziari.

Il Fondo IBF non è soggetto ad Ires ed Irap ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legge n. 351/2001, convertito con modificazioni nella L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni.

La seguente tabella riepiloga i dati patrimoniali-finanziari riclassificati selezionati del Fondo IBF (non assoggettati a revisione contabile):

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014
IMPIEGHI		
Immobilizzazioni (*)	125.900	119.790
Capitale circolante netto (**)	13.927	13.576
Liquidità netta (***)	3.923	1.000
Capitale Investito (****)	143.750	134.366
FONTI		
Patrimonio netto	143.750	134.366
Totale fonti	143.750	134.366

(*) Le immobilizzazioni sono rappresentate dalla voce investimenti immobiliari.

(**) Il capitale circolante netto è calcolato come somma di rimanenze, crediti commerciali ed altri crediti correnti al netto dei debiti commerciali e degli altri debiti correnti. Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(***) Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, ed in conformità con la Raccomandazione ESMA/2013/319.

(****) Il capitale investito è calcolato come somma di capitale circolante netto, immobilizzazioni e altri fondi e attività e passività non correnti. Il capitale investito non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

Gli impieghi sono principalmente composti dagli investimenti immobiliari, per Euro 125.900 migliaia, inclusi nelle immobilizzazioni, consistenti negli Immobili Filiali, e dalle rimanenze, per Euro 14.150 migliaia, consistenti negli immobili di proprietà del Fondo IBF e non locati alla data di chiusura dell'esercizio 2015, inclusi nel capitale circolante netto.

Il patrimonio netto è riferibile alle Quote.

La seguente tabella esplicita la composizione del capitale circolante netto (dati non assoggettati a revisione contabile):

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014
Rimanenze	14.150	14.220
Crediti commerciali e altri crediti correnti	107	106
Debiti commerciali e altri debiti correnti	(330)	(750)
Capitale circolante netto (*)	13.927	13.576

(*) Il capitale circolante netto è calcolato come somma di rimanenze, crediti commerciali ed altri crediti correnti al netto dei debiti commerciali e degli altri debiti correnti. Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

La liquidità netta è data dalle disponibilità liquide del Fondo IBF in quanto non sono presenti debiti finanziari. Di seguito si riporta il dettaglio della composizione della liquidità netta al 31 dicembre 2015, determinato in conformità alle raccomandazioni contenute nel documento ESMA/2013/319.

(In migliaia di Euro)	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014
(A) Cassa	3.923	1.000
(B) Altre disponibilità liquide	-	-
(C) Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
(D) Liquidità (A)+(B)+(C)	3.923	1.000
(E) Crediti finanziari correnti	-	-
(F) Debiti finanziari correnti	-	-
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
(H) Altri debiti finanziari correnti	-	-
(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	-	-
(J) Liquidità/Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	3.923	1.000
(K) Debiti bancari non correnti	-	-
(L) Obbligazioni emesse	-	-
(M) Altri debiti non correnti	-	-
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	-	-
(O) Liquidità/Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	3.923	1.000

Ai sensi di quanto disposto dal TUF, e dal Decreto del Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica, n. 228 del 24 maggio 1999 e dalle direttive impartite dalla Banca d'Italia con il Provvedimento del 19 gennaio 2015, la relazione di gestione del Fondo IBF non presenta uno schema di rendiconto finanziario.

3.1.3 Dati selezionati economici, patrimoniali, e finanziari degli Immobili Vodafone

Si riportano di seguito i dati economico finanziari relativi agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 e per l'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013, estrapolati dai dati contabili di REC.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Esercizio chiuso a 31 dicembre 2015	Esercizio chiuso a 31 dicembre 2014	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 (*)
Ricavi	13.840	13.822	6.889
Variazione delle rimanenze	-	-	-
Costi	(1.237)	(1.279)	(589)
Adeguamento fair value immobili	-	-	-
Risultato operative	-	-	-
Proventi / (oneri) finanziari	-	-	-
Risultato al lordo delle imposte	-	-	-
Imposte	-	-	-
Risultato del periodo	12.603	12.543	6.300

(*) Periodo di sei mesi in quanto REC ha modificato il proprio esercizio sociale nel 2013 spostando la chiusura dell'esercizio dal 30 giugno al 31 dicembre.

I ricavi sono relativi ai canoni di locazione attivi relativi al contratto stipulato in data 20 febbraio 2012 con il Gruppo Vodafone.

I costi si riferiscono principalmente a costi per IMU e TASI, per assicurazioni, alle spese condominiali ed ai costi sostenuti per prestazioni tecniche ed amministrative.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014	Al 31 dicembre 2013
IMPIEGHI			
Immobilizzazioni (*)	121.859	126.787	131.716
Capitale circolante netto	-	-	-
Liquidità netta	-	-	-
Capitale Investito (**)	121.859	126.787	131.716
FONTI			
Patrimonio netto	121.859	126.787	131.716
Totale fonti	121.859	126.787	131.716

(*) Le immobilizzazioni sono rappresentate dalla voce investimenti immobiliari.

(**) Il capitale investito è calcolato come somma di capitale circolante netto, immobilizzazioni e altri fondi e attività e passività non correnti. Il capitale investito non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

Le immobilizzazioni sono esclusivamente rappresentate dagli investimenti immobiliari relativi agli Immobili Vodafone.

Il patrimonio netto di competenza, relativo agli Immobili Vodafone, è pari ad Euro 121.859 migliaia al 31 dicembre 2015, ad Euro 126.787 migliaia al 31 dicembre 2014 e ad Euro 131.716 migliaia al 31 dicembre 2013.

Le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, al 31 dicembre 2014 ed al 31 dicembre 2013 sono state ottenute estrapolando dai dati contabili di REC (non assoggettati a revisione contabile) le informazioni finanziarie relative agli immobili oggetto di acquisto da parte di COIMA RES (assoggettate a specifiche procedure di revisione contabile finalizzate all'emissione della relazione sui Prospetti Consolidati Pro-Forma), presentate secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nel Documento di Registrazione. REC predispone il proprio bilancio in conformità alle previsioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile e dei principi contabili nazionali così come pubblicato dall'Organismo Italiano di Contabilità, e si è avvalsa della facoltà prevista dalla normativa nazionale di non presentare il proprio rendiconto finanziario. Le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone pertanto non includono tali informazioni.

3.2 Informazioni finanziarie pro-forma

Si segnala che l'Emittente nel corso dei primi mesi dall'inizio della sua attività ha assunto "impegni finanziari significativi" rappresentati da:

- il conferimento delle Quote – che si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale (cfr. Capitolo XXII del Documento di Registrazione) -;
- la stipula del contratto preliminare di compravendita degli Immobili Vodafone sottoscritto con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016. Tali modifiche sono avvenute allo scopo di rendere coerente la tempistica prevista in tale contratto preliminare con la tempistica prevista per la quotazione, nonché di consentire all'Emittente di procedere all'acquisto anche in caso di mancato conseguimento della dotazione patrimoniale da parte dell'Emittente stessa. Subordinatamente all'avvio delle negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive ivi previste, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita entro il 15 luglio 2016. Il contratto preliminare prevede la facoltà per l'Emittente, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone anche nel caso in cui, la quotazione dell'Emittente stessa sia perfezionata e la dotazione patrimoniale minima di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 (ad esito del Collocamento Istituzionale o per effetto di investimenti e/o finanziamenti di terzi) non dovesse essere conseguita, fermo restando che, in tal caso, il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016. Il contenuto del contratto preliminare è meglio descritto al successivo Capitolo XXII del Documento di Registrazione. Tali eventi determineranno un rilevante impatto sulla struttura patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente che comporta l'applicabilità, nei confronti dell'Emittente stesso della fattispecie di cui all'art. 4-bis del Regolamento 809/2004/CE, con conseguente necessità di inserimento di informazioni finanziarie di tipo pro-forma nel Documento di Registrazione, redatte conformemente all'allegato II del Regolamento stesso.

Ai fini della redazione del Documento di Registrazione e di una esaustiva rappresentazione del patrimonio dell'Emittente a valle dell'acquisto del Portafoglio, l'Emittente ha predisposto dati pro-forma consolidati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

I prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma al 31 dicembre 2015, del conto economico consolidato pro-forma e del rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 (i "**Prospetti Consolidati Pro-Forma**") sono stati predisposti per riflettere retroattivamente gli effetti: (i) della costituzione dell'Emittente, (ii) dell'aumento di capitale conseguente alla raccolta riveniente dal Collocamento Istituzionale pari al quantitativo minimo necessario per l'ammissione alle negoziazioni di Euro 215 milioni, (iii) delle relative spese, (iv) del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, (v) del ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili e (vi) dell'acquisto degli Immobili Vodafone (complessivamente l'"**Operazione**" o lo "**Scenario Minimo**").

I Prospetti Consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2015 sono stati assoggettati ad esame da parte della Società di Revisione, la quale ha emesso la propria relazione in data 12 aprile 2016 con riferimento alla ragionevolezza delle ipotesi di base adottate, alla correttezza della metodologia utilizzata nonché alla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

Per una descrizione dei termini del conferimento del Fondo IBF, dell'acquisto degli Immobili Vodafone nonché delle condizioni preliminari e di quelle sospensive, oltre che delle informazioni e dei dati necessari per la comprensione della descrizione delle rettifiche pro-forma, si rimanda a quanto contenuto nei Capitoli V e XX del Documento di Registrazione e al Capitolo XX.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 sono stati predisposti sulla base dei dati storici:

- del bilancio per il periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015 di COIMA RES predisposto in conformità agli IFRS. Il bilancio è stato assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione;
- della situazione finanziaria ed economica riclassificata in conformità agli IFRS derivata dalla relazione di gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità al

Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione;

- dei dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 estrapolati dai dati contabili di REC. I dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone sono stati assoggettati da parte della Società di Revisione a specifiche procedure di revisione per l'emissione della relazione sui prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati redatti unicamente per scopi illustrativi, e sono stati ottenuti apportando ai sopra descritti dati storici appropriate rettifiche pro-forma per riflettere retroattivamente la costituzione dell'Emittente, gli effetti gli effetti dell'Operazione prevista nello Scenario Minimo.

In particolare, i prospetti consolidati pro-forma sono stati redatti in conformità al Regolamento 809/2004/CE e in conformità ai criteri di redazione disciplinati dalla comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, e gli effetti dell'Operazione prevista nello Scenario Minimo sono stati riflessi retroattivamente come se fossero stati posti in essere il 31 dicembre 2015 ai fini della redazione della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma, ed il 1 gennaio 2015 ai fini della redazione del conto economico consolidato pro-forma ed il rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

L'Emittente, ai fini del Documento di Registrazione, ha redatto il bilancio secondo i principi IFRS mentre il Fondo IBF predispone la propria relazione di gestione in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca di Italia del 19 gennaio 2015. Infine REC, proprietaria degli Immobili Vodafone oggetto di acquisto da parte dell'Emittente condizionatamente al buon esito del processo di quotazione, redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali e le previsioni del Codice Civile.

Conseguentemente, sia la relazione di gestione del Fondo IBF che le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015 sono stati riclassificati secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente per le sole finalità di inclusione nel presente Documento di Registrazione.

Si segnala che, dalle analisi effettuate dalla Società, relativamente agli effetti risultanti dalla riclassifica sopra menzionata, non sono emersi aggiustamenti dovuti a differenze tra i principi adottati dal Fondo IBF per la predisposizione della propria relazione di gestione rispetto a quelli adottati dall'Emittente. La situazione finanziaria ed economica riclassificata del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 25 gennaio 2016.

Inoltre, dalle analisi effettuate dalla Società, non sono emersi aggiustamenti dovuti a differenze tra i principi adottati da REC con riferimento alle informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone rispetto a quelli adottati dall'Emittente, ad esclusione del criterio adottato per la contabilizzazione degli investimenti immobiliari, che nelle informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone sono iscritti con il criterio del costo storico, mentre nel bilancio dell'Emittente saranno iscritti con il criterio del *Fair Value*.

Per ulteriori informazioni in merito ai principi contabili adottati: da COIMA RES per la predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2015; dal Fondo IBF per la predisposizione della relazione di gestione al 31 dicembre 2015 e per la predisposizione dei dati economici finanziari relativi agli Immobili Vodafone si rinvia al Capitolo XX del Documento di Registrazione. Relativamente alle ipotesi formulate per la redazione dei prospetti consolidati pro-forma si rinvia al Capitolo XX, Paragrafo 20.2.4 del Documento di Registrazione.

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma al 31 dicembre 2015

Attivo <i>(migliaia di Euro)</i>	(In	COIMA RES (i)	IBF (ii)	Rettifiche IBF (iii)	Immobili Vodafone (iv)	Rettifiche Immobili Vodafone (v)	Costi funzionament o SIIQ (vi)	Aumento di Capitale (vii)	31 dicembre 2015 Pro- forma (viii)
Investimenti Immobiliari	-	-	125.900	-	121.859	83.741	-	-	331.500
Crediti finanziari	-	-	-	750	-	-	-	-	750
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	-	-	-	-	-	44.000	-	-	44.000
Totale attività non correnti	-	-	125.900	750	121.859	127.741	-	-	376.250
Rimanenze	-	-	14.150	-	-	-	-	-	14.150
Crediti commerciali e altri crediti correnti	-	796	107	-	-	-	-	(620)	283

Disponibilità liquide	390	3.923	-	-	-	-	1.965	6.278
Totale attività correnti	1.186	18.180	-	-	-	-	1.345	20.711
Totale attività	1.186	144.080	750	121.859	127.741	-	1.345	396.961

Passivo (In migliaia di Euro)	COIMA RES (i)	IBF (ii)	Rettifiche IBF (iii)	Immobili Vodafone (iv)	Rettifiche Immobili Vodafone (v)	Costi funzionamento SIIQ (vi)	Aumento di Capitale (vii)	31 dicembre 2015 Pro- forma (viii)
Patrimonio netto	250	143.750	750	121.859	(121.859)	(340)	206.945	351.355
Totale patrimonio netto	250	143.750	750	121.859	(121.859)	(340)	206.945	351.355
Debiti verso banche e altri finanziatori	-	-	-	-	-	-	44.000	44.000
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	100	-	-	-	-	340	-	440
Totale passività non correnti	100	-	-	-	-	340	44.000	44.440
Debiti commerciali e altri debiti correnti	836	330	-	-	249.600	-	(249.600)	1.166
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale passività correnti	936	330	-	-	249.600	-	(249.600)	1.166
Totale Passività	936	330	-	-	249.600	340	(249.600)	45.606
Totale patrimonio netto e passività	1.186	144.080	750	121.859	127.741	-	1.345	396.961

Conto economico consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015

Conto Economico (In migliaia di Euro)	COIMA RES (i)	IBF (ii)	Rettifiche IBF (iii)	Immobili Vodafone (iv)	Rettifiche Immobili Vodafone (v)	Costi funzionamento SIIQ (vi)	Aumento di Capitale (vii)	2015 Pro- Forma (viii)
Ricavi	-	7.715	-	13.840	-	-	-	21.555
Variazione delle rimanenze	-	(70)	-	-	-	-	-	(70)
Costi per materie prime e servizi	(132)	(915)	(116)	(427)	123	(4.305)	-	(5.772)
Costo del personale	-	-	-	-	-	(530)	-	(530)
Altri costi operativi	(188)	(1.457)	-	(810)	1	(340)	(140)	(2.934)
Adeguamento fair value immobili	-	6.110	-	-	-	-	-	6.110
Risultato operativo	(320)	11.383	(116)	12.603	124	(5.175)	(140)	18.359
Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-	(1.100)	(1.100)
Risultato al lordo delle imposte	(320)	11.383	(116)	12.603	124	(5.175)	(1.240)	17.259
Imposte	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato d'esercizio	(320)	11.383	(116)	12.603	124	(5.175)	(1.240)	17.259

Rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015

Rendiconto finanziario pro-forma (In migliaia di Euro)	COIMA RES (i)	IBF (ii)	Rettifiche IBF (iii)	Immobili Vodafone (iv)	Rettifiche Immobili Vodafone (v)	Costi funzionamento SIIQ (vi)	Aumento di Capitale (vii)	2015 Pro- Forma (viii)
Flusso finanziario dell'attività operativa	(180)	4.922	(116)	12.603	205.724	(4.835)	(249.120)	(31.002)
Flusso finanziario dell'attività d'investimento	-	-	-	-	(205.600)	-	-	(205.600)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	570	(1.999)	-	-	-	-	249.845	248.416
Variazione pro-forma della disponibilità monetaria netta	390	2.923	(116)	12.603	124	(4.835)	725	11.814
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	-	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo	390	3.923	(116)	12.603	124	(4.835)	725	12.814

Variazione della disponibilità monetaria netta non riflesse nello stato patrimoniale	-	-	116	(12.603)	(124)	4.835	1.240	(6.536)
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo come risultanti dallo stato patrimoniale pro-forma	390	3.923	-	-	-	-	1.965	6.278

Descrizione delle rettifiche pro-forma ai dati storici consolidati al 31 dicembre 2015

I prospetti consolidati pro-forma presentano per la situazione patrimoniale-finanziaria:

- (i) nella prima colonna, denominata “COIMA RES”, i dati patrimoniali di COIMA RES al 31 dicembre 2015;
- (ii) nella seconda colonna, denominata “IBF”, i dati patrimoniali desunti dalla relazione di gestione del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 e riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall’Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto ai principi adottati dall’Emittente che predispone il proprio bilancio in conformità agli IFRS;
- (iii) nella terza colonna, denominata “Rettifiche IBF”, gli effetti pro-forma per dare effetto retroattivo del conferimento delle Quote alla data del 31 dicembre 2015 e dell’allocazione del relativo valore;
- (iv) nella quarta colonna, denominata “Immobili Vodafone”, i dati finanziari storici relativi alle Torri B, C e C1 appartenenti al complesso immobiliare Vodafone Village di via Lorenteggio a Milano, estratti dai dati contabili di REC, riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall’Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione al fine fornire i dati storici degli Immobili oggetto di acquisizione;
- (v) nella quinta colonna, denominata “Rettifiche Immobili Vodafone”, gli effetti delle rettifiche pro-forma necessarie al fine di riflettere retroattivamente la rilevazione iniziale dell’acquisto degli Immobili Vodafone, attraverso l’iscrizione del corrispettivo pattuito tra le parti e dei costi e imposte direttamente afferenti all’acquisto;
- (vi) nella sesta colonna, denominata “Costi di funzionamento SIIQ”, gli effetti derivanti dall’emissione dello Strumento Finanziario a favore del *Management team* per il riconoscimento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari;
- (vii) nella settima colonna, denominata “Aumento di Capitale”, gli effetti pro-forma derivanti dalla struttura finanziaria dell’Emittente nello Scenario Minimo, che prevede l’aumento di capitale relativo al Collocamento Istituzionale al netto delle spese sostenute per il Collocamento Istituzionale, e l’accensione e l’utilizzo di un finanziamento per finanziare l’IVA degli Immobili Vodafone;
- (viii) nell’ottava colonna, denominata “31 dicembre 2015 Pro-forma”, i dati patrimoniali consolidati pro-forma di COIMA RES al 31 dicembre 2015, sotto le ipotesi dello Scenario Minimo, derivanti dalla somma delle precedenti colonne;

per il conto economico:

- (i) nella prima colonna, denominata “COIMA RES”, i dati economici di COIMA RES per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015;
- (ii) nella seconda colonna, denominata “IBF”, i dati economici della relazione di gestione del Fondo IBF per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall’Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto ai principi adottati dall’Emittente che predispone il proprio bilancio in conformità agli IFRS;
- (iii) nella terza colonna, denominata “Rettifiche IBF”, gli effetti economici pro-forma per dare effetto retroattivo del conferimento del Fondo IBF, che per gli scopi del conto economico pro-forma è stata considerata dal 1 gennaio 2015;
- (iv) nella quarta colonna, denominata “Immobili Vodafone”, i dati economici storici relativi alle Torri B, C e C1 appartenenti al complesso immobiliare Vodafone Village di via Lorenteggio a Milano, estratti dai dati contabili di REC, riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall’Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione al fine fornire i dati storici degli Immobili oggetto di Acquisizione;
- (v) nella quinta colonna, denominata “Rettifiche Immobili Vodafone”, gli effetti delle rettifiche pro-forma necessarie al fine di esporre i costi degli Immobili Vodafone in coerenza con linee guida di gestione previste dall’Emittente;

- (vi) nella sesta colonna, denominata “Costi funzionamento SIIQ”, gli effetti pro-forma relativi ai costi operativi a regime di COIMA RES per un periodo di dodici mesi chiuso al 31 dicembre 2015, assumendo che la quotazione dell’Emittente abbia avuto efficacia a partire dal 1 gennaio 2015;
- (vii) nella settima colonna, denominata “Aumento di Capitale”, gli effetti pro-forma relativi ai costi sostenuti a fronte dell’aumento di capitale ed imputati a conto economico, nonché gli oneri finanziari relativi al finanziamento necessario per l’acquisto degli Immobili Vodafone;
- (viii) nell’ottava colonna, denominata “2015 Pro-Forma”, i dati economici consolidati pro-forma di COIMA RES al 31 dicembre 2015, sotto le ipotesi dello Scenario Minimo, derivanti dalla somma delle precedenti colonne;

per il rendiconto finanziario:

- (i) nella prima colonna, denominata “COIMA RES”, il rendiconto finanziario di COIMA RES per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015;
- (ii) nella seconda colonna, denominata “IBF”, i dati finanziari della relazione di gestione del Fondo IBF per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall’Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto ai principi adottati dall’Emittente che predispone il proprio bilancio in conformità agli IFRS;
- (iii) nella terza colonna, denominata “Rettifiche IBF”, gli effetti finanziari pro-forma derivanti dalle rettifiche pro-forma apportate ai dati finanziari del Fondo IBF;
- (iv) nella quarta colonna, denominata “Immobili Vodafone”, le informazioni finanziarie pro-forma relative alle Torri B, C e C1 appartenenti al complesso immobiliare Vodafone Village di via Lorenteggio a Milano, estratti dai dati contabili di REC, riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall’Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione al fine fornire i dati storici degli Immobili oggetto di Acquisizione;
- (v) nella quinta colonna, denominata “Rettifiche Immobili Vodafone”, gli effetti finanziari pro-forma relativi alle rettifiche pro-forma necessarie al fine di esporre i dati finanziari degli Immobili Vodafone coerentemente con linee guida di gestione previste dall’Emittente;
- (vi) nella sesta colonna, denominata “Costi funzionamento SIIQ”, gli effetti pro-forma relativi ai flussi derivanti dal sostenimento di costi operativi di COIMA RES per un periodo di dodici mesi chiuso al 31 dicembre 2015, assumendo che la quotazione dell’emittente abbia avuto efficacia a partire dal 1 gennaio 2015;
- (vii) nella settima colonna, denominata “Aumento di Capitale”, gli effetti pro-forma relativi ai flussi derivanti dall’utilizzo di un finanziamento necessario per l’acquisto degli Immobili Vodafone e dai proventi del Collocamento Istituzionale, dopo il pagamento delle spese legate alla stessa e al corrispettivo per l’acquisto degli Immobili Vodafone;
- (viii) nella ottava colonna, denominata “2015 Pro-forma”, i dati dei flussi finanziari consolidati pro-forma di COIMA RES sotto le ipotesi dello Scenario Minimo.

Con riferimento al rendiconto finanziario consolidato pro-forma si segnala, infine, che alla voce “Variazioni della disponibilità monetaria netta non riflesse nello stato patrimoniale pro-forma” sono indicati i flussi di cassa non riflessi nella situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma al fine di ricondurre il dato relativo alle disponibilità liquide di fine periodo al dato presentato nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma; come già menzionato, il prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma riflette infatti l’esecuzione del conferimento del Fondo IBF e dell’acquisto degli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015, mentre il prospetto di rendiconto finanziario pro-forma, in ottemperanza a quanto disposto dalla comunicazione CONSOB n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, presenta gli effetti come posti in essere l’1 gennaio 2015.

CAPITOLO IV FATTORI DI RISCHIO

Il presente Capitolo del Documento di Registrazione descrive gli elementi di rischio relativi all'Emittente e al settore di attività in cui esso opera.

I fattori di rischio descritti di seguito devono essere letti congiuntamente alle informazioni contenute nel Documento di Registrazione.

I rinvii a Sezioni, Capitoli e Paragrafi si riferiscono alle Sezioni, ai Capitoli e ai Paragrafi del Documento di Registrazione.

4.1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE**4.1.1 Rischi connessi alla limitata storia operativa dell'Emittente, alla ridotta disponibilità di informazioni finanziarie storiche**

L'Emittente, in quanto società di nuova costituzione, dispone di informazioni finanziarie limitate e non presenta, tra l'altro, un posizionamento competitivo (cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.5 del Documento di Registrazione), né dispone di dati storici sulla *performance* della propria attività.

Il fatto che l'Emittente sia società di nuova costituzione è un fattore che contribuisce ad accrescere il rischio di un investimento nelle Azioni. A tal proposito, si segnala che l'Emittente è stato costituito in data 8 giugno 2015 e non ha, pertanto, una storia operativa e finanziaria pregressa (cfr. Capitolo V, Paragrafo 5.1 del Documento di Registrazione) e rientra, pertanto, nella definizione di "start-up" di cui al paragrafo 136 della Raccomandazione (ESMA) 2013/319. Tale peculiarità fa sì che, nel valutarne le prospettive, gli investitori non possano fare affidamento su informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie storiche relative ad anni precedenti.

L'Emittente non dispone di informazioni economico patrimoniali storiche. Alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente ha approvato, in data 25 gennaio 2016, il bilancio per il periodo dall'8 giugno 2015 (data di costituzione dell'Emittente) al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità agli IFRS esclusivamente ai fini del Collocamento Istituzionale e dell'ammissione a quotazione delle Azioni sul MTA; il bilancio dell'Emittente non presenta dunque alcuna informazione storica comparativa. Pertanto, non è possibile valutare l'andamento della gestione dell'Emittente né le sue probabili performance future anche in relazione alla probabilità di raggiungere gli obiettivi di Piano. Si segnala altresì che, in data 25 gennaio 2016, la Società ha approvato il bilancio relativo al periodo dall'8 giugno al 31 dicembre 2015 predisposto in conformità agli IFRS, sulla base del quale sono stati predisposti (unicamente ai fini dell'inserimento nel Documento di Registrazione) i prospetti consolidati pro-forma, comprensivi della situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma al 31 dicembre 2015, del conto economico pro-forma e del rendiconto finanziario pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015. Qualunque investimento nelle Azioni è soggetto, pertanto, a tutti i rischi e incertezze legati ad un investimento in società di nuova costituzione che hanno da poco avviato la propria attività, ivi incluso, da un lato, il rischio che la Società non sia in grado di realizzare i propri obiettivi aziendali non riuscendosi ad inserire in maniera soddisfacente nel mercato di riferimento e, dall'altro lato, che il Portafoglio non sia, quindi, in grado di generare i profitti attesi e che il valore dello stesso e, di conseguenza, delle Azioni possa significativamente diminuire.

Inoltre, si segnala che la Società non ha ancora iniziato ad esercitare operativamente la propria attività, anche in considerazione del fatto che il Portafoglio diverrà di proprietà dell'Emittente subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione del Finanziamento IVA necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici. In particolare, l'Emittente procederà, per la parte relativa agli Immobili Vodafone, all'acquisto degli stessi con l'utilizzo di parte dei proventi rivenienti dal Collocamento Istituzionale (circa Euro 200 milioni, oltre imposte) mentre l'Emittente diverrà titolare delle Quote a fronte della sottoscrizione di un aumento di capitale in natura per Euro 144,5 milioni subordinatamente alla stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine dello stesso.

Nel Documento di Registrazione sono fornite: a) informazioni finanziarie pro-forma tratte dai Prospetti Consolidati Pro-Forma predisposti per riflettere retroattivamente gli effetti: (i) della costituzione dell'Emittente, (ii) dell'aumento di capitale conseguente alla raccolta riveniente dal Collocamento Istituzionale pari al quantitativo minimo necessario per l'ammissione alle negoziazioni di Euro 215 milioni, (iii) delle relative spese, (iv) del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, (v) del ricorso a un finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone e (vi) dell'acquisto degli Immobili Vodafone, nonché b) un'analisi qualitativa di sensitività nell'ipotesi in cui l'Emittente non consegua una dotazione patrimoniale sufficiente all'acquisto degli Immobili Vodafone. A tale riguardo, si precisa che il Collocamento Istituzionale e l'ammissione alla negoziazione delle azioni dell'Emittente potrà avvenire anche senza l'acquisto degli Immobili Vodafone.

Si precisa che qualora, nell'ambito del Collocamento Istituzionale, l'Emittente dovesse raggiungere una raccolta inferiore a Euro 250 milioni (al netto delle commissioni), lo stesso intende fare fronte al pagamento del corrispettivo dell'acquisto degli Immobili Vodafone avvalendosi anche del Finanziamento IVA (pari a un massimo di Euro 45 milioni). Pertanto, c'è il rischio che le azioni siano quotate in Borsa senza che l'Emittente abbia acquistato o possa acquistare gli Immobili Vodafone.

Infine, si rileva che i dati derivati dai Prospetti Consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2015 evidenziano un indebitamento finanziario netto pari ad Euro 38.162 migliaia, nell'assunto che l'Emittente utilizzi il Finanziamento IVA (cfr. il Capitolo XXII del Documento di Registrazione).

Per ulteriori informazioni sui bilanci e sulla documentazione finanziaria dell'Emittente, si rinvia al Capitolo XX del Documento di Registrazione.

4.1.2 Rischi connessi a rapporti con parti correlate e a conflitti di interesse in capo a figure chiave della Società

Manfredi Catella, amministratore delegato dell'Emittente:

- detiene una partecipazione in COIMA S.r.l.; in particolare, COIMA S.r.l. è partecipata direttamente al 2% da Manfredi Catella e da altri membri della famiglia Catella - che, complessivamente considerati, detengono il 52% del relativo capitale sociale -; la restante parte del capitale sociale è detenuta da Domo Media S.p.A., con sede in Milano, via Fatebenefratelli n. 9, i cui azionisti non sono parti correlate dell'Emittente;
- detiene una partecipazione nella SGR pari al 92% del relativo capitale sociale;
- ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di COIMA S.r.l.;
- ricopre il ruolo di Amministratore Delegato della SGR;
- ai sensi del Contratto di *Asset Management*, svolgerà un ruolo manageriale sia presso la SGR, sia presso l'Emittente;
- è titolare di n. 6.666 Strumenti Finanziari.

L'Emittente intrattiene rapporti di natura commerciale con parti correlate e, in particolare, con la SGR e con COIMA S.r.l..

Si precisa che le operazioni con parti correlate descritte nel Documento di Registrazione non sono state oggetto di alcuna procedura per operazioni con parti correlate e che la Società non intende sottoporle a ratifica dopo la quotazione.

Si segnalano in particolare i seguenti contratti:

- contratto di *property e facility management* sottoscritto con COIMA S.r.l.;
- Contratto di *Asset Management* sottoscritto con la SGR, costi di locazione degli uffici relativamente agli spazi di proprietà della SGR.

Di seguito si riportano i relativi importi derivati dai Prospetti Consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2015:

FATTORI DI RISCHIO

Rapporti con parti correlate		Pro-forma al 31 dicembre 2015
(in migliaia di Euro)		Scenario Minimo
Costi per servizi e materie prime		4.444
<i>Property e facility management</i>	COIMA S.r.l.	319
<i>Asset management fee (*)</i>	SGR	3.865
<i>Costi per locazioni</i>	SGR	60
<i>Compensi amministratori</i>		200

(*) Tali fees ricomprendono anche i costi per le provvigioni corrisposte dal Fondo IBF alla SGR.

Con riferimento a compensi e remunerazione degli Amministratori, si rinvia al Capitolo XV, Paragrafo 15.1 del Documento di Registrazione; al riguardo, si segnala che alla Data del Documento di Registrazione non sono stati corrisposti agli amministratori importi a titolo di compenso e/o remunerazione.

Potenziali conflitti

I principali e più significativi rapporti dell'Emittente con parti correlate sono relativi al Contratto di *Asset Management* stipulato tra l'Emittente e la SGR (per quanto concerne il Contratto di *Asset Management* si rinvia ai Capitoli XIX e XXII del Documento di Registrazione), alla posizione della SGR come gestore del Fondo IBF, nonché ai servizi immobiliari svolti da COIMA S.r.l. a favore dell'Emittente (si rinvia ai Capitoli XIX e XXII del Documento di Registrazione).

Rapporti con la SGR:

Contratto di Asset Management

Con riferimento al Contratto di *Asset Management* stipulato tra l'Emittente e la SGR, si segnala innanzitutto che in forza di tale contratto la SGR, in qualità di *asset manager*, sarà dedicata allo svolgimento delle attività di esecuzione operativa delle decisioni assunte dall'organo amministrativo nell'ambito delle strategie della Società rispetto al proprio patrimonio immobiliare. Ove pertanto la SGR non eseguisse, in tutto o in parte, o eseguisse in modo difforme da quanto indicato dall'organo amministrativo della Società, la strategia dell'Emittente potrebbe non trovare realizzazione, anche solo in parte, o potrebbe essere realizzata in modo difforme da quanto inizialmente previsto dalla Società.

Si segnala inoltre che Manfredi Catella è amministratore delegato della SGR e che Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, amministratori con delega dell'Emittente, sono amministratori e dipendenti della SGR.

Inoltre, il Contratto di *Asset Management* prevede, *inter alia*, che la SGR fornisca all'Emittente servizi di *asset management*, tra i quali: analisi di mercato in conformità con l'oggetto sociale della Società e i limiti di investimento stabiliti dallo statuto e dalla normativa applicabile, attività di supporto alla Società nelle analisi effettuate sulla *pipeline* e sulle possibili acquisizioni, supporto e assistenza in relazione al *business plan* attuale e all'aggiornamento interinale nel caso di eventi rilevanti da predisporre a cura delle competenti funzioni dell'Emittente e sottoporsi all'approvazione del Consiglio di Amministrazione della Società, attività di supporto alla Società nella selezione di tutti i soggetti terzi – ivi inclusi i consulenti legali, amministrativi, fiscali e tecnici – chiamati a svolgere attività di *due diligence* in conformità con le istruzioni fornite dalla Società per quanto concerne le caratteristiche di dette terze parti da selezionare; attività di coordinamento delle negoziazioni.

Il Contratto di *Asset Management* prevede altresì che vengano Distaccati presso l'Emittente, oltre a Manfredi Catella, anche Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà (per ulteriori informazioni in merito vedasi i Capitoli XIX e XXII del Documento di Registrazione), i quali sono amministratori e dipendenti presso la SGR, e amministratori presso l'Emittente, con potenziali rischi di conflitto di interesse correlati alle scelte decisionali nell'ambito della strategia di investimento della SGR.

La coincidenza di ruoli rivestiti dal *Management team* nell'ambito dell'Emittente e della SGR potrebbe comportare l'insorgere di posizioni conflittuali in merito alle attività poste in essere in esecuzione della

strategia di investimento, sia della Società, sia della SGR (per ulteriori informazioni, vedasi il Capitolo XIX, Paragrafo 19.1.1 del Documento di Registrazione).

Tale Contratto di *Asset Management* ha una durata prevista di 5 anni (“**Primo Periodo**”), a partire dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, rinnovabile automaticamente per ulteriori 5 anni, salvo disdetta da comunicarsi con un preavviso di almeno 12 mesi. Prima dell’efficacia del Contratto, la SGR potrà eventualmente avviare attività di *due diligence* su eventuali opportunità di investimento per conto della Società; i relativi costi saranno posti a carico della Società unicamente laddove il Contratto acquisti efficacia; diversamente saranno sopportati dalla SGR. Alla Data del Documento di Registrazione i costi sostenuti dalla SGR per attività di *due diligence* svolta per conto della Società sono pari ad Euro 100.000 circa; tali costi, in caso di esito positivo del Collocamento Istituzionale, saranno sostenuti dalla Società.

In considerazione dei servizi svolti, la SGR riceverà:

A) una commissione di gestione pari a:

- (i) 110 bps del Valore Complessivo Netto sino ad un ammontare pari ad Euro 1 miliardo;
- (ii) 85 bps del Valore Complessivo Netto oltre Euro 1 miliardo e sino a 1,5 miliardi; e
- (iii) 55 bps del Valore Complessivo Netto oltre l’ammontare di Euro 1,5 miliardi. La commissione è calcolata con cadenza trimestrale sulla base del valore del NAV del trimestre precedente e pagata alla fine di ogni trimestre. La commissione di gestione risulta in linea con i parametri di mercato riscontrati per tipologie simili di incarichi.

B) la *Promote Fee* (per i relativi criteri di calcolo, vedasi il Capitolo XIX del Documento di Registrazione).

Almeno 12 mesi prima della fine del Primo Periodo la Società può deliberare (i) il rinnovo del Contratto di *Asset Management* per un ulteriore periodo di 5 anni (ciascuno, il “**Nuovo Periodo**”); (ii) la disdetta del Contratto di *Asset Management* al termine del Primo Periodo; (iii) la piena internalizzazione del *Management team* con una revisione delle condizioni del Contratto di *Asset Management* (nei termini che saranno concordati tra le parti). Tali delibere saranno in ogni caso adottate in conformità alla normativa applicabile alle società quotate e, in particolare, in conformità con la Procedura Parti Correlate e con il Regolamento Parti Correlate.

Durante il Primo Periodo e per ciascuno dei Nuovi Periodi, sono previste le seguenti fattispecie di recesso dal Contratto di *Asset Management*:

- (i) per volontà di ognuna delle parti, con un preavviso di almeno 12 mesi da inviarsi, per mezzo di comunicazione scritta, all’altra parte. In caso di recesso della Società, quest’ultima dovrà corrispondere, entro 30 giorni, alla SGR una indennità di risoluzione (la “**Indennità di Risoluzione**”);
- (ii) dalla Società, con effetto immediato, tramite comunicazione scritta alla SGR, nel caso in cui la SGR abbia compiuto un atto di grave negligenza, frode o dolo e tale atto sia stato accertato con sentenza passata in giudicato;
- (iii) dalla SGR, con effetto immediato, per mezzo di comunicazione scritta alla Società, se la Società sia inadempiente in relazione a qualsivoglia obbligazione rilevante derivante dal Contratto;
- (iv) dalla SGR, con effetto immediato, per mezzo di notifica scritta alla Società, nel caso in cui:
 - l’Amministratore Delegato e/o uno qualsiasi dei Manager sia revocato (senza il voto favorevole di Manfredi Catella);
 - la maggioranza dei membri del consiglio di amministrazione della Società non sia designata da Manfredi Catella.

In entrambi i casi di cui ai punti (iii) e (iv), la Società sarà tenuta a corrispondere l’Indennità di Risoluzione.

L’Indennità di Risoluzione sarà altresì dovuta nel caso in cui la Società decida di non rinnovare il contratto alla fine del Primo Periodo o di un Nuovo Periodo.

FATTORI DI RISCHIO

L'indennità di Risoluzione sarà pari alla somma (i) dell'ultima commissione di gestione pagata alla SGR moltiplicata per (A) 3 (tre) nel caso in cui lo scioglimento si verifichi durante il Primo Periodo, (B) 2 (due) nel caso in cui la Società decida di non rinnovare il contratto alla prima scadenza, o (C) 1,5 (uno virgola cinque) in caso di scioglimento durante un Nuovo Periodo ovvero laddove la Società decida di non rinnovare il contratto alla fine di un Nuovo Periodo e (ii) la *Promote Fee* già maturata.

Il Contratto di *Asset Management* prevede altresì che, nel caso di scioglimento per qualsivoglia motivo del Contratto di *Asset Management*, la SGR chiederà a tutti i *manager* che ricoprono un qualsivoglia ruolo nell'ambito dell'Emittente di dimettersi dalla relativa carica.

Gestione del Fondo IBF

Si segnala inoltre che la SGR, parte correlata dell'Emittente, gestisce il Fondo IBF, fondo proprietario degli Immobili Filiali, le cui Quote verranno conferite nell'Emittente; il conferimento delle stesse si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine dello stesso. La SGR percepisce una commissione di gestione pari a 0,4% del valore complessivo delle attività del Fondo IBF, che verrà ridotta a 0,37% a partire dall'esercizio 2016. Si precisa al riguardo che, complessivamente, il costo delle attività di *asset management* connesse a tale portafoglio non sarà comunque superiore a 110 bps del Valore Complessivo Netto.

La coincidenza di ruoli rivestiti dal *Management team* nell'ambito dell'Emittente e della SGR potrebbe comportare l'insorgere di posizioni conflittuali in merito alle attività poste in essere in esecuzione della strategia di investimento, sia della Società, sia della SGR.

Per ulteriori informazioni, vedasi il Capitolo XIX, Paragrafo 19.1.1 del Documento di Registrazione.

Rapporti con COIMA S.r.l.

Relativamente a COIMA S.r.l., si segnala che è partecipata da Manfredi Catella. COIMA S.r.l. svolge servizi immobiliari di natura tecnica prevalentemente per investitori istituzionali, focalizzati sull'attività di *property management* e *project/construction management*; tali attività verranno altresì svolte a favore dell'Emittente relativamente al proprio patrimonio immobiliare. Come corrispettivo per dette attività, le parti hanno concordato quanto segue:

(i) il corrispettivo annuale per i servizi di *property & facility management* (a) per gli immobili locati sarà pari all'1,5% (uno virgola cinque per cento) del canone annuale a regime degli immobili (al lordo di eventuali incentivi a favore del conduttore), (b) in caso di immobili o aree non locate, sarà pari a Euro 2,25 per ciascun metro quadrato gestito, Euro 0,50 per ciascun metro quadrato gestito relativo ad aree ad uso archivi e parcheggi, e (c) in relazione alle aree ed impianti comuni gestiti, sarà pari a alla somma del costo dello *staff* del *property manager* dedicato alla gestione degli impianti e delle aree comuni e dei costi di gestione generali del *property manager*, maggiorata del 15% di tale somma;

(ii) il corrispettivo per i servizi di *development & project management* sarà pari al 5% (cinque per cento) del costo totale del progetto di riqualificazione/sviluppo relativo all'immobile (con esclusione del valore di acquisto dell'Immobile e del costo degli oneri finanziari).

Rapporti con Manfredi Catella e COIMA S.r.l. in merito ai diritti di proprietà industriale

In merito ad alcuni diritti di proprietà industriale si precisa che:

- il marchio Itares, ideato dal socio fondatore Manfredi Catella e inizialmente registrato dalla Società, è stato ceduto a favore di Manfredi Catella;
- il marchio COIMA RES è di proprietà di Manfredi Catella e che, mediante contratto di licenza del 16 ottobre 2015 è concesso in licenza alla Società. Il contratto di licenza consente l'uso, a titolo gratuito, del marchio su tutto il territorio nazionale e nei paesi per i quali è stata estesa la registrazione nell'ambito dell'attività di investimento immobiliare nel settore 'core'. La licenza di marchio ha durata quinquennale

rinnovabile per periodi di cinque anni ed è subordinata in via risolutiva al venire meno del Contratto di *Asset Management* della Società con la SGR o del Contratto con COIMA S.r.l., nonché alla cessazione dalla carica di alcuni degli amministratori che sono anche amministratori della SGR; e

- alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente utilizza alcuni nomi di dominio (www.coimares.it e www.coimares.com) concessi alla Società in licenza da parte di Manfredi Catella. Il relativo contratto di licenza ha durata quinquennale rinnovabile per periodi di cinque anni ed è subordinato in via risolutiva al venire meno del Contratto di *Asset Management* della Società con la SGR o del Contratto COIMA S.r.l., nonché alla cessazione dalla carica di alcuni degli amministratori che sono anche amministratori della SGR.

Per ulteriori informazioni vedasi il Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

La Società potrà concludere ulteriori operazioni con parti correlate nel rispetto della Procedura Parti Correlate; per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo XVI del Documento di Registrazione.

A tal proposito si segnala che nell'ambito delle possibili opportunità di investimento future identificate dall'Emittente, le stesse potrebbero includere anche immobili attualmente di proprietà di parti correlate, tra cui azionisti futuri dell'Emittente o veicoli di investimento gestiti dalla SGR. Tali operazioni dovranno pertanto essere effettuate nell'ambito delle procedure e dei presidi appositamente implementati dall'Emittente per la gestione di operazioni con parti correlate; alla Data del Documento di Registrazione non sono state individuate opportunità di investimento di detta natura (cfr. Capitolo XVI, Paragrafi 16.2 e 16.3 del Documento di Registrazione).

Potenziale posizione concorrenziale

Si evidenzia che la SGR è una società che svolge attività di promozione e gestione di veicoli di investimento immobiliare e che pertanto potrebbe trovarsi ad operare in posizione potenzialmente concorrenziale con l'Emittente. Nonostante siano stati individuati alcuni presidi finalizzati a mitigare tale rischio, non si può escludere che tale circostanza possa comportare effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Si segnala inoltre che, in considerazione della struttura organizzativa estremamente semplificata che caratterizza la Società (per maggiori informazioni sui dipendenti della Società alla Data del Documento di Registrazione, si rinvia al Capitolo XVII del Documento di Registrazione), i rapporti con parti correlate assumono o assumeranno particolare rilevanza per la gestione delle attività della Società.

Sebbene l'Emittente ritenga che le operazioni con parti correlate siano effettuate a termini e condizioni di mercato e che i presidi adottati siano adeguati, non vi è garanzia che, ove tali operazioni fossero state concluse con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti alle medesime condizioni con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Per maggiori informazioni si rinvia ai Capitoli XIX e XXII del Documento di Registrazione.

4.1.3 Rischi connessi alla struttura organizzativa dell'Emittente

L'Emittente non ha dipendenti alla Data del Documento di Registrazione; ha tuttavia stipulato due contratti con il dott. Fulvio Di Gilio e con il dott. Yuri D'Agostino, che prevedono, rispettivamente:

- che il dott. Di Gilio, dipendente della SGR alla Data del Documento di Registrazione, divenga dipendente dell'Emittente subordinatamente alla quotazione delle Azioni COIMA RES e con effetto dalla Data di Avvio delle Negoziazioni;

- che il dott. D'Agostino divenga dipendente di COIMA RES, con effetto dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, previo il superamento di un periodo di prova della durata di tre (3) mesi durante il quale il rapporto di lavoro potrà essere risolto da ciascuna delle parti in qualsiasi momento, senza obbligo di

preavviso. Nel caso di non positiva conclusione di detto periodo di prova, la Società sostituirà non appena possibile il dirigente interessato con soggetto avente analoghe esperienze e professionalità.

Alla Data di Avvio delle Negoziazioni l'Emittente avrà pertanto 2 dipendenti, entrambi dirigenti.

Si segnala altresì che la Società, ai sensi del Contratto di *Asset Management* si avvale anche di parti correlate per lo svolgimento di alcune attività a supporto del *core business* della Società, quali la SGR e COIMA S.r.l. (cfr. Capitolo XIX del Documento di Registrazione). Trattandosi di attività svolte in *outsourcing*, ne consegue che l'Emittente non ha il totale controllo sui soggetti che svolgono tali attività. Ove pertanto tali soggetti svolgano attività illecite o contrarie a disposizioni normative e regolamentari applicabili ne potrebbero conseguire effetti negativi per l'immagine e/o la reputazione dell'Emittente. Tali circostanze potrebbero avere effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Si evidenzia pertanto che:

- (i) la Società, alla Data di Avvio delle Negoziazioni, si avvarrà di due dipendenti;
- (ii) la Società si avvale, per lo svolgimento della propria attività, di una parte correlata, la SGR;
- (iii) la SGR, mediante la sottoscrizione di un Contratto di *Asset Management* con l'Emittente, è contrattualmente preposta allo svolgimento di attività legate all'operatività quotidiana di COIMA RES - quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo (a) la creazione di opportunità di investimento da sottoporre al Comitato Investimenti dell'Emittente che saranno oggetto di analisi e di eventuale selezione da parte della Società, (b) attività di supporto alla Società di analisi effettuate sulla *pipeline* e sulle possibili acquisizioni, (c) attività di supporto al Comitato Investimenti della Società relativamente alle negoziazioni di contratti di finanziamento e finalizzazione dei contratti di finanziamento e (d) attività di supporto al Direttore Investimenti nell'esecuzione dei contratti, su base continuativa;
- (iv) la quasi totalità delle rimanenti attività e funzioni di *audit*, societario, *compliance* e di *investor e media relations* verranno svolte interamente in *outsourcing*.

Per ulteriori informazioni, si rinvia ai Capitoli XVII e XIX del Documento di Registrazione.

4.1.4 Rischi connessi alle incertezze nella determinazione del valore del Portafoglio

Le fondamentali assunzioni alle quali CBRE e PwC - periti indipendenti, incaricati dalla Società di rilasciare la Perizia sulle Quote e la Perizia Immobili Vodafone e incaricati dalla SGR di rilasciare la Perizia Immobili Filiali - hanno fatto riferimento ai fini delle Perizie sono le seguenti:

- dati desumibili dai contratti in essere
- assunzioni circa il rinnovo o meno dei contratti di affitto in essere
- assunzioni circa i valori dei canoni di affitto futuri
- assunzioni circa i costi di costruzione necessari per ripristinare locali che potrebbero sffittarsi
- assunzioni circa le tempistiche di riaffitto degli spazi
- assunzioni circa i costi di gestione e manutenzione degli immobili
- assunzioni circa variabili macroeconomiche, tra cui in particolare l'andamento dei tassi di inflazione e dei tassi di interesse
- assunzioni circa i fattori di rischio impliciti nelle diverse tipologie immobiliari finalizzate alla determinazione dei tassi di attualizzazione dei flussi di cassa.

Per ulteriori informazioni in merito a dette assunzioni ed ai relativi elementi sottostanti, vedasi le Perizie a disposizione del pubblico, come indicato al Capitolo XXIV, e le relazioni valutative di sintesi riportate in Appendice al Documento di Registrazione.

FATTORI DI RISCHIO

Per quanto concerne la valorizzazione del Portafoglio, si rileva che il mercato immobiliare è soggetto storicamente ad un andamento ciclico dei valori degli affitti e dei prezzi degli immobili; la durata dei cicli è variabile, ma generalmente pluriennale. I diversi mercati nazionali sono caratterizzati da andamenti ciclici differenti e spesso non in sincronia tra loro, in funzione delle specifiche situazioni economiche, politiche e del settore. All'interno dei singoli mercati nazionali, inoltre, l'andamento dei prezzi segue in maniera differenziata, e con diversa intensità, le fasi del ciclo economico, a seconda della localizzazione degli immobili e delle loro caratteristiche.

I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e che, quindi, determinano l'andamento dei cicli sono i seguenti:

- l'andamento dei tassi di interesse;
- la liquidità presente sul mercato e la presenza di investimenti alternativi remunerativi; e
- la crescita economica.

Bassi tassi di interesse, elevata liquidità presente sul mercato e mancanza di investimenti alternativi remunerativi si accompagnano, di norma, a una crescita dei valori immobiliari.

Sebbene oggetto di valutazione in ambiti diversi, il costo storico al 30 giugno 2015 ed al 30 settembre 2015 degli Immobili Vodafone era rispettivamente pari a Euro 124,3 milioni ed Euro 123,1 milioni; il valore di perizia a dette date era pari ad Euro 206 milioni.

Con riferimento agli Immobili Filiali, il costo storico sia al 30 giugno 2015, sia al 30 settembre 2015 era pari a Euro 140 milioni; anche il valore di perizia a dette date era pari a tale ammontare.

Sebbene, secondo il ragionevole giudizio della Società, le Perizie prendano in considerazione tutti i fattori rilevanti ai fini della determinazione del *Fair Value* del Portafoglio, la valutazione di elementi ulteriori rispetto a quelli di fatto utilizzati, la mancanza di dati reali di confronto dovuta all'attuale stasi nelle transazioni del mercato per *asset* comparabili, la valorizzazione dello stesso Portafoglio da parte di esperti diversi da quelli che hanno redatto le Perizie incluse nei bilanci pro-forma dell'Emittente, nonché eventuali variazioni negative dei *trend* di crescita del settore immobiliare, potrebbero condurre a una diversa determinazione del *Fair Value*, con conseguenti possibili effetti negativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Inoltre, le indicazioni relative alle indagini effettuate sono rappresentative della situazione di mercato alla data di ciascuna delle Perizie. Ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate tali da modificare l'adozione dei parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.

Pertanto, non vi può essere garanzia circa il fatto che le Perizie riflettano accuratamente il valore, rispettivamente, delle Quote, degli Immobili Vodafone e degli Immobili Filiali anche ad una data successiva. Peraltro, i valori attribuiti dai periti alle Quote, agli Immobili Vodafone e agli Immobili Filiali nelle Perizie non possono essere presi come parametri di riferimento al fine di predeterminare i proventi che potrebbero essere ottenuti dalla Società in caso di dismissioni degli *assets* facenti parte del proprio Portafoglio o i proventi delle locazioni future.

Non è possibile escludere che un metodo di valutazione diverso da quello utilizzato dai periti avrebbe potuto portare a risultati diversi. Come da prassi, l'Emittente potrà far eseguire in futuro nuove perizie per la determinazione del *Fair Value* dei beni che costituiranno il proprio Portafoglio.

Ove in futuro la Società decidesse di far valutare nuovamente il proprio Portafoglio, non vi può essere garanzia circa il fatto che le nuove perizie attribuiscono alle Quote, agli Immobili Vodafone e agli Immobili Filiali un valore almeno pari a quello indicato nelle Perizie, il tutto con effetti negativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Per ulteriori informazioni in merito alle Perizie si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.5 del Documento di Registrazione.

4.1.5 Rischi relativi al perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non è ancora titolare del Portafoglio quale rappresentato nei dati economico-finanziari e patrimoniali pro-forma consolidati. In particolare, si segnala che, successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni e subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione del finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici, il Portafoglio dell'Emittente risulterà composto dalle Quote e dagli Immobili Vodafone. Ove necessario, il Finanziamento IVA, già deliberato, sarà perfezionato ed erogato a fronte della costituzione di apposite garanzie a favore delle Banche Finanziatrici (vincolo su conti, su canoni di locazione, su crediti assicurativi e cessione di crediti IVA) e del mancato verificarsi di eventi *material adverse change* e *force majeure* (eventi impreveduti gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti, riguardanti le condizioni dei mercati finanziari, della situazione normativa, fiscale, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente che, a giudizio delle Banche Finanziatrici, rendano impossibile o gravemente pregiudizievole l'erogazione del finanziamento), secondo le usuali clausole di mercato tipiche dei contratti di finanziamento (cfr. Capitolo XXII del Documento di Registrazione).

Si precisa che, subordinatamente all'avvio delle negoziazioni entro il 31 maggio 2016 e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, l'Emittente – in esecuzione del contratto preliminare sottoscritto con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016 – perfezionerà, entro il 15 luglio 2016, l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita. Ai sensi del contratto preliminare d'acquisto, il corrispettivo per l'acquisto degli Immobili Vodafone è pari ad Euro 200.000.000,00 (duecento milioni/00) oltre IVA da corrispondersi in favore di REC (*aa*) quanto ad Euro 5.000.000,00 (cinque milioni/00) oltre IVA al verificarsi di alcune condizioni sospensive (*i.e.*, cancellazione ipoteche e modifiche catastali) a titolo di caparra confirmatoria e (*bb*) quanto ad Euro 195.000.000,00 (centonovantacinquemilioni/00) oltre IVA alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita. Il contratto preliminare di compravendita prevede un meccanismo di aggiustamento del prezzo di acquisto degli Immobili Vodafone alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita qualora il rendimento lordo dei canoni rivenienti dai contratti di locazione sia superiore al 6,92%. Il contratto preliminare prevede, inoltre, che, anche nel caso in cui la quotazione sia perfezionata, la dotazione patrimoniale minima di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 (ad esito del Collocamento Istituzionale o per effetto di investimenti e/o finanziamenti di terzi) non dovesse essere raggiunta, l'Emittente potrà esercitare, entro il 1° agosto 2016, la facoltà di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone entro il termine ultimo del 31 ottobre 2016. Qualora l'Emittente, una volta esercitata la predetta facoltà, si dovesse rendere successivamente inadempiente all'obbligo di acquisto degli Immobili Vodafone entro il 31 ottobre 2016, REC avrà diritto al pagamento di Euro 5.000.000,00 (cinque milioni/00) a titolo di penale, senza alcuna risarcibilità dell'eventuale maggior danno.

Nell'ipotesi in cui l'Emittente non eserciti, entro il 1° agosto la predetta facoltà, REC potrà, alternativamente, (i) recedere dal contratto preliminare di compravendita entro il quindicesimo giorno lavorativo successivo alla scadenza del predetto termine (ossia, tra il 2 agosto 2016 e il 23 agosto 2016); in tal caso, il contratto preliminare di compravendita diverrà definitivamente inefficace e verrà meno l'obbligo delle parti di procedere alla stipula del definitivo, restando escluso qualsiasi obbligo risarcitorio ed essendo stata espressamente rinunciata dalle parti qualsiasi pretesa reciproca ovvero (ii) non esercitare il proprio diritto di recesso; in tal caso, (x) se la quotazione sarà perfezionata entro il 31 maggio 2016, il contratto sarà diventato inefficace, mentre (z) se la quotazione non sarà perfezionata entro il 31 maggio 2016, il termine per il verificarsi delle condizioni sospensive e per la stipula del contratto definitivo di compravendita si intenderà prorogato al più tardi fino al 31 dicembre 2017, ferma restando la facoltà di REC di recedere in qualsiasi momento dal contratto preliminare con un preavviso di 30 giorni di calendario (*i.e.*, entro il 1° dicembre 2017).

Il contenuto del contratto preliminare è meglio descritto al successivo Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

Resta inteso che, laddove l'Aumento di Capitale sia stato eseguito ma il finanziamento non sia stato erogato, l'Emittente potrebbe non essere in grado di concludere l'acquisto degli Immobili Vodafone e, in tal caso,

nessuna penale sarà dovuta a REC per il mancato acquisto dei medesimi Immobili Vodafone. In tal caso, l'Emittente opererà sul mercato al fine di perseguire investimenti immobiliari alternativi, in linea con la propria strategia (vedasi il Capitolo VI, Paragrafo 6.1.8 del Documento di Registrazione).

Sino alla data di perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone gli stessi saranno gestiti dal venditore; l'Emittente non avrà pertanto influenza sulle modalità e sui termini di gestione del Portafoglio, sebbene gli accordi prevedano specifici termini e modalità di gestione nel periodo interinale.

Inoltre, si segnala che, in linea con quanto normalmente accade nel contesto di un'operazione di acquisto di immobili di simili dimensioni, la Società ha svolto un'attività di *due diligence*, anche per il tramite di consulenti esterni, al fine di individuare eventuali criticità con riferimento, tra l'altro, ai titoli di proprietà e ai profili urbanistici ed edilizi degli Immobili Vodafone. Tuttavia, non vi può essere garanzia circa il fatto che l'esame svolto mediante la *due diligence* da parte della Società e/o dei propri consulenti in relazione agli *asset* oggetto di acquisizione riesca ad individuare tutti i rischi o le criticità agli stessi connesse, né la effettiva relativa portata. Inoltre, gli immobili potrebbero presentare vizi occulti rilevanti che non sono stati scoperti al momento dell'acquisto. Qualora la Società abbia sottostimato o abbia mancato di identificare – ovvero sottostimasse o mancasse di identificare in futuro – tutti i rischi e le criticità inerenti a tali immobili, la stessa potrebbe subire, direttamente o indirettamente, perdite impreviste legate, tra l'altro, a invalidità dei titoli di proprietà degli immobili, eventuali pretese di terzi sugli immobili relative al diritto di proprietà o altri diritti reali sugli stessi, impossibilità di ottenere i permessi amministrativi necessari all'utilizzo degli immobili, difetti strutturali, violazioni della normativa ambientale o altre problematiche che debbano essere risolte, il tutto con possibili effetti negativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.5 del Documento di Registrazione.

4.1.6 Rischi relativi al conferimento delle Quote ed ai dati alla base della Perizia sulle Quote

Con riferimento al Portafoglio si segnala che in data 14 settembre 2015 l'Emittente ha deliberato un aumento di capitale sociale per un importo massimo complessivo di Euro 144,5 milioni con esclusione del diritto di opzione riservato al conferimento delle Quote. Poiché gli Immobili Filiali resteranno di proprietà del Fondo IBF anche dopo il conferimento delle Quote all'Emittente, la Società parteciperà alla *governance* del Fondo IBF nei limiti consentiti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti e dal regolamento di gestione del Fondo stesso: tale partecipazione si esplica mediante l'esercizio delle prerogative riconosciute all'Assemblea dei Partecipanti e al Comitato Consultivo, composto totalmente da membri di emanazione dell'Assemblea dei Partecipanti (cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1.4 del Documento di Registrazione) e non si può tuttavia escludere che la SGR adotti in totale autonomia eventuali decisioni relative agli Immobili Filiali non pienamente in linea con la strategia di investimento dell'Emittente, con possibili effetti negativi sulla situazione economico-finanziaria di COIMA RES. Inoltre, ai fini dell'aumento di capitale, l'Emittente si è avvalso della procedura di cui agli artt. 2343-ter e 2343-quater del Codice Civile, richiamata dall'art. 2440, comma 2, del Codice Civile, per la stima delle Quote. Pertanto, la valutazione non è stata effettuata da esperto nominato dal Tribunale competente.

In particolare, non è richiesta la relazione dell'esperto nominato dal tribunale di cui all'articolo 2343, primo comma, del Codice Civile qualora il valore attribuito, ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo, ai beni in natura o crediti conferiti sia pari o inferiore al valore risultante da una valutazione riferita ad una data precedente di non oltre sei mesi il conferimento e sia conforme ai principi e criteri generalmente riconosciuti per la valutazione dei beni oggetto del conferimento, a condizione che essa 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. Chi conferisce beni o crediti ai sensi di tale disposizione normativa deve dunque presentare la documentazione dalla quale risulta il valore attribuito ai conferimenti e la sussistenza delle condizioni ivi indicate. L'esperto indipendente risponde dei danni eventualmente causati alla società, ai soci e ai terzi. Non vi è pertanto certezza che i termini e le condizioni ai quali sarà effettuata l'operazione di conferimento delle Quote sarebbero stati eguali ove tale operazione fosse stata svolta con un soggetto non correlato e/o con la procedura di cui all'art. 2343 del Codice Civile.

In data 8 settembre 2015, PwC, in qualità di esperto indipendente nominato ai sensi dell'art. 2343-ter comma 2, lett. b), Codice Civile ha emesso la propria valutazione delle Quote riferita alla data del 30 giugno 2015. Nel contesto di tale relazione, PwC ha illustrato le principali difficoltà incontrate nella valutazione delle Quote relative: a) agli elementi connaturati di soggettività ed incertezza delle proiezioni utilizzate; b) al rischio che eventi preventivati ed azioni previsti possano non verificarsi o verificarsi in modalità e tempistiche diverse da quelle prospettate; c) al fatto che eventi non previsti possano verificarsi ed avere impatto sugli esiti della valutazione. Alla luce delle analisi svolte e tenuto conto delle finalità, delle peculiarità e delle difficoltà dell'incarico ricevuto, PwC ha ritenuto che il valore complessivamente attribuibile alle Quote possa essere ragionevolmente stimato alla data di riferimento del 30 giugno 2015 in massimi Euro 144.500.000. Considerando che tale valore è la risultante della sommatoria a) del valore derivante dall'applicazione di differenti metodologie valutative alla parte immobiliare, b) del valore di mercato del capitale circolante, e c) del valore della cassa, alla data della valutazione e che tra la data di sottoscrizione delle azioni e la data di efficacia del conferimento potrebbe intercorrere un certo lasso temporale, il valore effettivo delle Quote verrà determinato dal Consiglio di Amministrazione in prossimità della data in cui il conferimento diverrà efficace.

Il valore previsto per il conferimento è stato determinato sulla base della Perizia sulle Quote, rilasciata da PwC e riferita alla situazione al 30 giugno 2015, che ha indicato un valore delle Quote compreso tra Euro 138,6 milioni ed Euro 144,5 milioni; a tal fine PwC, ha, *inter alia*, esaminato la Perizia Immobili Filiali rilasciata da CBRE. Tale valutazione tiene in considerazione i valori di mercato delle attività e delle passività del Fondo IBF, nonché il valore degli utili generati e non distribuiti dal Fondo IBF e attribuisce un valore alle Quote a tale data fino ad Euro 144,5 milioni. Tale valore risulta superiore al patrimonio netto del Fondo IBF al 31 dicembre 2014, al 30 giugno 2015 e al 30 settembre 2015, pari rispettivamente a Euro 134,4 milioni, Euro 142,3 milioni ed Euro 143,6 milioni. Tale differenza è dunque pari rispettivamente a Euro 10,1 milioni, a Euro 2,2 milioni e a Euro 0,9 milioni.

La Perizia sulle Quote è stata rilasciata nuovamente, dal medesimo esperto (ossia, PwC), in data 9 dicembre 2015 con riferimento alla data del 30 settembre 2015; tale nuova Perizia (che ha indicato un valore delle Quote compreso tra Euro 140,2 milioni ed Euro 146 milioni) ha attestato che il valore massimo delle Quote alla data di riferimento è pari a Euro 146 milioni. La Perizia non considera la successiva distribuzione di Euro 1,2 milioni effettuata in data 14 dicembre 2015. In ogni caso, il valore massimo indicato nella Perizia di Euro 146 milioni adottato dalla Società, diminuito della distribuzione di Euro 1,2 milioni, non è inferiore al controvalore di conferimento delle Quote pari ad Euro 144,5 milioni.

La Perizia sulle Quote è stata rilasciata nuovamente, dal medesimo esperto (ossia, PwC), in data 15 marzo 2016 con riferimento alla data del 31 dicembre 2015; tale nuova Perizia ha sostanzialmente confermato gli intervalli di valore al 30 giugno 2015 e al 30 settembre 2015. In particolare la sommatoria del valore intrinseco immobiliare degli *asset* e del valore positivo della cassa generata e non distribuita dal Fondo IBF è stata identificata in un intervallo di valore compreso tra Euro 139,3 milioni e Euro 144,9 milioni. Al riguardo, si segnala che non esistono valorizzazioni delle Quote successive alla data del 31 dicembre 2015 (ossia, alla data di riferimento della Perizia sulle Quote al 15 marzo 2016).

La disciplina prevista dagli artt. 2343-ter e 2343-*quater* del Codice Civile prevede altresì che gli amministratori della società conferitaria rilascino – entro il termine di trenta giorni dall'esecuzione del conferimento o, se successiva, dalla data di iscrizione nel registro delle imprese della delibera di aumento del capitale sociale – una dichiarazione contenente le informazioni di cui all'art. 2343-*quater*, comma 3, Codice Civile, ossia:

- a) la descrizione dei beni oggetto di conferimento (nel caso di specie le Quote) per i quali non si è fatto luogo alla relazione di cui all'art. 2343, comma 1, del Codice Civile;
- b) il valore attribuito a detti beni, la fonte di tale valutazione e, se del caso, il metodo di valutazione;
- c) la dichiarazione che tale valore è almeno pari a quello loro attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo;
- d) la dichiarazione che non sono intervenuti fatti eccezionali o rilevanti che incidono sulla valutazione di cui alla lett. b);

e) la dichiarazione di idoneità dei requisiti di professionalità e indipendenza dell'esperto di cui all'art. 2343-ter, comma 2, lett. b), del Codice Civile.

La dichiarazione in questione deve essere depositata dagli amministratori della società conferitaria presso il registro delle imprese competente in allegato all'attestazione che l'aumento di capitale è stato eseguito prevista dall'art. 2444 del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2343-*quater*, comma 4, del Codice Civile, fino a quando la predetta dichiarazione non sia iscritta nel registro delle imprese, le azioni sono inalienabili e non possono essere assegnate ai sottoscrittori dell'aumento di capitale.

Sussiste il rischio che, anche per motivi esogeni, gli amministratori non effettuino la dichiarazione di cui alla precedente lett. d) relativa all'assenza di fatti eccezionali o rilevanti che incidono sulla valutazione delle Quote.

Per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.5 del Documento di Registrazione.

4.1.7 Rischi connessi all'insufficienza del capitale circolante

Ai sensi del Regolamento 809/2004 e della definizione di capitale circolante contenuta nella Raccomandazione ESMA n. 319 del 2013 – *i.e.* il mezzo mediante il quale l'Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni in scadenza (differenza tra attivo corrente e passivo corrente) – alla Data del Documento di Registrazione e, dunque, senza tenere in considerazione i proventi del Collocamento Istituzionale, l'Emittente ritiene di non disporre di capitale circolante sufficiente per far fronte alle proprie obbligazioni relative ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione. Si stima che il fabbisogno finanziario complessivo netto per i 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione, determinato senza tener conto dei proventi netti del Collocamento Istituzionale e, pertanto, senza includere i flussi di cassa provenienti dai canoni di locazione in quanto il trasferimento delle proprietà è condizionata al buon esito della stessa, sia pari a complessivi Euro 2.207 migliaia.

Con riferimento alla tempistica di esaurimento del capitale circolante, lo stesso, alla Data del Documento di Registrazione, risulta essere negativo per Euro 271 migliaia. Si segnala in ogni caso che in data 6 agosto 2015 la SGR ha assunto l'impegno, qualora il Collocamento Istituzionale non fosse effettuato, di rimborsare i costi documentati (ivi inclusi gli onorari spettanti ai consulenti legali ed altri consulenti, i costi e le spese) che la Società potrebbe dover sostenere nell'ambito del processo di quotazione, fino ad un ammontare massimo pari ad Euro 1 milione, ritenuto sufficiente per far fronte alle obbligazioni dell'Emittente relative ai dodici mesi successivi alla Data della Nota Informativa.

I proventi netti del Collocamento Istituzionale, pari a una cifra minima di Euro 215 milioni (corrispondente alla parte inscindibile dell'Aumento di Capitale) al lordo dei costi connessi all'operazione di quotazione e delle commissioni massime riconosciute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale verranno dunque prioritariamente destinati all'acquisto degli Immobili Vodafone, alla copertura del fabbisogno finanziario complessivo netto sopra evidenziato ed al pagamento dei costi e commissioni connessi al Collocamento Istituzionale; tali importi non sono stati considerati nella determinazione del fabbisogno finanziario complessivo in quanto condizionati al buon esito del Collocamento Istituzionale. Tuttavia nell'ipotesi di buon esito del Collocamento Istituzionale, ed in particolare tenuto conto: (i) di una raccolta minima pari alla quota inscindibile dell'Aumento di Capitale di Euro 215 milioni; (ii) dei costi complessivi necessari per l'acquisto degli Immobili Vodafone, anche di natura fiscale, e (iii) del ricorso al finanziamento necessario per l'acquisto degli stessi, (iv) nonché del capitale circolante derivante dal conferimento all'Emittente delle quote del Fondo IBF, il fabbisogno finanziario stimato per i dodici mesi successivi dalla Data del Documento di Registrazione sarebbe positivo per Euro 25 milioni.

Si precisa che, nel caso di mancata erogazione del Finanziamento IVA l'Emittente potrebbe non essere in grado di perfezionare l'acquisto degli Immobili Vodafone e, pertanto, nell'ipotesi in cui i proventi netti del Collocamento Istituzionale, pari a Euro 206,8 milioni, non fossero utilizzati per realizzare altri investimenti gli stessi determinerebbero un incremento positivo del capitale circolante.

Infine, il fabbisogno finanziario stimato alla scadenza del Finanziamento IVA di importo massimo pari ad Euro 45 milioni nell'ipotesi di rimborso in un'unica soluzione alla scadenza di dodici mesi dalla

sottoscrizione sarebbe pari a Euro 16,8 milioni. L'Emittente ritiene ragionevolmente di poter fare fronte a tale fabbisogno attraverso la proroga o il rifinanziamento del Finanziamento IVA, la richiesta a rimborso su base trimestrale del credito IVA nonché, eventualmente, tramite l'accensione di un finanziamento nell'ambito della strategia dell'Emittente tenuto conto dell'assenza di ulteriore indebitamento.

4.1.8 Rischi connessi all'inserimento di informazioni finanziarie pro-forma

Si segnala che l'Emittente nel corso dei primi mesi successivi alla sua costituzione ha assunto "impegni finanziari significativi" rappresentati da:

- il conferimento delle Quote – che si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale;
- la stipula del contratto preliminare di compravendita degli Immobili Vodafone sottoscritto con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016 – a fronte del quale, subordinatamente all'Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 15 luglio 2016, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita. Tali modifiche sono avvenute allo scopo di rendere coerente la tempistica prevista in tale contratto preliminare con la tempistica prevista per la quotazione, nonché di consentire all'Emittente di procedere all'acquisto anche in caso di mancato conseguimento della dotazione patrimoniale da parte dell'Emittente stessa. Subordinatamente all'avvio delle negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive ivi previste, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita entro il 15 luglio 2016. Il contratto preliminare prevede la facoltà per l'Emittente, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone anche nel caso in cui la quotazione dell'Emittente stessa sia perfezionata e la dotazione patrimoniale minima di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 (ad esito del Collocamento Istituzionale o per effetto di investimenti e/o finanziamenti di terzi) non dovesse essere conseguita, fermo restando che in tal caso il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016. Il contenuto del contratto preliminare è meglio descritto al successivo Capitolo XXII del Documento di Registrazione. Tali eventi determineranno un rilevante impatto sulla struttura patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente che comporta l'applicabilità, nei confronti dell'Emittente stesso della fattispecie di cui all'art. 4-bis del Regolamento 809/2004/CE, con conseguente necessità di inserimento di informazioni finanziarie di tipo pro-forma nel Documento di Registrazione, redatte conformemente all'allegato II del Regolamento stesso.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati predisposti per riflettere retroattivamente gli effetti: (i) della costituzione dell'Emittente, (ii) dell'aumento di capitale conseguente alla raccolta riveniente dal Collocamento Istituzionale pari al quantitativo minimo necessario per l'ammissione alle negoziazioni di Euro 215 milioni, (iii) delle relative spese, (iv) del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, (v) del ricorso a un finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone e (vi) dell'acquisto degli Immobili Vodafone.

Nel caso in cui l'Emittente non dovesse conseguire una dotazione patrimoniale sufficiente per l'acquisto degli Immobili Vodafone, i prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015 mostrerebbero: (i) una liquidità netta che accoglie i proventi del Collocamento Istituzionale dedotti i relativi costi e commissioni laddove tale liquidità non venga utilizzata per effettuare altri investimenti; (ii) ricavi derivanti esclusivamente dai canoni di locazione relativi dagli Immobili Filiali e (iii) una riduzione dell'EBITDA conseguente all'assenza dei ricavi derivanti dagli Immobili Vodafone nell'ipotesi di mantenere invariata la struttura dei costi dell'Emittente. I Prospetti Consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2015 sono stati assoggettati ad esame da parte della Società di Revisione, la quale ha emesso la propria relazione in data 12 aprile 2016 con riferimento alla ragionevolezza delle ipotesi di base adottate, alla correttezza della metodologia utilizzata nonché alla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

Per una descrizione dei termini del conferimento del Fondo IBF, dell'acquisto degli Immobili Vodafone nonché delle condizioni preliminari e di quelle sospensive, oltre che delle informazioni e dei dati necessari

per la comprensione della descrizione delle rettifiche pro-forma, si rimanda a quanto contenuto nel Capitolo V del Documento di Registrazione e al Capitolo XX del Documento di Registrazione.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 sono stati predisposti sulla base dei dati storici:

- del bilancio per il periodo dal 8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015 di COIMA RES predisposto in conformità agli IFRS. Il Bilancio è stato assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione, la cui relazione senza rilievi è inclusa nel Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1 del Documento di Registrazione;
- relativi alla situazione finanziaria ed economica riclassificata in conformità agli IFRS derivata dalla relazione di gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione;
- relativi ai dati economico-finanziari degli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 estrapolati dai dati contabili di REC. I dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone sono stati assoggettati da parte della Società di Revisione a specifiche procedure di revisione per l'emissione della relazione sui prospetti consolidati pro-forma.

Poiché i Prospetti Consolidati Pro-Forma sono redatti per riflettere retroattivamente la costituzione dell'Emittente, l'Aumento di Capitale e gli effetti significativi di operazioni successive, nonostante il rispetto delle regole comunemente accettate e l'utilizzo di assunzioni ragionevoli, vi sono dei limiti connessi alla natura stessa dei Prospetti Consolidati Pro-Forma. Ad esempio, dal momento che l'Emittente è una società di nuova costituzione e non ha ancora avviato la propria attività principale, i Prospetti Consolidati Pro-Forma includono esclusivamente i costi riferiti alle dotazioni minime previste per il funzionamento di una società quotata - quali, in particolare, il costo del personale, il Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale, la società di revisione, le imposte di proprietà sul Portafoglio, i costi di locazione della sede nonché gli altri costi per servizi. Tuttavia, in considerazione della fase di avvio dell'attività, tali costi potrebbero non riflettere tutti i costi a cui l'Emittente andrà incontro in futuro. Di conseguenza, i prospetti pro-forma escludono una serie di costi e di altri elementi che potrebbero avere un impatto significativo per il *business* della Società. Inoltre, i prospetti pro-forma sono stati redatti sulla base di ipotesi che potrebbero in definitiva risultare inesatte.

Ad esempio, sono state formulate ipotesi su, *inter alia*, assenza di imposte correnti a seguito dell'adesione al regime SIIQ, non inclusione della stima delle spese totali legate al Collocamento Istituzionale nonché il costo relativo alla *Promote Fee*, che verrà pagata solo al raggiungimento degli obiettivi a cui è condizionata (si veda il Capitolo XX, Paragrafo 20.2.4 del Documento di Registrazione). Qualora queste o altre ipotesi si rivelassero di fatto inesatte la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società potrebbe variare significativamente da quanto rappresentato nei Prospetti Consolidati Pro-Forma.

Pertanto, qualora le operazioni di cui sopra fossero realmente avvenute alla data presa a riferimento per la predisposizione dei prospetti pro-forma, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei prospetti pro-forma.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma, redatti a scopo puramente illustrativo, per loro natura riguardano una situazione ipotetica e pertanto non rappresentano e non intendono in alcun modo rappresentare la situazione finanziaria e i risultati effettivi dell'Emittente alle relative date di riferimento, né una previsione dei futuri risultati dello stesso. I Prospetti Consolidati Pro-Forma non devono, pertanto, essere utilizzati in tal senso, dal momento che essi sono stati predisposti in modo da rappresentare solamente gli effetti isolabili ed oggettivamente misurabili delle operazioni sopra indicate, senza tener conto dei potenziali effetti derivanti da scelte gestionali e decisioni operative, eventualmente assunte in conseguenza delle stesse operazioni rappresentate.

Infine, in considerazione delle diverse finalità dei Prospetti Consolidati Pro-Forma rispetto a quelle dei bilanci storici e delle diverse modalità di calcolo degli effetti delle operazioni, le situazioni patrimoniali-finanziarie pro-forma consolidate al 31 dicembre 2015, i conti economici pro-forma consolidati e i rendiconti finanziari pro-forma consolidati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 vanno letti ed interpretati sulla base dei relativi criteri di redazione, senza ricercare collegamenti contabili tra gli stessi.

Per maggiori informazioni si rinvia ai Capitoli XX e XXII (ove sono riportati i termini e le condizioni dei contratti rilevanti per la determinazione dei dati pro-forma) del Documento di Registrazione.

4.1.9 Rischi connessi alla dipendenza della Società da figure chiave

Il successo della Società dipende, in misura significativa, dalle prestazioni professionali di alcune figure chiave che hanno una esperienza pluriennale nel settore immobiliare, tra le quali Manfredi Catella, Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli. Anche la capacità dell'Emittente di garantire lo sviluppo del proprio Portafoglio è condizionata dalla conoscenza che i propri *key manager* hanno del mercato immobiliare, nonché dalla loro esperienza.

In particolare, la Società è gestita da *manager* con una significativa esperienza nel settore immobiliare e con una diversificata competenza professionale. In oltre 10 anni di attività svolta insieme, il *Management team* ha maturato esperienze in tutta la filiera immobiliare gestendo progetti di tipo *core*, *value added* e sviluppo.

Il venir meno dell'apporto professionale di una o più figure chiave, senza una loro adeguata sostituzione, ovvero il fatto che il tempo dedicato alla Società da dette figure chiave possa non essere sufficiente al fine di espletare adeguatamente le loro mansioni nell'Emittente, in considerazione dell'attività contestualmente svolta nella SGR, potrebbe avere un effetto negativo sul *business*, sulle condizioni finanziarie o sui risultati operativi della Società. Si precisa inoltre che il solo Manfredi Catella avrà diritto al pagamento della Indennità risarcitoria per la cessazione del rapporto di amministrazione, in ipotesi di *good leaver* (per ulteriori informazioni in merito a contenuti e termini di detta Indennità risarcitoria, vedasi il Capitolo XIX del Documento di Registrazione).

Tuttavia l'Emittente ha adottato una struttura organizzativa volta a fornire un presidio costante sulla strategia di investimento e sulle modalità di esecuzione della stessa, anche mediante l'adozione di una procedura di allocazione delle opportunità di investimento tra la Società e i fondi gestiti dalla SGR allegata in Appendice al Documento di Registrazione (per ulteriori informazioni, vedasi il Capitolo VI, Paragrafo 6.1.6 e Capitolo XIX del Documento di Registrazione).

In merito, non può tuttavia essere data nessuna assicurazione sul fatto che, anche in futuro, l'Emittente 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 dell'Emittente di mantenere il necessario livello di *know-how* e quindi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Inoltre, non vi è garanzia che i risultati positivi conseguiti dai *key manager* sino alla Data del Documento di Registrazione possano essere replicati, in tutto o in parte, e assicurino future *performance* positive, paragonabili, in tutto o in parte, ai risultati previamente ottenuti.

Per maggiori informazioni circa l'esperienza e competenza dei *key manager* e/o dei componenti l'organo amministrativo, si rinvia al Capitolo VI ed al Capitolo XIV, Paragrafo 14.1.1 del Documento di Registrazione.

4.1.10 Rischi connessi all'accesso e alla conservazione del regime fiscale delle SIIQ

Alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente ha già esercitato l'opzione per ottenere la qualifica di Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ) e accedere al regime fiscale speciale applicabile alle SIIQ di cui alla Legge Finanziaria 2007, come successivamente modificata, con efficacia prevista dall'1 gennaio 2016, nonostante l'Emittente non fosse in possesso alla data di esercizio dell'opzione e non sia tuttora, alla Data del Documento di Registrazione, in possesso di tutti i requisiti necessari per beneficiare del regime speciale. In virtù del regime fiscale agevolato, le SIIQ sono soggette ad uno speciale regime di tassazione, ai sensi del quale, tra l'altro, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'imposta sul reddito delle società e proporzionalmente dall'imposta regionale sulle attività produttive e la parte di utile civilistico a esso corrispondente è assoggettato a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi. Sono altresì esenti in capo alla SIIQ i dividendi percepiti, provenienti dalle SIINQ, formati con utili derivanti dall'attività di locazione immobiliare

svolta da tali società, ovvero le plusvalenze o minusvalenze relative a immobili destinati alla locazione e a partecipazioni in SIIQ o SIINQ e i proventi e le plusvalenze o minusvalenze relativi a partecipazioni a fondi comuni di investimento immobiliare e SICAF immobiliari istituiti in Italia e disciplinati dal TUF, che investono almeno l'80% del valore delle attività in immobili, diritti reali immobiliari, anche derivanti da rapporti concessori o da contratti di locazione finanziaria su immobili a carattere traslativo, e in partecipazioni in società immobiliari o in altri fondi immobiliari, destinati alla locazione immobiliare, ivi inclusi i fondi destinati all'investimento in beni immobili a prevalente utilizzo sociale, ovvero in partecipazioni in SIIQ o SIINQ.

Il regime speciale prevede altresì norme di favore in materia di imposizione indiretta, tra cui la riduzione dell'imposta ipotecaria e dell'imposta catastale in caso di acquisto da parte della SIIQ di immobili strumentali per natura. Ai sensi dell'art. 1, comma 139, della Legge Finanziaria 2007, infatti, alle cessioni e i conferimenti alle SIIQ di immobili strumentali per natura da parte di soggetti passivi IVA si applicano l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale nella misura ridotta rispettivamente dell'1,5% e dello 0,5% (anziché le ordinarie aliquote del 3% e dell'1%).

Non vi è, tuttavia, garanzia circa il fatto che l'Emittente sarà nella condizione di poter rispettare tutti i requisiti richiesti (inclusa la previsione di limiti statuari alla concentrazione degli investimenti) per beneficiare del regime SIIQ entro i termini prescritti dalla legge per quanto riguarda l'esercizio 2016 ovvero per quelli successivi.

Inoltre, poiché la Data di Avvio delle Negoziazioni avrà luogo nel corso del periodo d'imposta 2016, il requisito della "quotazione" come previsto dal comma 119 della Legge Finanziaria 2007 (i.e. per cui le azioni della società devono essere ammesse alle negoziazioni su un mercato regolamentato di Stati membri dell'Unione Europea o degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che consentono un adeguato scambio di informazioni con l'Italia) non sarà soddisfatto sin dall'inizio del primo periodo d'imposta di applicazione del regime speciale SIIQ come invece sembrerebbe prevedere la norma in commento. Tuttavia, il comma 119-bis dell'art. 1 della Legge Finanziaria 2007, introdotto dal Decreto 133/2014 prevede che *"i requisiti partecipativi di cui al comma 119 devono essere verificati entro il primo periodo d'imposta per cui si esercita l'opzione"*. Nella recente Circolare n. 32/E del 17 settembre 2015 l'Agenzia delle Entrate ha affermato che *"tale lasso temporale [ossia la possibilità di soddisfare i requisiti non entro l'inizio bensì entro la fine del primo periodo d'imposta di efficacia del regime] consente alla società che ha esercitato l'opzione per il regime SIIQ di quotarsi sfruttando al meglio le finestre di quotazione durante l'intero anno"*. Questa interpretazione risulta del tutto coerente con la circostanza che il cd. requisito del flottante, che è richiesto dallo stesso regolamento di Borsa al fine dell'ammissione alla quotazione, deve essere soddisfatto entro la fine del primo periodo d'imposta di efficacia del regime SIIQ. Tale posizione è confermata da un altro passaggio della medesima Circolare – sempre relativo al nuovo comma 119-bis – in cui si afferma che, alla luce di tale modifica normativa, deve ritenersi abrogato l'art. 2, comma 2, del D.M. 174/2007, disposizione in forza della quale *"i requisiti previsti dalla norma [ossia l'art. 1, comma 119, della Legge Finanziaria 2007]"* dovevano essere posseduti *"all'inizio del primo periodo d'imposta dal quale il soggetto che esercita l'opzione intende avvalersi del regime speciale"*. Tra i requisiti previsti dall'art. 1, comma 119, della Legge Finanziaria 2007 vi è anche l'ammissione alla negoziazione delle azioni. Perciò, sebbene l'art. 1, comma 119-bis, della Legge Finanziaria 2007 faccia esclusivo riferimento ai "requisiti partecipativi" (ossia il cd. requisito del controllo e il cd. requisito del flottante), l'Agenzia delle Entrate sembra quindi ammettere che anche la quotazione possa avvenire nel corso del primo periodo d'imposta di efficacia del regime SIIQ (e non necessariamente prima), ossia, nel caso di specie, nel corso del periodo d'imposta 2016. L'Emittente ritiene, pertanto, di poter soddisfare i requisiti di accesso al regime SIIQ anche qualora la Data di Avvio delle Negoziazioni avvenga nel corso del 2016, nella misura in cui siano rispettate anche tutte le altre condizioni previste dalla legge. Tuttavia, stante il riferimento della norma primaria (art. 1, comma 119-bis, della Legge Finanziaria 2007) ai soli *"requisiti partecipativi"* (e non anche a quello dell'ammissione alla negoziazione), e unicamente una presa di posizione generale da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'Emittente ha presentato nel corso del mese di febbraio 2016 istanza di interpello all'Agenzia delle Entrate per ottenere conferma della suesposta interpretazione. In assenza di una specifica conferma in tal senso da parte dell'Agenzia delle Entrate, non è dunque possibile escludere che la mancata ammissione alle negoziazioni entro il periodo d'imposta 2015 possa comportare l'impossibilità per l'Emittente di avvalersi del regime speciale SIIQ a partire dal periodo d'imposta 2016. Nella denegata ipotesi

di rigetto di detto interpello si segnala che (i) la Società non beneficerebbe del regime SIIQ per il periodo d'imposta 2016 e quindi sarebbe ordinariamente assoggettata a tassazione ai fini IRES e IRAP in tale periodo d'imposta, con tuttavia la possibilità di beneficiare ai fini IRES (con riflessi, in certi limitati casi, anche ai fini IRAP) dell'agevolazione ACE – i.e. aiuto alla crescita economica – ex art. 1 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in legge con modificazione dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, nell'assunto che l'Aumento di Capitale della Società sia eseguito da soggetti diversi da (a) soggetti non residenti in Italia controllati da soggetti residenti in Italia che controllano anche la Società e (b) da "soggetti domiciliati in Stati o territori diversi da quelli individuati nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'art. 168-bis del TUIR" (art. 10, comma 3, lett. c) e d) del D.M. 14 marzo 2012 di attuazione dell'art. 1 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201) per cui l'Agenzia delle Entrate ha fatto riferimento al D.M. 4 settembre 1996; (ii) le imposte ipotecaria e catastale dovute sull'acquisto degli Immobili Vodafone sarebbero applicate in misura ordinaria (e non ridotta alla metà come previsto nel caso di acquisto da parte di società che beneficia del regime SIIQ); (iii) alla data di entrata in vigore del regime SIIQ vi sarebbe una tassazione sulla differenza tra il valore normale dei beni posseduti a tale data e il valore fiscalmente riconosciuto degli stessi.

Inoltre, anche successivamente all'eventuale ottenimento della qualifica di SIIQ, non è possibile assicurare che in futuro l'Emittente si trovi nella situazione di soddisfare tutti i requisiti previsti per l'applicazione del regime fiscale speciale, anche per fatti o atti allo stesso non imputabili (ivi inclusi eventuali modifiche normative o mutamenti nell'interpretazione della normativa fiscale di riferimento), o sia in grado di ripristinarli entro il termine eventualmente previsto dalla normativa applicabile, con la conseguente perdita del regime fiscale agevolato e l'assoggettamento al regime impositivo ordinario. Ciò potrebbe determinare effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente e sulla capacità dello stesso di distribuire dividendi. In aggiunta, ciò determinerebbe la perdita delle agevolazioni in materia di imposte indirette, ivi inclusa la sopra citata riduzione a metà delle imposte ipotecaria e catastale in caso di acquisto di immobili strumentali per natura da soggetti passivi IVA.

La mancata acquisizione dello *status* di SIIQ o la perdita dello stesso, potrebbe avere un impatto negativo sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

L'accesso al regime di tassazione applicabile alle SIIQ determina, inoltre, ai sensi dell'Art. 1, comma 126, della Legge Finanziaria 2007, il realizzo, a valore normale, degli immobili (e dei diritti reali su immobili destinati alla locazione) posseduti alla data di chiusura dell'ultimo periodo d'imposta in regime ordinario. Le relative plusvalenze sono assoggettate ad imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle società (IRES) e dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) in misura pari al 20% (c.d. "imposta d'ingresso"). L'applicazione di tale "imposta d'ingresso", ove la Società acquisisca effettivamente lo *status* di SIIQ, potrebbe avere un impatto negativo sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Inoltre, qualora l'Emittente ottenga la qualifica di SIIQ, lo stesso – ai sensi della normativa applicabile in vigore alla Data del Documento di Registrazione – dovrebbe effettuare significative distribuzioni di utili (cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1.9.7 del Documento di Registrazione), con conseguente limitazione della propria capacità di utilizzare tali risorse per l'autofinanziamento e con possibili effetti negativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società. Per maggiori informazioni sugli obiettivi di distribuzione dei dividendi si rinvia al Capitolo VI del Documento di Registrazione.

Non è possibile escludere, infine, che, nelle more dell'avveramento delle condizioni necessarie per l'ottenimento della qualifica di SIIQ ovvero successivamente all'ottenimento di siffatta qualifica, vengano apportati dei cambiamenti alla disciplina delle SIIQ e al regime fiscale alle stesse applicabile.

Per una descrizione del regime fiscale agevolato applicabile alle SIIQ, nonché per una descrizione delle condizioni richieste dalla normativa applicabile ai fini dell'acquisizione e della conservazione di tale regime, si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.9.7 del Documento di Registrazione.

4.1.11 Rischi di riqualificazione dell'attività conseguente all'avvenuta perdita della qualifica di SIIQ

L'art. 20 del Decreto Legge n. 133 del 12 settembre 2014 (convertito con Legge 11 novembre 2014, n. 164) prevede espressamente che le SIIQ non sono organismi di investimento collettivo del risparmio ("OICR").

Gli OICR sono organismi istituiti per la prestazione del servizio di gestione collettiva, attività consistente nella gestione in monte del patrimonio raccolto tra una pluralità di investitori mediante l'emissione e l'offerta di quote o azioni, investito in strumenti finanziari, crediti, inclusi quelli erogati a valere sui patrimonio dell'OICR, partecipazioni o altri beni mobili o immobili, in base ad una politica di investimento predeterminata. L'esercizio professionale di tale attività è riservata, ai sensi dell'art. 32-*quater* del TUF, a soggetti (SGR, SICAV e SICAF) preventivamente autorizzati dalla Banca d'Italia sentita la CONSOB, e sottoposti a vigilanza regolamentare, informativa ed ispettiva da parte delle medesime Autorità per i profili di rispettiva competenza.

L'Emittente ha esercitato l'opzione per accedere al regime fiscale speciale SIIQ a partire dal periodo di imposta decorrente dall'1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016. Pertanto, qualora si qualifichi come SIIQ, sarebbe esentato dall'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari in materia di OICR, in quanto l'art.1, comma 119-*ter*, della Legge Finanziaria prevede esplicitamente che le SIIQ non costituiscono OICR.

Tuttavia, ove l'Emittente non assumesse (o perdesse successivamente) la qualifica di SIIQ, non sarebbe comunque qualificabile come OICR e, in particolare, come società di investimento a capitale fisso di tipo immobiliare ("SICAF") assoggettato alla disciplina prevista per le SICAF.

In particolare, la disciplina di recepimento della Direttiva 2011/611/UE ("AIFMD") emanata dalla Banca d'Italia e contenuta nel Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015, prescrive, tra gli altri elementi essenziali ai fini della configurazione della riserva di attività, l'esistenza di una politica di investimento predefinita e vincolante nei rapporti tra l'OICR e gli investitori. Conformemente alle indicazioni delle "Guidelines on key concepts of the AIFMD" del 13 agosto del 2013 emanate dall'ESMA (ESMA12013/611), il Regolamento sulla gestione collettiva stabilisce a tal fine (Titolo I, Capitolo 2, Sezione II), che l'esistenza di una politica di investimento può desumersi dalla presenza di una o più delle seguenti condizioni:

- è definita prima che diventi vincolante l'impegno degli investitori a conferire il capitale nell'OICR;
- è contenuta in documenti o accordi vincolanti tra tutti i partecipanti che formano parte integrante, anche per rinvio, del regolamento o dello statuto dell'OICR;
- è vincolante per il gestore, ivi comprese le eventuali modifiche alla stessa;
- è articolata in una serie di linee guida di investimento, con riferimento tra l'altro: (i) alle strategie di investimento; (ii) alle categorie di attività in cui l'OICR investe; (iii) ai limiti di investimento, inclusi i limiti di leva finanziaria e i criteri di diversificazione dei rischi; (iv) alle aree geografiche di investimento; (v) a eventuali periodi minimi di detenzione delle attività.

Al riguardo, si precisa che:

- l'art. 4 dello Statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni prevede che i limiti di investimento e concentrazione trovano applicazione a far data dall'inizio dell'applicazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) e sono subordinati alla condizione risolutiva della definitiva cessazione del predetto regime nei casi previsti dall'art. 1, commi 119 e ss. della Legge Finanziaria 2007, come modificati dall'art. 20 della l. n. 164/2014, ovvero nei diversi casi stabiliti dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle SIIQ (cfr. Capitolo VI Paragrafo 6.1.9.7 e Capitolo XXI, Paragrafo 21.2, del Documento di Registrazione);

- non vi sono ulteriori previsioni volte a regolare l'attività di investimento della Società attraverso la definizione di elementi specifici quali quelli sopra richiamati (ad esempio: categorie di attività, allocazione degli investimenti, limiti di leva finanziaria, periodi minimi o massimi di investimento e/o altri limiti), propri di una concreta "politica di investimento".

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è il soggetto preposto ad assumere le necessarie valutazioni di *business* e a definire le strategie imprenditoriali e, più in generale, a condurre la sua attività commerciale, a seconda delle linee programmatiche e delle contingenze di mercato che di volta in volta si assumeranno rilevanti, senza il necessario rispetto di limiti, condizioni e modalità, predefiniti nei rapporti con gli investitori.

Le linee programmatiche eventualmente definite dalla Società (ad esempio, nei piani strategici, nel *budget* e nel *business plan* o in analoghi documenti) non impegnano, a giudizio dell'Emittente, sul piano negoziale, l'organo amministrativo, che resta libero di modificarle e/o disattenderle, nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari vigenti. Esse, così come la descrizione delle strategie riportate nel presente Documento di Registrazione, non fanno sorgere un obbligo contrattuale in capo alla Società assimilabile a quello che, di contro, è il tipico obbligo assunto dal gestore di un OICR nei confronti degli investitori, volto ad assicurare il rispetto dei limiti stabiliti da una specifica politica di investimento. Al riguardo, il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio precisa anche che l'espressione di una *business strategy* nello statuto dell'impresa è fattispecie diversa rispetto ad una vera e propria "politica di investimento" di cui alle disposizioni normative sopra indicate.

Inoltre, e fermo quanto precede, il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio della Banca d'Italia, così come le Linee Guida ESMA richiamate, stabiliscono che il patrimonio dell'OICR non possa essere utilizzato per perseguire una strategia di tipo imprenditoriale e non finanziario, sia essa commerciale o industriale ovvero una combinazione delle stesse (per tali intendendosi, a titolo esemplificativo, la realizzazione di uno o più affari secondo un predeterminato progetto a carattere commerciale o industriale). L'attività dell'Emittente si qualifica, a riguardo, come attività di tipo non finanziario: essa, infatti, si articola su più linee produttive e di *business* con riferimento alle quali l'elemento della "finanziarietà" è comunque non rilevante, trattandosi, in particolare, di attività orientate alla gestione e allo sviluppo del patrimonio immobiliare attraverso servizi consulenziali, tecnici, di gestione di progetti di sviluppo, di attuazione di programmi di manutenzione immobiliare, fino a interventi edilizi sia sul portafoglio proprietario che verso il mercato. L'elemento della "finanziarietà" rappresenta esclusivamente uno strumento attraverso il quale dotare la Società delle risorse finanziarie per perseguire l'obiettivo sociale dell'acquisizione, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare finalizzato alla distribuzione di dividendi per gli azionisti. Eventuali operazioni di natura finanziaria avranno carattere residuale e principalmente finalizzate all'ottimizzazione della gestione della liquidità della Società.

Allorché, infine, nonostante quanto sopra evidenziato, la Società fosse classificata come OICR, dovrebbe ottenere le necessarie autorizzazioni ai sensi dell'AIFMD per lo svolgimento della propria attività e delle proprie strategie di investimento. Ciò implicherebbe un sostanziale adeguamento della struttura organizzativa dell'Emittente, con implementazione di una specifica politica di investimento e di ulteriori procedure interne per la gestione di rischi, impiego di liquidità, conflitti di interesse, *compliance*, obblighi di trasparenza, ecc. In tale circostanza, non si può altresì escludere che la Società potrebbe essere costretta a nominare un gestore qualificato esterno per la gestione del proprio portafoglio immobiliare con conseguenti costi e investimenti, in termini sia economici, sia di tempistica, sia di risorse umane.

Tale circostanza avrebbe pertanto effetti negativi sull'attività, situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Qualora la Società fosse classificata come OICR (ed in particolare come SICAF), ciò potrebbe determinare, da un punto di vista fiscale, il verificarsi di una cd. trasformazione eterogenea regressiva da società commerciale ad ente non commerciale ai sensi dell'art. 171, comma 1, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917. Ai sensi di tale disposizione, i beni della Società si considererebbero realizzati in base al valore normale. Inoltre, le riserve di utili costituite prima della trasformazione sarebbero assoggettate a tassazione nei confronti dei soci: (a) nel periodo di imposta in cui vengono distribuite o utilizzate per scopi diversi dalla copertura di perdite d'esercizio, se dopo la trasformazione sono iscritte in bilancio con indicazione della loro origine; (b) nel periodo d'imposta successivo alla trasformazione, se non sono iscritte in bilancio ovvero sono iscritte senza la detta indicazione.

Inoltre, qualora la Società fosse classificata come SICAF immobiliare ai sensi dell'art. 9 del D.lgs. 4 marzo 2014, n. 44, ai soci si applicherebbe la normativa tributaria prevista in generale per i quotisti di fondi comuni di investimento immobiliare italiani dall'art. 7 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e dall'art. 32 del Decreto 78 (come precedentemente definito). In particolare, ai sensi dell'art. 32, comma 3-*bis*, del Decreto 78 i redditi conseguiti dalla Società sarebbero imputati per trasparenza ai soci fiscalmente residenti in Italia, diversi dai soggetti cd. "investitori istituzionali" elencati dal comma 3 del medesimo art. 32, che possedessero azioni in misura superiore al 5% del patrimonio della Società. La percentuale di partecipazione alla Società sarebbe rilevata al termine del periodo d'imposta, in proporzione alle azioni detenute dai soci. Ai sensi del successivo comma 4 dell'art. 32

del Decreto 78, i redditi della Società imputati agli azionisti concorrerebbero alla formazione del reddito complessivo dell'azionista indipendentemente dalla percezione e proporzionalmente alla sua partecipazione.

Per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo VI del Documento di Registrazione.

4.1.12 Rischi connessi ai criteri di selezione dei periti

La selezione dei periti indipendenti funzionale alla valutazione del Portafoglio è stata effettuata dall'Emittente nell'ambito di una rosa di candidati di primario *standing*, facenti capo a gruppi internazionali, con comprovata esperienza e reputazione nel settore di riferimento.

In particolare:

- la Perizia sulle Quote è stata redatta da PwC, perito indipendente nominato dall'Emittente ai sensi e per gli effetti dell'art. 2343-ter del Codice Civile; tale perizia è stata redatta sulla base della documentazione (ivi inclusa la Perizia Immobili Filiali) fornita dalla SGR in qualità di gestore del Fondo IBF.
- la Perizia Immobili Vodafone è stata redatta da CBRE, perito indipendente nominato dall'Emittente; tale perizia è stata redatta sulla base della documentazione fornita dal venditore.
- la Perizia Immobili Filiali è stata redatta da CBRE, perito indipendente nominato dalla SGR; tale perizia è stata redatta da CBRE, sulla base della documentazione fornita dalla SGR in qualità di gestore del Fondo IBF.

Per completezza, si segnala, inoltre, che alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non ha adottato una procedura interna per la disciplina dei criteri di selezione e rotazione dei periti e le modalità di rinnovo degli incarichi, né ha adottato una *policy* per la determinazione del *Fair Value* delle iniziative immobiliari in corso e una procedura interna che disciplini il complessivo processo di valutazione al *Fair Value*, secondo quanto richiesto dalla Raccomandazione Consob n. DIE /0061944 del 18 luglio 2013. L'assenza di procedure interne a tal fine potrebbe determinare la non effettuazione di valutazioni con scadenze predeterminate e/o l'applicazione di procedure e/o metodologie diverse e pertanto non compatibili, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Tuttavia, l'Emittente non può fornire garanzie circa il fatto che eventuali periti diversi da quelli selezionati sarebbero potuti addivenire a conclusioni differenti, anche peggiorative, circa il valore degli *asset*.

Si segnala che alla data di nomina dei periti incaricati della valutazione degli Immobili Filiali, degli Immobili Vodafone e delle Quote, l'Emittente non aveva adottato una procedura interna che disciplinasse i criteri di nomina e rotazione dei periti. La Società, nell'ambito delle *best practice* di mercato che intende implementare, si doterà di una procedura di selezione e nomina di periti per le valutazioni annuali del patrimonio immobiliare dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni si rimanda al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.5 del Documento di Registrazione.

4.1.13 Rischi connessi alla distribuzione dei dividendi

Ai sensi dell'art. 1, comma 123, della Legge Finanziaria 2007, l'Assemblea, al termine di ciascun esercizio sociale, dovrà deliberare la distribuzione di un importo almeno pari al 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso delle partecipazioni in SIIQ o SIINQ o di quote di partecipazione in fondi immobiliari o SICAF immobiliari di cui all'art. 1, comma 131, della Legge Finanziaria 2007 (per maggiori dettagli si rimanda al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.9.7 del Documento di Registrazione); tuttavia, se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione è di importo inferiore a quello derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso di dette partecipazioni o quote, la percentuale suddetta si applica su tale minore importo.

L'art. 1, comma 123-bis, della Legge Finanziaria 2007 prevede altresì che i proventi rivenienti dalle plusvalenze nette realizzate su immobili destinati alla locazione nonché derivanti dalla cessione di partecipazioni in SIIQ e SIINQ o di quote in fondi immobiliari o azioni in SICAF immobiliari di cui all'art. 1, comma 131, della Legge Finanziaria 2007 (per maggiori dettagli si rimanda al Capitolo VI, Paragrafo

6.1.9 del Documento di Registrazione) siano soggetti all'obbligo di distribuzione per il 50% nei due esercizi successivi a quello di realizzo.

Come già menzionato precedentemente, le distribuzioni poc'anzi descritte limitano la capacità dell'Emittente di utilizzare tali risorse per l'autofinanziamento con l'effetto di reperire eventuali risorse per la gestione della Società sul mercato bancario e/o finanziario ad un costo più elevato.

Il Consiglio di Amministrazione può, durante il corso dell'esercizio, distribuire agli azionisti acconti sul dividendo.

I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui siano diventati esigibili si prescrivono a favore della Società con diretta loro appostazione a riserva.

La Società non ha distribuito dividendi dalla data di costituzione.

4.1.14 Rischi relativi alla struttura di governo societario

La Società ha già delineato e sta implementando un sistema di governo societario sostanzialmente conforme alle disposizioni legislative e regolamentari applicabili in materia, nonché in linea con le previsioni del Codice di Autodisciplina. Tuttavia, tenuto conto del fatto che l'Emittente è una società di nuova costituzione, tale sistema troverà piena applicazione solo successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni, con possibili effetti negativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

In particolare, in data 14 ottobre 2015 l'assemblea dell'Emittente ha ampliato il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione da 3 a 9 ed ha nominato, con efficacia dalla Data di Avvio delle Negoziazioni delle Azioni e fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017, altri sei amministratori al fine di rendere il Consiglio di Amministrazione conforme alle previsioni normative e regolamentari vigenti in materia di società quotate in ordine sia al numero di amministratori indipendenti, sia di equilibrio tra generi, ai sensi degli articoli 147-ter e 148 del TUF, composto da nove membri.

In particolare, dei 9 amministratori nominati dall'assemblea, 5 sono in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF e dal Codice di Autodisciplina, come accertato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 ottobre 2015; 2 appartengono inoltre al genere meno rappresentato. Con riferimento alle considerazioni svolte dal Consiglio di Amministrazione ai fini dell'accertamento, si rinvia al Capitolo XIV, Paragrafo 14.1.1 del Documento di Registrazione.

Si segnala al riguardo che il divieto di *interlocking* di cui all'art. 36 del decreto "Salva Italia", ai sensi della disciplina vigente, si applica con riguardo ai soggetti la cui attività è sottoposta ad autorizzazione e vigilanza in conformità con il D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario), ai sensi del TUF e del D.Lgs. 7 settembre 2005, n. 209 (codice delle assicurazioni) o di altre norme speciali oggetto di rinvio (in particolare, applicabili a banche, assicurazioni, SGR, SICAV, intermediari finanziari di cui al Titolo V del Testo Unico Bancario). In base a quanto rappresentato, a giudizio dell'Emittente il divieto di *interlocking* non trova applicazione nei confronti dei componenti degli organi di gestione e di controllo, nonché dei funzionari di vertice della Società che possano contestualmente risultare titolari di cariche anche in soggetti che operino nei summenzionati settori.

Si segnala inoltre che alla Data di Avvio delle Negoziazioni sarà vigente il Patto Parasociale che prevede, tra l'altro, che, alla Data di Avvio delle Negoziazioni e per tutta la durata del Patto la Società sarà amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 9 membri (lo statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni prevede che la Società sia amministrata da un consiglio di amministrazione composto da un numero minimo di 3 ad un numero massimo di 11) di cui 1 membro designato da Qatar Holding LLC e da 8 membri designati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e dalla SGR - cinque dei quali saranno amministratori indipendenti -.

Gli amministratori così nominati rimarranno in carica fino all'assemblea di approvazione del bilancio d'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2017; le disposizioni statutarie in tema di nomina degli organi sociali mediante voto di lista – che riservano alla lista, diversa da quella di maggioranza, che abbia conseguito il maggior numero di voti, la nomina di un componente nell'organo amministrativo e un componente, con funzioni di presidente, nell'organo di controllo – troveranno pertanto applicazione solo dal

primo rinnovo degli organi sociali la cui scadenza è prevista contestualmente all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017.

Inoltre, con riferimento al sistema di governo societario adottato, si segnala che: (i) la Società, in considerazione delle dimensioni, non intende allo stato attuale istituire il Comitato per le Nomine previsto dal Codice di Autodisciplina sulla base delle argomentazioni fornite nel Capitolo XVI, Paragrafo 16.4 del Documento di Registrazione che potrà essere istituito in una seconda fase; (ii) la Procedura Parti Correlate entrerà in vigore a far tempo dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, ma dovrà essere sottoposta all'approvazione degli amministratori indipendenti non appena possibile successivamente a detta Data di Avvio delle Negoziazioni.

Si segnala altresì che le operazioni con parti correlate descritte nel Documento di Registrazione non sono state oggetto di alcuna procedura per operazioni con parti correlate; tuttavia, ai fini di una verifica informale volta a verificare che tali operazioni fossero in linea con la prassi di mercato, è stata effettuata un'analisi comparativa a livello internazionale da parte di soggetti terzi sottoposta al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale.

In particolare, la Società ha svolto, anche con il supporto di soggetti terzi ed esperti del settore (vedasi il Capitolo XIX del Documento di Registrazione per ulteriori informazioni al riguardo), le opportune analisi di *benchmark* finalizzate a verificare e confermare che le principali condizioni contrattuali fossero in linea con la prassi e gli *standard* di mercato. Infine, sono stati direttamente analizzati nel dettaglio anche i principali precedenti di società europee recentemente quotate. Inoltre, alla Data del Documento di Registrazione la Società ha nominato i componenti del Comitato per la Remunerazione e del Comitato Controllo e rischi (che opera altresì come Comitato Parti Correlate), comitati che tuttavia entreranno in vigore a partire dalla Data di Avvio delle Negoziazioni.

La Società intende adottare, entro e non oltre due mesi dall'ammissione a quotazione e in ogni caso in tempo utile per la redazione dei primi prospetti contabili, una procedura interna per la selezione e nomina degli esperti indipendenti nonché per la valutazione delle proprietà immobiliari. In merito alla selezione e nomina degli esperti indipendenti, la Società intende adottare apposite istruzioni operative vincolanti finalizzate a verificare, anche attraverso apposite dichiarazioni scritte o l'acquisizione di specifiche certificazioni, che gli esperti indipendenti rispondano alle necessità aziendali e alla vigente normativa.

La Società intende adottare altresì un sistema di valutazione del lavoro degli esperti indipendenti basato su specifici indicatori di *performance*. Tale sistema sarà utilizzato anche in fase di valutazione di un nuovo incarico.

La Società intende affidare alla funzione *Compliance* la verifica che il contratto di affidamento agli esperti indipendenti preveda, tra l'altro, le modalità di coordinamento, i flussi informativi e gli scambi documentali tra le funzioni aziendali della Società e gli esperti indipendenti, e verifichi il rispetto di determinate condizioni nello svolgimento dei servizi dell'esperto.

Nel contratto con gli esperti indipendenti deve essere previsto che gli stessi effettuino un sopralluogo su ciascun immobile almeno annualmente, nonché una verifica urbanistica. Sopralluoghi a campione possono essere svolti in relazione alla numerosità e ripetitività dei cespiti da valutare. In tal caso però particolare attenzione dovrà essere dedicata alle modalità di campionamento dei cespiti, che dovranno essere definite di volta in volta sulla base delle specifiche caratteristiche degli immobili.

Gli esperti indipendenti che eseguiranno le valutazioni dovranno operare con indipendenza, integrità e obiettività.

La Società, consegnerà all'esperto indipendente la *Policy* sui Conflitti di Interesse adottata dalla Società che riporta le situazioni di conflitto d'interesse rilevanti nel rapporto con i terzi fornitori, i meccanismi di individuazione di tali situazioni (quali, acquisizione di una comunicazione scritta da parte degli esperti) nonché le procedure da seguire e le misure da adottare per la gestione dei conflitti, graduate in funzione della loro rilevanza.

La Società non affiderà l'incarico di esperto indipendente a soggetti che si trovano in situazioni tali da comprometterne l'indipendenza.

I soci e gli amministratori degli esperti indipendenti e delle società da essi controllate o che li controllano non possono rivestire cariche sociali negli organi di amministrazione e controllo delle società che hanno conferito l'incarico e delle società da esse controllate o che le controllano, se non siano decorsi almeno due anni dalla scadenza o dalla revoca dell'incarico. Le incompatibilità di cui al punto precedente, per il medesimo periodo di tempo, sono fatte altresì valere nei confronti di coloro che hanno preso parte ai procedimenti di valutazione con funzioni di direzione e supervisione.

I soci e gli amministratori degli esperti indipendenti e delle società da essi controllate o che li controllano non possono essere legati da parentela e/o affinità entro il quarto grado ai soci, amministratori, sindaci o direttori generali delle società che hanno conferito l'incarico e delle società da esse controllate o che le controllano.

L'incarico avrà durata al massimo triennale e non potrà essere rinnovato o nuovamente conferito se non sono decorsi almeno due anni dalla data di cessazione del precedente incarico. Il Consiglio di Amministrazione, esaminate le proposte di incarico (che devono essere almeno due) e la relativa documentazione, delibera la nomina dell'esperto indipendente.

In termini di controllo della valutazione, i soggetti coinvolti saranno l'Amministrazione, la funzione di *Asset Management* e la funzione di *Risk Management*. Per maggiori informazioni sullo statuto sociale, si rinvia al Capitolo XXI, Paragrafo 21.2 del Documento di Registrazione, mentre per maggiori informazioni sulla composizione del Consiglio di Amministrazione e sul sistema di governo societario si rinvia, rispettivamente, al Capitolo XIV Paragrafo 14.1 e al Capitolo XVI del Documento di Registrazione.

4.1.15 Rischi connessi ai vantaggi di natura patrimoniale a favore di Manfredi Catella, Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli

Alla Data di Avvio delle Negoziazioni, in forza di talune disposizioni contenute nella scrittura privata stipulata con COIMA RES relativa alla nomina e allo svolgimento della carica di amministratore delegato dell'Emittente, i Sigg. Manfredi Catella, Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli sono destinatari di vantaggi di natura patrimoniale. La tabella seguente illustra i vantaggi di natura patrimoniale correlati agli Strumenti Finanziari riservati ai Sigg. Manfredi Catella, Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli,

	Emolumento Totale Euro	Strumento Finanziario
Manfredi Catella	100.000	6.666 Strumenti Finanziari che danno diritto a percepire annualmente*un importo pari a (i) 4% dell'extra rendimento sopra ad un rendimento complessivo compreso tra l'8% ed il 10% annuale e, (ii) 8% dell'extra rendimento sopra ad un rendimento complessivo pari al 10% annuale.
Matteo Ravà	50.000	1.667 Strumenti Finanziari che danno diritto a percepire annualmente*un importo pari a (i) 1% dell'extra rendimento sopra ad un rendimento complessivo compreso tra l'8% ed il 10% annuale e, (ii) 2% dell'extra rendimento sopra ad un rendimento complessivo pari al 10% annuale.
Gabriele Bonfiglioli	50.000	1.667 Strumenti Finanziari che danno diritto a percepire annualmente*un importo pari a (i) 1% dell'extra rendimento sopra ad un rendimento complessivo compreso tra l'8% ed il 10% annuale e, (ii) 2% dell'extra rendimento sopra ad un rendimento complessivo pari all'10% annuale.

*Il pagamento effettivo avverrà al termine del primo periodo di riferimento di 3 anni benché il calcolo sarà annuale e successivamente a tale primo periodo, il rendimento verrà corrisposto su base annuale, se maturato.

Per ulteriori informazioni in merito alle modalità di calcolo dello Strumento Finanziario vedasi il Capitolo XV, Paragrafo 15.1.

Le caratteristiche degli Strumenti Finanziari che danno diritto al riconoscimento in favore dei detentori di un rendimento parametrato ai risultati portano ad escludere che tale rendimento rappresenti una forma di

remunerazione del personale della SGR e, in subordine, che esso ricada all'interno dei sistemi di remunerazione e incentivazione adottati dalla SGR stessa.

A tale conclusione conducono le seguenti considerazioni:

- gli Strumenti Finanziari sono stati emessi dall'Emittente e il pagamento del rendimento di detti Strumenti è interamente a carico del solo Emittente.

L'Emittente, in quanto società di investimento immobiliare (prospettivamente) quotata, non rientra nel "perimetro" applicativo - dal punto di vista soggettivo - della normativa sulle remunerazioni, che riguarda unicamente i gestori di fondi di investimento alternativi (la SIIQ, come noto, non è né un gestore di FIA né un FIA, per espressa esclusione della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificata dall'art. 20 della L. n. 164/2014);

- sul piano oggettivo, la portata applicativa della disciplina sulle politiche e prassi di remunerazione e incentivazione contenuta nel Regolamento Congiunto Consob-Banca d'Italia del 29 ottobre 2007 (come modificato con atto del 19 gennaio 2015) e in particolare quella riguardante la parte variabile della remunerazione, ha ad oggetto unicamente la gestione di FIA, richiamando l'attenzione dei gestori dei fondi alternativi sulla necessità che tale componente variabile sia rigorosamente parametrata sui risultati del FIA e sui rischi da questo assunti.

Viceversa, la predetta normativa non prende in considerazione i pagamenti percepiti dai Manager in relazione ad attività diverse da quella tipica di gestione collettiva di fondi alternativi, quali gli Strumenti Finanziari, che rappresentano un investimento finanziario da parte dei Manager;

- dopo un periodo iniziale di *lock up* (tre anni), gli Strumenti Finanziari sono liberamente trasferibili a terzi; inoltre, la durata iniziale degli Strumenti Finanziari è di 15 anni ed è quindi indipendente dalla durata della SIIQ. Gli Strumenti Finanziari rappresentano uno strumento di investimento per i Manager e non una remunerazione per l'attività lavorativa prestata. Ciò è confermato dal fatto che, dopo il periodo di *lock up* iniziale (3 anni), sono liberamente trasferibili a terzi.

Non si può tuttavia escludere che l'orientamento espresso dall'Emittente possa in futuro essere riconosciuto difforme rispetto ad un eventuale orientamento delle Autorità competenti in tal senso.

Inoltre, in forza di scrittura privata stipulata tra la Società, la SGR e i *Manager* Distaccati per tutta la durata del relativo mandato Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà avranno diritto:

- come *benefit*, ad una polizza assicurativa per la responsabilità civile relativa al mandato e agli atti compiuti nell'esercizio dello stesso, il cui premio annuo sarà di importo unitario non inferiore ad Euro 10.000;

- il solo Manfredi Catella:

- (a) come ulteriore *benefit*, a:
 - (i) telefono cellulare e relativa SIM card, con traffico illimitato;
 - (ii) *tablet* e *pc* portatile;
 - (iii) carta di credito aziendale;
 - (iv) stipula di una polizza di assicurazione sulla vita (quindi a copertura del caso di decesso) il cui indennizzo sia pari ad Euro 1.500.000;
 - (v) stipula di una polizza per invalidità permanente conseguente a malattia il cui indennizzo sia pari ad Euro 1.000.000;
 - (vi) stipula di una polizza per infortuni professionali ed extra professionali, il cui indennizzo sia pari ad Euro 2.000.000 per il caso di morte e ad Euro 2.500.000 per il caso di invalidità permanente;
 - (vii) stipula di una polizza di assicurazione sanitaria a favore suo e della sua famiglia, il cui premio annuo sia di importo unitario non inferiore ad Euro 10.000 (diecimila/00); e

- (b) il pagamento della Indennità risarcitoria per la cessazione del rapporto di amministrazione, in ipotesi di *good leaver* (per ulteriori informazioni in merito a contenuti e termini di detta Indennità risarcitoria, vedasi il Capitolo XIX del Documento di Registrazione).

Le summenzionate polizze di cui alla lettera (a), punti (iv), (v) e (vi), non sono state ancora stipulate, ma verranno finalizzate a condizioni di mercato; si prevede al riguardo che il relativo costo di ciascuna polizza (ossia, il premio su base annua) a carico della Società sarà indicativamente compreso in un intervallo tra Euro 3.000 ed Euro 5.000.

La Società stipulerà altresì una polizza assicurativa per la responsabilità civile relativa al mandato e agli atti compiuti nell'esercizio dello stesso, anche per gli amministratori nominati in data 14 ottobre 2015. Detti vantaggi comportano pertanto un costo, talvolta eventuale, per la Società, con conseguenti possibili effetti negativi sulla situazione patrimoniale e finanziaria della Società stessa.

Con riferimento a compensi e remunerazione degli Amministratori, si rinvia al Capitolo XV, Paragrafo 15.1 del Documento di Registrazione; al riguardo, si segnala che alla Data del Documento di Registrazione non sono stati corrisposti agli amministratori importi a titolo di compenso e/o remunerazione.

Per ulteriori informazioni in merito ai vantaggi di natura patrimoniale previsti in favore di Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà vedasi il Capitolo XIX, Paragrafo 19.1.2 e Capitolo XV del Documento di Registrazione.

4.1.16 Rischi connessi alla possibile tassazione per trasparenza dell'Emittente in relazione alle Quote

Il Decreto 78 ha profondamente modificato il regime di tassazione dei partecipanti a fondi comuni di investimento immobiliare italiani.

Ai sensi dell'art. 32, comma 3-*bis*, del Decreto 78 i redditi conseguiti da un fondo e rilevati nei rendiconti di gestione sono imputati per trasparenza ai partecipanti fiscalmente residenti in Italia, diversi dai soggetti cd. "investitori istituzionali" elencati dal comma 3 del medesimo art. 32, che possiedono quote di partecipazione in misura superiore al 5% del patrimonio di un fondo. La percentuale di partecipazione ad un fondo è rilevata al termine del periodo d'imposta o, se inferiore, al termine del periodo di gestione del fondo, in proporzione alle quote di partecipazione detenute dai quotisti. Ai sensi del successivo comma 4 dell'art. 32 del Decreto 78, i redditi dei fondi imputati ai partecipanti concorrono alla formazione del reddito complessivo del partecipante indipendentemente dalla percezione e proporzionalmente alla sua quota di partecipazione.

L'Emittente verrà a detenere le Quote che rappresentano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del Fondo IBF. Di conseguenza, l'assoggettamento o meno dell'Emittente al regime di tassazione "per trasparenza" descritto poc'anzi dipende dalla possibilità che l'Emittente si qualifichi come investitore istituzionale ai sensi dell'art. 32, comma 3, del Decreto 78. L'Emittente potrebbe rientrare in siffatta categoria solo ai sensi della lettera h) della predetta disposizione, secondo cui sono investitori istituzionali i "veicoli costituiti in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50 per cento dai soggetti indicati nelle precedenti lettere", ossia da soggetti che sono investitori istituzionali per caratteristiche proprie (ad esempio, lo Stato o enti pubblici, organismi d'investimento collettivo del risparmio, forme di previdenza complementare ed enti di previdenza obbligatoria, imprese di assicurazione, intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale).

Qualora l'Emittente non sia partecipato in misura superiore al 50% da tali investitori istituzionali, i redditi conseguiti dal Fondo IBF e rilevati nei rendiconti di gestione saranno imputati per trasparenza all'Emittente e soggetti a tassazione ordinaria in capo al medesimo. Divenuto efficace il regime speciale SIIQ, essi dovrebbero tuttavia rientrare nella cd. "gestione esente" (cfr. Circolare 17 settembre 2015, n. 32/E; per maggiori dettagli si rimanda al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.9.7 del Documento di Registrazione).

4.1.17 Rischi connessi alla concentrazione dei rapporti contrattuali in capo a due conduttori

L'88,7% circa della superficie lorda degli immobili compresi – direttamente e indirettamente – nel Portafoglio della Società è concesso in locazione ai sensi della Legge 392/78.

La normativa nazionale vigente in materia di locazioni commerciali (Legge 392/78) disciplina, tra l'altro, il recesso per "gravi motivi" del conduttore consentendo a quest'ultimo di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento e indipendentemente dalle previsioni contrattuali con un preavviso di almeno 6 mesi.

Nel merito si segnala che la nozione di gravi motivi è stata oggetto di numerose pronunce dalla Corte di Cassazione, che tendono ad individuare i "gravi motivi" in eventi dovuti (i) a circostanze indipendenti dalla volontà del conduttore (potendo anche trattarsi di circostanze rientranti nella sfera giuridico-economica propria del conduttore, a condizione però che tali circostanze non siano esclusivamente imputabili alla volontà dello stesso); (ii) sopravvenuti rispetto al momento di stipula del contratto di locazione; (iii) imprevedibili all'epoca della conclusione del contratto; e (iv) tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la prosecuzione del rapporto di locazione, dovendosi valutare tale gravosità in relazione alla situazione economica complessiva del conduttore, tanto da ridurre, se non addirittura eliminare, l'interesse del conduttore medesimo al godimento dell'immobile locato.

In alcune pronunce la Corte di Cassazione ha affermato altresì che i gravi motivi possono consistere anche in ipotesi (i) di riorganizzazione dell'attività del conduttore, che dipendano da circostanze attinenti all'attività del conduttore (ad esempio congiunture economiche favorevoli o sfavorevoli che rendano necessaria la riorganizzazione), (ii) di non raggiungimento di un preannunciato piano di sviluppo di una zona suburbana, (iii) di crisi finanziaria, scarsa liquidità finanziaria e declino dei ricavi del conduttore, (iv) di modifiche legislative che colpiscano lo specifico settore di attività del conduttore, (v) di trasferimento dell'attività del conduttore altrove dovuto da ragioni obiettive indipendenti dalla discrezionalità del conduttore.

Inoltre, ove l'attività svolta, in via prevalente o esclusiva, dal locatore nell'immobile locato comporti il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori e non sia destinata all'esercizio di attività professionali o di carattere transitorio, (i) in caso di mancato rinnovo della locazione da parte del locatore dovuto a motivi diversi dalla risoluzione per inadempimento, da una disdetta ovvero dal recesso del conduttore o dalla sottoposizione ad una procedura concorsuale, il conduttore avrà diritto a ricevere un'indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto (l'importo dell'indennità è raddoppiato qualora, entro un anno dalla cessazione del rapporto locativo, l'immobile sia adibito all'esercizio della medesima attività o di attività affini a quella già esercitata dal precedente conduttore) e (ii) in caso di vendita a terzi dell'immobile locato, il conduttore avrà un diritto di prelazione nell'acquisto dello stesso.

Nel merito si segnala, tuttavia, che secondo l'indirizzo prevalente in giurisprudenza, tale diritto di prelazione risulta escluso in caso di vendita "in blocco" di un intero edificio "cielo-terra" all'interno del quale sia ubicato l'immobile locato, a meno che il conduttore non conduca in locazione l'intero edificio. In particolare, si ha "vendita in blocco" qualora l'edificio all'interno del quale si trovi l'immobile locato possa essere considerato un *unicum*, cioè un complesso che abbia una propria individualità oggettiva, strutturale e funzionale tale da non poter essere oggettivamente divisibile attraverso più trasferimenti aventi ad oggetto singole porzioni dell'edificio.

Si segnala altresì che i contratti di locazione relativi agli immobili compresi – direttamente e indirettamente – nel Portafoglio sono stipulati con primari operatori – ossia il Gruppo Vodafone (per il 64,3% sui ricavi da locazione) e il Gruppo Deutsche Bank (per il 35,7% sui ricavi da locazione), entrambi con *rating investment grade* (BBB+ da parte di Standard & Poor's e Baa1 da parte di Moody's per il Gruppo Vodafone all'8 aprile 2016; BBB+ da parte di Standard & Poor's e Baa1 da parte di Moody's per il Gruppo Deutsche Bank all'8 aprile 2016) – ed hanno una durata ultradecennale. Inoltre, alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente non ha ricavi derivanti dalla propria attività. I ricavi del Fondo IBF dipenderanno da un unico conduttore, Deutsche Bank, a cui sono locati gli Immobili Filiali; l'Emittente percepirà ricavi dagli Immobili Vodafone solo successivamente alla relativa acquisizione. Fino alla realizzazione di acquisizioni di ulteriori immobili locati, l'Emittente percepirà pertanto ricavi dai due soli conduttori Deutsche Bank e Vodafone. Esiste pertanto un rischio correlato alla assenza di diversificazione del rischio locativo ed alla concentrazione, in capo a soli due conduttori, della pressoché totalità dei rapporti locatizi attinenti il Portafoglio.

Con riferimento all'inadempimento della conduttrice, tali contratti prevedono, *inter alia*:

- quanto agli Immobili Filiali, il diritto del locatore di risolvere il contratto in caso di mancato pagamento da parte della conduttrice di una o più rate del canone;

- quanto agli Immobili Vodafone, il diritto del locatore di risolvere il contratto in caso di mancato pagamento totale o parziale di due rate del canone, decorsi 20 giorni dalla costituzione in mora, nonché in caso di mutamento d'uso degli immobili da parte della conduttrice.

Con riferimento al possibile recesso del conduttore, tali contratti prevedono, *inter alia*:

- quanto agli Immobili Filiali, che alla conduttrice non sia consentito recedere dal relativo contratto di locazione, salvi i soli casi di recesso previsti da norme di legge inderogabili. Limitatamente a tre immobili è altresì previsto un diritto di recesso convenzionale a favore della conduttrice esercitabile decorsi 24 o 36 mesi dalla sottoscrizione del relativo contratto di locazione;

- quanto agli Immobili Vodafone, che alla scadenza del primo quindicennio di locazione la conduttrice potrà recedere dal relativo contratto di locazione fermo restando che, in caso di recesso prima di tale termine, la locatrice avrà diritto a ricevere il pagamento del canone per l'intero periodo decorrente dalla data del recesso e la scadenza del quindicesimo anno di locazione. In caso di recesso della conduttrice successivamente al quindicesimo anno di locazione, la locatrice non avrà diritto al pagamento di alcuna penale. Resta inteso che la locatrice ha rinunciato irrevocabilmente alla facoltà di esercitare il diniego alla rinnovazione del contratto di locazione alla prima scadenza.

In tutti i casi di disdetta dei contratti di locazione, il possibile lasso di tempo intercorrente al fine di individuare un nuovo conduttore cui locare le unità immobiliari oggetto di disdetta, in sostituzione del precedente conduttore, potrebbe avere una durata tale da incidere negativamente sulla situazione patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Si segnala altresì che, in linea con quanto effettuato in passato da altre banche internazionali, il Gruppo Deutsche Bank potrebbe in futuro decidere di ridurre il numero di filiali in Italia. Un eventuale recesso per gravi motivi da Immobili Filiali che fosse ritenuto fondato dalla proprietà o dall'autorità giudiziaria competente potrebbe portare effetti negativi sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo IBF e quindi della Società.

Per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.4.1.2 del Documento di Registrazione.

4.1.18 Rischi connessi alla concentrazione geografica del Portafoglio

Alla Data del Documento di Registrazione l'attività della Società è soggetta a rischi di concentrazione per quanto concerne, tra l'altro, la localizzazione del Portafoglio.

L'Emittente svolgerà infatti la propria attività prevalentemente in Italia e, in particolare, gli immobili compresi – direttamente e indirettamente – nel Portafoglio sono situati, per l'86% nel nord Italia e per il 75% in Lombardia.

I risultati dell'Emittente sono significativamente correlati all'andamento del mercato immobiliare e, in particolare, all'andamento del mercato immobiliare in Italia (e, in particolare, in Lombardia).

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 della Società.

Inoltre non vi è certezza che in futuro l'Emittente 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, dell'Emittente.

Per maggiori informazioni in relazione alle principali aree geografiche in cui opera la Società si rinvia al Capitolo VI del Documento di Registrazione.

4.1.19 Rischi connessi alla concentrazione di destinazione d'uso del Portafoglio

Il Portafoglio della Società risulta essere composto esclusivamente da immobili con destinazione d'uso commerciale e terziaria.

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 della Società.

Per maggiori informazioni in relazione alle principali aree geografiche in cui opera la Società si rinvia al Capitolo VI del Documento di Registrazione.

4.1.20 Rischi connessi ai costi e alle spese relativi alla gestione del Portafoglio

Si segnala che con riferimento agli immobili compresi – direttamente e indirettamente – nel Portafoglio dell'Emittente 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 stessi sotto il profilo edilizio; nonché (ii) opere di adeguamento normativo in materia, *inter alia*, di agibilità, prevenzione incendi, sicurezza degli immobili e ambiente. I costi e le spese per far fronte ai predetti interventi di manutenzione straordinaria 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 dell'Emittente.

Per maggiori informazioni si rinvia ai Capitoli VI e XXII, del Documento di Registrazione.

4.1.21 Rischi connessi alla strategia

Il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito dei propri poteri, potrebbe decidere di porre in essere atti di disposizione degli immobili facenti parte – direttamente e indirettamente – del Portafoglio ovvero procedere a ulteriori investimenti anche eventualmente per il tramite di risorse rivenienti dalla quotazione. In aggiunta, il Consiglio di Amministrazione, nei limiti dei poteri ad esso spettanti, potrà liberamente determinare le strategie di investimento della Società anche al di fuori delle indicazioni contenute nella strategia, tenuto conto dell'evoluzione futura del mercato immobiliare e delle prospettive di crescita dell'Emittente.

Seppur in linea con la strategia di investimento, eventuali acquisizioni di immobili, sia per quanto riguarda la localizzazione sia per quanto riguarda la destinazione d'uso, potrebbero determinare effetti negativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società qualora la commercializzazione degli stessi non si realizzasse in linea con le aspettative attese.

Inoltre, non vi è alcuna garanzia circa la possibilità per l'Emittente di reperire sul mercato *asset* adeguati ed in linea con la strategia di investimento per investire le risorse disponibili della Società. Per ulteriori informazioni si rimanda al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.8, del Documento di Registrazione.

Non vi può essere garanzia che la strategia della Società attuata dal Consiglio di Amministrazione consenta di realizzare i profitti attesi, con conseguente rischio con riguardo alle attività, alla posizione finanziaria e ai risultati economici dell'Emittente. In particolare, si rileva che, qualora, nell'ambito del Collocamento Istituzionale, l'Emittente dovesse raggiungere una raccolta inferiore a Euro 250 milioni (al netto delle commissioni), lo stesso intende fare fronte al pagamento del corrispettivo dell'acquisto degli Immobili Vodafone avvalendosi anche del Finanziamento IVA (pari a un massimo di Euro 45 milioni). Ove necessario, il Finanziamento IVA, già deliberato, sarà perfezionato ed erogato, secondo usuali termini e condizioni di mercato, compresi limiti e condizioni all'operatività dell'Emittente (per ulteriori dettagli, vedasi il Capitolo XXII del Documento di registrazione). Il mancato ottenimento o la mancata erogazione di un finanziamento per il pagamento dell'IVA dovuta per l'acquisto degli Immobili Vodafone potrebbe impedire l'acquisto dei medesimi Immobili Vodafone; in tal caso, l'Emittente, in linea con la propria strategia (vedasi il Capitolo VI, Paragrafo 6.1.8 del Documento di Registrazione), opererà sul mercato al fine di perseguire investimenti immobiliari alternativi, i quali potrebbero generare un rendimento inferiore a quello degli Immobili Vodafone.

Rischi connessi ad iniziative di sviluppo immobiliare

La strategia di investimento dell'Emittente prevede, seppur in via residuale, la possibilità di effettuare investimenti in operazioni di valorizzazione e sviluppo immobiliare. Si segnala pertanto che il profilo di rischio associato a questa tipologia di investimenti immobiliari risulta superiore rispetto ai tipici rischi dell'attività di investimento degli immobili a reddito. 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 dell'Emittente.

Con riferimento a quanto rappresentato in relazione al rendimento relativo agli obiettivi di investimento degli immobili indicati nel Capitolo VI del Documento di Registrazione, 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; tali condizioni potranno anche essere significativamente diverse da quelle attuali e, quindi, potrebbero determinare effetti negativi sulla situazione finanziaria, patrimoniale ed economica dell'Emittente. Si sottolinea in ogni caso che detti obiettivi di investimento sono riportati a soli fini rappresentativi e non devono essere considerati previsioni di risultato o di utile.

Per maggiori informazioni in merito alla strategia della Società si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.8 del Documento di Registrazione.

4.1.22 Rischi connessi all'eventuale utilizzo della leva finanziaria

A partire dalla metà del 2007, il mercato finanziario nazionale ed internazionale ha avuto conseguenze irreversibili su alcune banche internazionali. Tale conseguenze irreversibili hanno negativamente impattato sui termini e sulle modalità di accesso al credito bancario contribuendo altresì alla crescita dei costi associati all'accesso a detta fonte di finanziamento.

L'Emittente, nell'ambito della propria strategia finanziaria intende assicurarsi, in tutto o in parte, fonti di finanziamento terze (ad esempio, debito bancario). Si segnala che i Dati Previsionali riportati nel Capitolo XIII relativi all'esercizio 2016 prevedono l'utilizzo della leva finanziaria in relazione al ricorso ad un finanziamento necessario per l'acquisto degli Immobili Vodafone. Infatti, qualora, nell'ambito del Collocamento Istituzionale, l'Emittente dovesse raggiungere una raccolta inferiore a Euro 250 milioni (al netto delle commissioni), lo stesso intende fare fronte al pagamento del corrispettivo dell'acquisto degli Immobili Vodafone avvalendosi anche del Finanziamento IVA (pari a un massimo di Euro 45 milioni). Il mancato ottenimento o la mancata erogazione di un finanziamento per il pagamento dell'IVA dovuta per l'acquisto degli Immobili Vodafone potrebbe impedire l'acquisto dei medesimi Immobili Vodafone. Sebbene il finanziamento sia già stato deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici, che hanno sottoscritto il *Term Sheet* del Finanziamento IVA che contiene i termini e condizioni essenziali del Finanziamento IVA, non vi è certezza che il finanziamento sia effettivamente erogato, sia perché il relativo contratto potrebbe non essere sottoscritto, sia perché lo stesso prevede alcune ipotesi di risoluzione e alcune condizioni sospensive all'erogazione (vedasi al riguardo il Capitolo XXII del Documento di Registrazione), sia perché potrebbero verificarsi ipotesi di *material adverse change* e *force majeure* (e dunque eventi imprevisi gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti, riguardanti le condizioni dei mercati finanziari, della situazione normativa, fiscale, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente che, a giudizio delle Banche Finanziatrici, rendano impossibile o gravemente pregiudizievole l'erogazione del finanziamento).

Nel caso in cui, il livello di indebitamento della Società raggiungesse un ammontare elevato, la flessibilità finanziaria e la liquidità della Società potrebbero ridursi incidendo sull'ammontare di risorse destinabili al pagamento dei dividendi a favore degli azionisti.

L'uso della leva finanziaria potrebbe altresì aumentare l'esposizione della Società 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 della Società, sulla sua posizione finanziaria e sui suoi risultati operativi.

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

Inoltre, ove la Società 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 e COIMA RES potrebbe, quindi, violare i *covenant* eventualmente previsti dai finanziamenti ovvero non adempiere al pagamento degli stessi nei termini previsti, con conseguente decadenza dal beneficio del termine e escussione delle garanzie gravanti sugli immobili stessi, il tutto con conseguenti effetti negativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Con riferimento ai Prospetti Consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2015, si precisa che l'indebitamento finanziario netto ammonta ad Euro 38,2 milioni, mentre con riferimento ai Dati Previsionali per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, si precisa che l'indebitamento finanziario netto stimato ammonta ad Euro 31,0 milioni.

4.1.23 Rischi connessi al Finanziamento IVA sugli Immobili Vodafone

Qualora, nell'ambito del Collocamento Istituzionale, l'Emittente dovesse raggiungere una raccolta inferiore a Euro 250 milioni (al netto delle commissioni), lo stesso intende fare fronte al pagamento del corrispettivo dell'acquisto degli Immobili Vodafone avvalendosi anche del Finanziamento IVA (pari a un massimo di Euro 45 milioni). Ove necessario, il Finanziamento IVA, già deliberato, sarà perfezionato ed erogato, secondo usuali termini e condizioni di mercato, compresi limiti e condizioni all'operatività dell'Emittente, per ulteriori informazioni al riguardo vedasi il Capitolo XXII del Documento di Registrazione. Il mancato ottenimento o la mancata erogazione di un finanziamento per il pagamento dell'IVA dovuta per l'acquisto degli Immobili Vodafone potrebbe impedire l'acquisto dei medesimi Immobili Vodafone (per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.8 del Documento di Registrazione).

Sebbene il Finanziamento IVA sia già stato deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici, non vi è certezza che il Finanziamento IVA sia effettivamente perfezionato ed erogato, poiché alla Data del Documento di Registrazione il relativo contratto non è stato ancora sottoscritto e poiché potrebbero verificarsi ipotesi di *material adverse change* e *force majeure*, e dunque eventi imprevedibili e gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti, riguardanti le condizioni dei mercati finanziari, della situazione normativa, fiscale, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente che, a giudizio delle Banche Finanziatrici, rendano impossibile o gravemente pregiudizievole l'erogazione del finanziamento. In particolare, il *Term Sheet* del Finanziamento IVA prevede:

- (i) ipotesi di rimborso anticipato obbligatorio parziale del finanziamento, quali (a) il rimborso o la compensazione del credito IVA; (b) il pagamento in favore dell'Emittente di indennizzi assicurativi non utilizzati per rimediare a danni agli Immobili Vodafone; (c) la vendita degli Immobili Vodafone; e (d) l'ottenimento da parte dell'Emittente di fondi a fronte di ulteriore indebitamento finanziario;
- (ii) condizioni sospensive all'erogazione del finanziamento, quali (a) l'assenza di eventi rilevanti (e quindi la facoltà per le Banche Finanziatrici di non erogare il finanziamento ove si verificano eventi sostanzialmente pregiudizievoli della capacità dell'Emittente di adempiere ai propri obblighi verso le Banche Finanziatrici, ovvero altri eventi quali inadempimenti dell'Emittente al Contratto di Finanziamento IVA o inadempimenti dell'Emittente ad altri contratti di finanziamento), e (b) la consegna di alcuni documenti (tra cui *legal opinions*, *due diligence reports*, polizze assicurative sugli Immobili Vodafone e una perizia sul valore di tali immobili);
- (iii) garanzie, quali (a) atto di pegno sul conto vincolato sul quale dovranno essere canalizzati i canoni degli Immobili Vodafone; (b) la cessione in garanzia del Credito IVA; (c) la costituzione di un vincolo su contratti assicurativi e polizze relativi agli Immobili Vodafone; (d) la cessione in garanzia del

contratto di locazione relativo agli Immobili Vodafone; e (e) un obbligo a concedere ipoteca sugli Immobili Vodafone al verificarsi di determinati eventi;

- (iv) pattuizioni a tutela delle Banche Finanziatrici, quali (a) clausola di *gross up* in base alla quale eventuali imposte, ritenute ed oneri sui pagamenti in favore delle Banche Finanziatrici saranno a carico dell'Emittente; (b) clausola di *solve et repete* in base alla quale in caso di contestazioni l'Emittente non potrà sospendere i pagamenti in favore delle Banche Finanziatrici; (c) clausola di *market disruption* che prevede un diverso metodo di quantificazione degli interessi laddove si verificano eventi straordinari;
- (v) impegni a carico dell'Emittente, costituenti limiti e condizioni all'operatività, quali (a) il mantenimento in vigore di assicurazioni sugli Immobili Vodafone; (b) il divieto di concedere finanziamenti a soggetti terzi o di rilasciare garanzie personali in favore di tali soggetti terzi; (c) un *negative pledge* sugli Immobili Vodafone, ossia un divieto di costituire diritti, garanzie o gravami su tali immobili; (d) un obbligo di rispettare il criterio del "*pari passu*" ossia il divieto di assumere obblighi di pagamento che siano privilegiati rispetto agli obblighi di rimborso in favore delle Banche Finanziatrici; (e) un divieto di contrarre ulteriore indebitamento finanziario;
- (vi) clausole di risoluzione e/o di rimborso anticipato del finanziamento al verificarsi di determinati eventi, quali (a) inadempimenti agli obblighi derivanti dal Contratto di Finanziamento; (b) inadempimento dell'Emittente ad altri contratti di finanziamento (*cross default*); (c) contenziosi che possano avere un effetto sostanzialmente pregiudizievole per l'Emittente; (d) perdita, distruzione o danni irreparabili agli Immobili Vodafone; (e) altri eventi sostanzialmente pregiudizievoli della capacità dell'Emittente di adempiere ai propri obblighi verso le Banche Finanziatrici, tra i quali potranno rientrare clausole di *material adverse change* e *force majeure* (ovvero di facoltà dei finanziatori di non erogare o risolvere il contratto a causa di un sostanziale e grave cambiamento delle condizioni in essere al momento in cui il finanziamento sarà concesso, anche per fattori indipendenti dalla volontà dell'Emittente), eventi imprevedibili gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti.

Inoltre, in caso di utilizzo del Finanziamento IVA già deliberato dalle Banche Finanziatrici, l'attività dell'Emittente, per tutta la durata dello stesso Finanziamento IVA (12 mesi), sarebbe soggetta ai vincoli e alle limitazioni previsti nei termini e condizioni del Finanziamento IVA (tra cui il divieto di contrarre ulteriore indebitamento e di assumere ulteriori garanzie e impegni).

Per ulteriori informazioni in merito al Finanziamento IVA, vedasi il Capitolo VI, Paragrafo 6.1.8 e il Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

4.1.24 Rischi connessi all'andamento dei tassi di interesse

I risultati economici dell'Emittente potrebbero essere significativamente influenzati dalle variazioni dei tassi di interesse, in considerazione del possibile ricorso alla leva finanziaria che genera oneri finanziari dipendenti dall'andamento dei tassi di interesse.

L'Emittente, in quanto società di nuova costituzione, non ha ancora implementato una politica di gestione del rischio di fluttuazione dei tassi di interesse. Tuttavia, come prassi nel mercato di riferimento l'Emittente ricorrerà, qualora ritenuto opportuno dal Consiglio di Amministrazione agli opportuni strumenti di copertura per la gestione di tale rischio.

Ove la Società 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 la Società 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 sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società (cfr. Capitolo X del Documento di Registrazione).

4.1.25 Rischi connessi alla mancata attuazione delle disposizioni di cui al D.Lgs. 231/2001

Il D. Lgs. 231/2001 ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano uno specifico regime di responsabilità a carico degli enti per alcune tipologie di reati, commessi nell'interesse e/o a vantaggio dell'ente medesimo da parte di soggetti in posizione c.d. "apicale" o da coloro che sono a tali soggetti sottoposti.

L'Emittente non ha ancora adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001, anche in considerazione del fatto che è una società di nuova costituzione; nonostante l'adozione di tale modello non sia obbligatoriamente richiesta ai sensi di legge o regolamento, ai sensi della normativa vigente la mancata adozione dello stesso (così come l'inadeguatezza una volta adottato) espone l'Emittente a responsabilità per i reati commessi, anche all'estero, nel suo interesse o vantaggio, da persone che rivestono funzioni di rappresentanza, di amministrazione o di direzione dell'Emittente o di sue controllate, nonché da persone sottoposte alla direzione o alla vigilanza di una delle persone in precedenza indicate.

Inoltre, la Società non ha ancora nominato l'Organismo di Vigilanza chiamato, tra l'altro, a verificare la corretta applicazione del modello. La Società intende tuttavia implementare tale modello non appena possibile e, comunque, indicativamente nel 2016.

La Società intende adottare un Codice Etico che esplicita i fondamenti della cultura aziendale ed i valori di riferimento dell'Emittente, dai quali far derivare regole concrete di comportamento verso tutti gli azionisti della Società non appena possibile e, comunque, indicativamente nel 2016.

Pertanto, non è possibile escludere che le misure adottate si rivelino in taluni casi inadeguate nell'identificare e nel gestire tutte le possibili condotte illegali. In caso di mancato rispetto delle normative vigenti in materia, la Società e i propri amministratori potrebbero incorrere in sanzioni amministrative ovvero penali ed essere obbligati al risarcimento dei danni causati. Ne potrebbe conseguire, inoltre, l'assoggettamento a divieti di operatività e una flessione della fiducia da parte del mercato.

Tali circostanze potrebbero avere effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo XVI del Documento di Registrazione.

4.1.26 Rischi connessi all'assenza di ricavi

Alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente non ha generato ricavi.

In caso di buon esito del Collocamento Istituzionale, il 100% dei ricavi consolidati dell'Emittente inizialmente sarà rappresentato esclusivamente dai ricavi da locazione generati dagli Immobili Filiali del Fondo IBF.

Il Fondo IBF, avviato il 30 ottobre 2014, ha generato ricavi nel periodo chiuso al 31 dicembre 2014 e nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 rispettivamente per Euro 1.332 migliaia e per Euro 7.715 migliaia. Dalla sua costituzione alla Data del Documento di Registrazione il Fondo IBF ha distribuito proventi per complessivi Euro 2 milioni ed in particolare in data 9 aprile 2015 ha distribuito Euro 814 migliaia e in data 14 dicembre 2015 ha distribuito Euro 1.185 migliaia.

Per ulteriori informazioni, si rinvia ai Capitoli X e XX del Documento di Registrazione.

4.1.27 Rischi connessi alla responsabilità del quotista

In linea di principio la responsabilità del quotista è limitata all'importo delle quote sottoscritte, salve ipotesi patologiche – sostanzialmente connesse a condotte illecite del quotista - che possono essere evitate rispettando la piena autonomia della società di gestione del risparmio. Tali ipotesi possono verificarsi, ad esempio, nel caso in cui una società di gestione del risparmio si conformi passivamente ad indicazioni del quotista e non eserciti le proprie prerogative gestorie.

Laddove si verificasse tale ipotesi, potrebbe darsi il caso in cui il Fondo non sia più considerato come un fondo di investimento, venendo meno la segregazione patrimoniale del fondo rispetto al patrimonio dei quotisti, e si potrebbero produrre effetti negativi sulla situazione patrimoniale e finanziaria della Società.

dovuti alla perdita del beneficio della limitazione della responsabilità per le obbligazioni contratte nella gestione nonché del trattamento fiscale accordato ai fondi comuni di investimento. Per ulteriori informazioni vedasi il Capitolo VI, Paragrafo 6.1.9.6 del Documento di Registrazione.

4.1.28 Rischi connessi ai dati previsionali

I dati previsionali contenuti nel Documento di Registrazione (i “**Dati Previsionali**”) estratti dal piano industriale (il “**Piano**”) approvato dal consiglio di amministrazione della Società in data 8 aprile 2016, sono basati sulla valutazione effettuata dalla Società di un insieme di ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni che l’Emittente ritiene di intraprendere, in un periodo di inversione di tendenza per il mercato immobiliare, incluse assunzioni ipotetiche relative ad eventi futuri e azioni della Società che non necessariamente si verificheranno. Pertanto, i Dati Previsionali, essendo basati su ipotesi di eventi futuri e azioni della Società e dei suoi *manager*, sono caratterizzati da connaturati elementi di soggettività, incertezza ed in particolare dalla rischiosità che eventi preventivati e azioni dai quali traggono origine possano non verificarsi ovvero possano verificarsi in misura e in tempi diversi da quelli prospettati, mentre potrebbero verificarsi eventi e azioni non prevedibili al tempo della loro preparazione. Pertanto, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati potrebbero essere significativi, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economico finanziaria dell’Emittente.

Inoltre, i rischi che le ipotesi assunte dalla Società non si verifichino risultano acuiti dal fatto che l’Emittente è una società in fase di *start-up* essendo la stessa stata costituita in data 8 giugno 2015, e non dispone, pertanto, di dati storici. Tale peculiarità e l’assenza di dati storici quale riferimento su cui basare i Dati Previsionali fanno sì che i Dati Previsionali medesimi debbano considerarsi assoggettati ad un livello di variabilità e incertezza particolarmente elevati.

In particolare, i Dati Previsionali desunti dal Piano prevedono:

- i) un ammontare minimo del Collocamento Istituzionale pari complessivamente a Euro 215 milioni, si precisa tuttavia che l’Aumento di Capitale è stato deliberato dall’Assemblea dell’Emittente del 1 aprile 2016 per un importo massimo di Euro 600 milioni, inscindibile per un ammontare pari ad Euro 215 milioni e scindibile per la restante parte, che sarà utilizzata nell’ambito delle linee strategiche di investimento definite;
- ii) il ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell’acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici che prevede una scadenza di 12 mesi successivi alla sottoscrizione e per il quale è previsto il rifinanziamento a scadenza;
- iii) un portafoglio immobiliare composto esclusivamente dal Portafoglio Iniziale;
- iv) l’assenza di *vacancy*; con riferimento ai contratti in essere solo i tre immobili locati a Deutsche Bank prevedono la possibilità della risoluzione del contratto di locazione (esercitabile decorsi 24 o 36 mesi dalla sottoscrizione dello stesso). Si precisa che tale ipotesi non risulta applicabile agli Immobili Filiali classificati tra le rimanenze in quanto non locati e la cui strategia prevede la valorizzazione per una successiva vendita;
- v) l’assenza di morosità e di insoluti sul totale dei ricavi da locazione (*delinquency*), in considerazione della solidità dei *tenants* del Portafoglio Iniziale;
- vi) la conclusione del periodo di recessione a partire dall’esercizio 2016 tale da consentire l’apprezzamento e comunque il mantenimento dei valori degli immobili posseduti. In particolare, si precisa che i Dati Previsionali non prevedono alcuna svalutazione immobiliare, infatti, non è previsto che ad esito delle valutazioni effettuate a fine esercizio 2016 e 2017 con il supporto degli esperti indipendenti all’uopo incaricati, risultino deprezzamenti degli assets in portafoglio mentre si prevede un apprezzamento per adeguamenti positivi di Fair Value a seguito di tali valutazioni;
- vii) l’effettiva applicazione dal 2016 dei requisiti previsti per il regime SIIQ;
- viii) l’operatività connessa alla gestione del Portafoglio Iniziale della Società a partire dal 1 giugno 2016;

- ix) una gestione attiva del portafoglio immobiliare finalizzata al mantenimento e valorizzazione dello stesso;
- x) una *Promote Fee* liquidata integralmente tramite emissioni di azioni della Società.

Inoltre, gli amministratori hanno predisposto una *sensitivity analysis* nell'ipotesi di realizzazione dell'ammissione a quotazione senza il conseguimento della dotazione patrimoniale necessaria per l'acquisto degli Immobili Vodafone rispetto ai Dati Previsionali. In tale contesto, i ricavi includono esclusivamente i canoni di locazione relativi agli Immobili Filiali. L'*EBITDA* riporta il risultato della gestione caratteristica degli Immobili Filiali mantenendo invariata la struttura dei costi dell'Emittente. La voce Liquidità/(Indebitamento finanziario netto) accoglie principalmente i proventi del Collocamento Istituzionale pari ad Euro 215 milioni per la sola quota inscindibile dedotti i relativi costi e le commissioni, nell'ipotesi in cui tale liquidità non venga utilizzata per effettuare altri investimenti.

La tabella sotto riportata evidenzia il confronto tra i Dati Previsionali e la *sensitivity analysis*.

(milioni di Euro)		2016	2017
Ricavi	Dati Previsionali	12,7	22,0
Ricavi	<i>sensitivity analysis</i>	4,5	7,7
EBITDA (*)	Dati Previsionali	6,7	12,7
EBITDA (*)	<i>sensitivity analysis</i>	(1,0)	(0,5)
Liquidità/(Indebitamento finanziario netto) (**)	Dati Previsionali	(31,0)	(22,3)
Liquidità/(Indebitamento finanziario netto) (**)	<i>sensitivity analysis</i>	210,8	209,6

(*) Rappresentato dalla differenza fra i ricavi da gestione caratteristica al netto dei relativi costi operativi esclusi gli ammortamenti e i proventi (oneri) non ricorrenti. L'*EBITDA* così definito rappresenta una misura utilizzata dall'Emittente per monitorare e valutare l'andamento operativo della stessa. L'*EBITDA* non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS, e pertanto non deve essere considerato come misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultato operativo del gruppo. Poiché la composizione dell'*EBITDA* non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio applicato dal gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri e quindi non comparabile.

(**) Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, ed in conformità con la Raccomandazione ESMA/2013/319. Si specifica che tale voce include il *fair value* degli Strumenti Finanziari.

La relazione della Società di Revisione sui dati previsionali è riportata nel Capitolo XIII del Documento di Registrazione. Per ulteriori informazioni sui dati previsionali, vedasi il Capitolo XIII del Documento di Registrazione.

4.2 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL MERCATO IN CUI OPERERÀ L'EMITTENTE ED AL TIPO DI ATTIVITÀ CHE VERRÀ SVOLTA

4.2.1 Rischi connessi al quadro generale macroeconomico e, in particolare, alla situazione dell'Eurozona

La crisi economico-finanziaria che alla fine del 2008 ha colpito il sistema bancario ed i mercati finanziari ha determinato un peggioramento del quadro macroeconomico che si è concretizzato, *inter alia*, in una generale contrazione dei consumi, in una generalizzata difficoltà di accesso al credito, in una riduzione della liquidità dei mercati finanziari e in un accentuarsi della volatilità di questi ultimi. In questo contesto, la crisi del sistema bancario e dei mercati finanziari ha condotto, assieme ad altri fattori, a uno scenario di recessione economica in alcuni Stati dell'Unione Europea, tra cui l'Italia.

In particolare, in Europa, nonostante le misure adottate da diversi governi nazionali, nonché da enti e organizzazioni sovranazionali e dalle autorità monetarie al fine di fornire assistenza finanziaria ai Paesi dell'Area Euro in difficoltà economica e attenuare, quindi, la possibilità di *default* di alcuni Stati europei, persistono delle preoccupazioni relative al livello di indebitamento e/o al disavanzo pubblico di alcuni Paesi dell'Area Euro, tra i quali l'Italia e, soprattutto, ad oggi la Grecia, e alla loro capacità di far fronte agli impegni finanziari futuri.

Questo contesto negativo ha contribuito ad accelerare il deterioramento dello stato della finanza pubblica dei Paesi dell'Unione Europea, penalizzando in particolare i sistemi bancari più esposti ai debiti sovrani c.d. crisi del debito sovrano e causando un progressivo peggioramento della crisi che si è protratta, sia a livello

italiano, sia a livello europeo, per tutto il 2012 con conseguente rivalutazione del rischio di credito degli Stati sovrani.

Come è noto, la crisi che in un primo momento ha riguardato soltanto le istituzioni finanziarie, richiedendo l'intervento dei Governi, della UE, delle Banche Centrali, del FMI o di altri organismi internazionali, si è successivamente riflessa anche sull'economia reale.

Alla Data del Documento di Registrazione non è tuttavia possibile prevedere con certezza se le suddette misure sortiranno effetti positivi sull'economia e sul sistema bancario e finanziario, nonché quanto a lungo perdurerà la crisi economica.

Con specifico riferimento all'Italia, nel 2015 si è registrato un aumento del PIL pari allo 0,4%, in miglioramento rispetto al 2014 che aveva registrato una contrazione pari allo 0,4% (Fonte: OCSE), una diminuzione del tasso di disoccupazione che ha raggiunto il 11,9% rispetto al 12,7% del 2014 (Fonte: Eurostat) e un tasso d'inflazione in riduzione allo -0,3% rispetto allo 0,2% del 2014 (Fonte: OCSE).

Pertanto, non è da escludersi che i risultati dell'Emittente possano essere influenzati, anche significativamente, dalla situazione economica generale e dalla dinamica dei mercati finanziari e, in particolare: (i) dall'andamento dell'economia in Italia (determinato, tra l'altro, da fattori quali la solidità percepita dagli investitori, le prospettive di crescita attesa dell'economia e l'affidabilità creditizia), che rappresenta il mercato assolutamente principale in cui l'Emittente svolge la propria attività; e (ii) dall'andamento del mercato immobiliare.

In particolare, qualora tali incertezze relative alla stabilità e al sistema complessivo dell'Unione Economica Monetaria nonché questa generale fase di recessione e di debolezza economica, nonostante i segnali di una ripresa registrati di recente, si protraessero nel tempo, ciò potrebbe comportare effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il perdurare della crisi di mercato e le difficoltà di accesso al credito, in generale, potrebbero altresì rallentare o rendere più onerose le compravendite immobiliari. Il contesto di debole ripresa del mercato immobiliare e le limitate prospettive di crescita dello stesso nel breve termine potrebbero rallentare la realizzazione del Piano Industriale ed avere effetti negativi sui risultati economici e finanziari dell'Emittente.

Per maggiori informazioni si rinvia ai Capitoli VI e XIII del Documento di Registrazione.

4.2.2 Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

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.

Con particolare riferimento al contesto nazionale, negli ultimi anni il mercato immobiliare è stato influenzato negativamente dalla difficile situazione dell'economia europea, registrando una riduzione della domanda, una flessione dei prezzi e un allungamento dei tempi di perfezionamento delle operazioni di vendita e di locazione. In particolare, gli investimenti rimangono deboli e risentono dei margini ancora ampi di capacità inutilizzata.

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, la Società potrebbe riscontrare difficoltà nel modificare la composizione del proprio Portafoglio ovvero nel disporre degli immobili che – direttamente e indirettamente - compongono il proprio Portafoglio in tempi ragionevoli e/o a prezzi soddisfacenti, con possibili effetti negativi sull'attività e/o sulla situazione economica e finanziaria della Società.

Un periodo prolungato di crisi economica, come quella attualmente sperimentata nell'Area Euro, o il verificarsi di altri fattori che influenzano negativamente i valori degli immobili potrebbero avere un effetto negativo sull'attività e sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni in merito al mercato immobiliare, si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.2 del Documento di Registrazione.

4.2.3 Rischi connessi alla concorrenza nel settore immobiliare

Il mercato immobiliare, ed in particolare il mercato degli immobili commerciali e terziari in cui opera l'Emittente, è altamente competitivo nonché dotato di elevate barriere all'ingresso. In tale contesto, l'Emittente 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 e tali da consentire una migliore e più approfondita valutazione dei possibili investimenti.

Tali concorrenti attuali e potenziali, inoltre, sono spesso 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 l'Emittente di competere sul mercato di riferimento.

Inoltre, la limitata storia operativa della Società potrebbe incidere negativamente, in una prima fase, sulla capacità di competere nel mercato di riferimento con operatori già strutturati e operativi con conseguenze negative sul posizionamento competitivo, nonché una riduzione dei ricavi e dei margini. Il verificarsi di tali circostanze potrebbe pertanto avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Si segnala inoltre che l'ingresso nel mercato di riferimento dell'Emittente 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. In considerazione del recente periodo di recessione e della crescita limitata prevista per il mercato italiano, si prevede che il *trend* della domanda di locazione continuerà ad essere prevalentemente caratterizzato da riorganizzazioni, ristrutturazioni e consolidamento di inquilini già presenti sul mercato piuttosto che da una nuova domanda da parte di nuove imprese. Inoltre, l'evidenza di mercato conferma che la tendenza degli utilizzatori ad orientarsi verso immobili moderni, efficienti e ben posizionati rispetto ai collegamenti e trasporti pubblici, guidata dall'esigenza di contenimento dei costi rimane uno dei *driver* principali della domanda stessa. Pertanto è ragionevole ipotizzare che aumenti progressivamente il rischio che i tradizionali immobili dei centri storici delle città, caratterizzati da minore efficienza rispetto a quelli di nuova generazione, possano essere rilasciati dagli inquilini. Tale fenomeno avrebbe come conseguenza un incremento nella competizione e concorrenza da parte dei proprietari di tali immobili, disponibili a ridurre le pretese economiche per rilanciare gli stessi.

L'esistenza e la rilevanza della concorrenza tra operatori nel mercato degli immobili commerciali e terziari potrebbero avere un effetto negativo sull'abilità della Società nel reperire conduttori per i propri immobili con canoni adeguati e in tempi ragionevoli e di trattenere successivamente i suddetti conduttori. La concorrenza inoltre potrebbe causare difficoltà nell'ottenimento di canoni di locazione che siano in linea con le attese della Società 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 l'Emittente 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 dell'Emittente.

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, l'Emittente non è in grado di garantire che i futuri canoni di locazione siano in linea

con quelli attuali con possibili effetti negativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.5, del Documento di Registrazione.

4.2.4 Rischi connessi alla non agevole liquidabilità del Portafoglio

Lo smobilizzo del Portafoglio dell'Emittente potrebbe richiedere, in generale, tempi lunghi anche tenuto conto delle caratteristiche degli *assets* che lo compongono, dell'attuale situazione di mercato e della possibile difficoltà nel reperimento di un acquirente che abbia le risorse necessarie per finalizzare un'operazione di tal genere.

In conseguenza di quanto sopra descritto, qualora l'Emittente intendesse liquidare, in tutto o in parte, le Quote o gli Immobili Vodafone, non vi sono garanzie che tale cessione possa avvenire nei tempi e nei termini previsti e/o desiderati, con possibili effetti negativi sulle attività e/o sulla redditività dell'Emittente.

In particolare, il Fondo IBF è un FIA italiano di tipo chiuso e quindi il rimborso delle Quote può avvenire solamente in occasione della liquidazione ovvero a fronte di disinvestimenti nei limiti previsti dal regolamento di gestione. In relazione a quanto precede nonché alla circostanza che il Fondo non è quotato, le Quote potrebbero presentare uno scarso livello di liquidità tale possibilità potrebbe rendere difficile o ritardare indeterminatamente la possibilità dell'Emittente di dismettere i propri investimenti in contesti di congiunture macroeconomiche negative. Tali circostanze potrebbero avere un effetto negativo sulla situazione finanziaria della Società.

Per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo VI del Documento di Registrazione.

4.2.5 Rischi connessi alla natura del Fondo FIA

Il Fondo IBF è un FIA italiano di tipo chiuso riservato, pertanto gli investimenti possono essere effettuati in deroga alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio, stabilite dalla Banca d'Italia per i fondi immobiliari non riservati. Non viene garantito il raggiungimento dell'obiettivo del Fondo IBF né la restituzione del capitale investito. Il rendimento del Fondo IBF può variare significativamente di anno in anno. In particolare, il rendimento del Fondo IBF può differire significativamente rispetto a quello delle singole attività nelle quali viene investito il patrimonio del Fondo IBF, con conseguenti effetti negativi sulla Società che a fronte del conferimento delle Quote diverrà socio unico del Fondo IBF stesso.

Per maggiori informazioni in merito al Fondo IBF, si rinvia al Capitolo XIX, Paragrafo 19.1.3 del Documento di Registrazione.

4.2.6 Rischi connessi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento

Le attività dell'Emittente 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.

In data 11 settembre 2015 la Società ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale previsto per le Società di Investimento immobiliare Quotate (SIIQ) di cui all'art. 1, commi da 119 a 141-*bis* della Legge Finanziaria 2007.

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) tali da generare un aggravio dei costi, degli oneri o dei livelli di responsabilità della Società che possa influenzare negativamente le sue attività, con possibili effetti pregiudizievoli sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.9 del Documento di Registrazione.

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

L'attività esercitata dall'Emittente la rende 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 la Società è esposta 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 dell'Emittente o delle società dallo stesso controllate (ivi inclusi i fondi comuni di investimento partecipati dall'Emittente; di seguito, per comodità, il **"Gruppo"**) potrebbe essere soggetta, potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

In aggiunta a ciò, il Gruppo 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 il Gruppo intende assumere riguardo al trattamento o alla qualificazione di ciascuna delle operazioni effettuate.

Il Gruppo potrebbe altresì, inavvertitamente o 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, che potrebbero 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 dell'Emittente o del Gruppo.

Con particolare riferimento alle imposte patrimoniali sui beni immobili, si segnala che l'IMU è una imposta annuale sul patrimonio introdotta nel 2012, che grava sui proprietari e sui titolari di diritti reali su immobili situati in Italia. L'aliquota ordinaria dell'IMU è pari allo 0,76%, ma può essere aumentata o diminuita dello 0,3% da parte del comune competente, ed è calcolata sul valore ufficiale del relativo immobile iscritto nel pertinente registro (ossia, il cd. "valore catastale"). Ai sensi della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 ("Legge di Stabilità 2014"), a partire dal 2014 i proprietari di immobili ubicati in Italia sono gravati da una nuova tassa annuale sui servizi comunali (denominata "Tassa sui Servizi Indivisibili" o "TASI") che, a determinate condizioni ed entro certi limiti, deve essere pagata in aggiunta all'IMU, con un'aliquota ordinaria dello 0,1%, che può essere diminuita o aumentata - relativamente all'anno 2016 - fino allo 0,25% dai comuni interessati. Tuttavia, la somma delle aliquote dei due tributi (IMU e TASI) non può superare complessivamente l'1,06%. Ai sensi dell'art. 1, comma 677, 1 della Legge di Stabilità 2014, così come modificato dalla Legge 23 dicembre 2014, n. 190 ("Legge di Stabilità 2015"), il suddetto limite massimo è aumentato, al ricorrere di determinate condizioni, con incremento a valere sulla sola componente TASI, all'1,14%. Nei casi in cui il proprietario dell'immobile sia diverso dall'inquilino, è previsto che una percentuale della TASI, variabile dal 10% al 30% in base a delibera comunale, sia a carico di quest'ultimo. Si specifica altresì che, alla Data del Documento di Registrazione, alcuni comuni non hanno ancora pubblicato le aliquote per l'anno 2016.

Ai sensi dell'art. 2 della Legge 11 marzo 2014 n. 23, il Governo è stato delegato ad attuare nei prossimi anni la revisione del catasto fabbricati, prevedendo l'elaborazione di criteri estimativi, parametrati sul metro quadro, per il calcolo di valori catastali più in linea con le valutazioni di mercato. I criteri che saranno adottati dovranno garantire l'invarianza del gettito fiscale relativo alle imposte il cui presupposto e la cui base imponibile sono influenzati dalle stime dei valori patrimoniali e dalle rendite, attraverso la modifica delle aliquote e il riconoscimento di detrazioni e agevolazioni al verificarsi di determinate situazioni soggettive o oggettive. E' pertanto possibile che l'onere annuo di IMU e TASI a carico della Società, e la relativa incidenza sul valore di mercato degli immobili, possa variare, in diminuzione o in aumento, in funzione di quanto verrà stabilito dalle norme attuative della predetta riforma. L'Emittente non può quindi escludere la necessità di operare svalutazioni a causa del regime fiscale applicabile, il quale potrebbe essere oggetto di ulteriori modifiche in futuro.

Per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo VI del Documento di Registrazione.

4.2.8 Rischi connessi al livello di copertura assicurativa

Gli immobili compresi – direttamente e indirettamente – nel Portafoglio sono coperti da polizze assicurative contro danni e responsabilità civile attivate dai conduttori ai sensi dei relativi contratti di locazione (cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1.4.1 del Documento di Registrazione).

La Società potrebbe essere esposta (o diventare esposta) ad alcuni rischi non assicurati in quanto una copertura assicurativa non è generalmente disponibile o non è disponibile a condizioni commerciali ragionevoli.

Le polizze assicurative relative agli immobili compresi – direttamente e indirettamente - nel Portafoglio sono soggette a esclusioni e limitazioni di responsabilità, in relazione all'ammontare o alla tipologia del danno. In aggiunta, vi sono alcuni tipi di danni, generalmente di natura catastrofica, come quelli causati da inondazioni, uragani, atti di terrorismo o di guerra, che possono essere o diventare non assicurabili o rispetto ai quali una copertura assicurativa non è disponibile a condizioni commerciali ragionevoli. Fattori come l'inflazione, i cambiamenti dei regolamenti edilizi e le considerazioni ambientali potrebbero determinare l'insufficienza dei proventi assicurativi a riparare o sostituire un immobile danneggiato o distrutto.

Con riferimento agli Immobili Vodafone l'Emittente, laddove omettesse di effettuare adeguati interventi di manutenzione straordinaria di propria competenza, potrebbe essere altresì esposto a responsabilità per eventuali danni che dovessero occorrere ai conduttori e/o a terzi.

L'Emittente non è in grado di garantire che il livello di copertura assicurativa degli immobili compresi – direttamente e indirettamente – nel Portafoglio sia o sarà in futuro sufficiente, né è in grado di garantire che non si verifichino perdite superiori rispetto al limite di valore assicurato o che eventuali proventi assicurativi saranno integralmente incassati. Se si dovesse verificare una perdita non assicurata o superiore rispetto ai limiti di valore assicurati, la Società potrebbe perdere il capitale investito nell'immobile e i ricavi attesi e potrebbe essere tenuta a riparare i danni causati da rischi non assicurati, con effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della stessa.

Per ulteriori informazioni in merito agli Immobili Vodafone ed agli Immobili Filiali, si rinvia al Capitolo VI.

4.2.9 Rischi correlati al *business* della Società

I proventi derivanti dall'attività di locazione del patrimonio immobiliare dell'Emittente potrebbero essere significativamente e negativamente condizionati da diversi fattori, tra i quali:

- la riduzione della domanda da parte di possibili conduttori;
- la riduzione significativa dei canoni di locazione;
- l'incapacità di recuperare i costi relativi a polizze assicurative, tasse e costi dei servizi di manutenzione correlati a immobili non locati;
- l'esposizione a possibile insolvenza dei conduttori che potrebbero ritardare i pagamenti dovuti, anche a causa di procedure fallimentari che potrebbero eventualmente interessarli in futuro;
- eventuali controversie rilevanti con i conduttori;
- l'incapacità eventuale dei conduttori di far ricorso al credito per far fronte al pagamento degli ammontari dovuti;
- l'aumento di costi operativi e di gestione in assenza di adeguato incremento dei canoni di locazione.

I risultati della Società potrebbero essere altresì negativamente condizionati da eventuali ritardi nella realizzazione dei progetti di investimento e/o ristrutturazione di immobili, determinati per lo più da ritardi imputabili sia al rilascio di autorizzazioni e permessi, sia all'esecuzione di lavori da parte di terzi, da costi non preventivati ed imputabili a fattori esogeni non previsti in uno stadio iniziale dei lavori.

Il verificarsi di uno o più di detti eventi potrebbe avere ripercussioni negative sulla situazione finanziaria e patrimoniale dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni in merito all'attività svolta da COIMA RES si rinvia al Capitolo VI.

4.2.10 Rischi connessi alla normativa in materia ambientale e di prevenzione incendi e sicurezza degli impianti

Svolgendo attività immobiliare la Società potrebbe in futuro essere obbligata a sostenere spese di verifica, rimozione o bonifica di sostanze pericolose o tossiche situate in immobili posseduti, direttamente o indirettamente, dalla Società a titolo di proprietà, o a essa concessi in locazione, oppure, per il periodo di durata della garanzia, in immobili in passato di proprietà della stessa, ma successivamente ceduti a terzi.

I costi relativi alle attività di verifica, rimozione, o bonifica di tali sostanze potrebbero essere consistenti.

Inoltre, la presenza di tali sostanze, o l'impossibilità di rimuoverle adeguatamente potrebbero influenzare negativamente la capacità della Società di vendere o locare gli immobili o di usarli come garanzia per i propri finanziamenti.

In particolare, si segnala che, con riferimento agli Immobili Filiali, non è stato ritenuto necessario svolgere una *due diligence* ambientale in connessione con il conferimento delle Quote del Fondo IBF, che si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale, in considerazione tra l'altro della destinazione a uso ufficio di tali immobili (che rende improbabile la presenza di materiali inquinanti derivanti da attività industriali) e del fatto che Deutsche Bank in sede di conferimento degli Immobili Filiali al Fondo IBF ha garantito l'assenza di rifiuti o sostanze inquinanti che debbano essere rimossi o bonificati ai sensi della normativa vigente, ad eccezione dell'Immobile Filiale di Rovagnate, con riferimento al quale Deutsche Bank ha assunto l'obbligo di realizzare un intervento di bonifica per l'amianto. Pertanto, sebbene non si possa escludere a priori che con riferimento agli Immobili Filiali possano sussistere obblighi di bonifica di sostanze tossiche o pericolose: (i) laddove tali obblighi di bonifica o rimozione sussistessero già alla data del conferimento iniziale, Deutsche Bank dovrà tenerne indenne e manlevato il Fondo IBF con le modalità descritte nel Capitolo VI, Paragrafo 6.1.2 del Documento di Registrazione e (ii) laddove tali obblighi di bonifica o rimozione dovessero sorgere in pendenza dei contratti di locazione relativi agli Immobili Filiali a causa del successivo deterioramento degli stessi o di atti del conduttore, Deutsche Bank sarà obbligata a provvedervi ai sensi dei propri obblighi di manutenzione quale conduttore degli Immobili Filiali. Inoltre, eventuali modifiche alla normativa applicabile in materia ambientale potrebbero far sorgere, in capo all'Emittente una responsabilità per il rilascio nell'aria o nell'acqua di sostanze tossiche quali, ad esempio l'amianto provenienti da immobili di proprietà della Società. Il rilascio di tali sostanze tossiche potrebbe inoltre dare origine a responsabilità per lesioni personali nei confronti di terze persone ovvero ad altro titolo.

Il mancato rispetto di o eventuali responsabilità derivanti da leggi e regolamenti in materia ambientale, già in vigore o future, compreso il mancato possesso delle autorizzazioni e delle licenze necessarie, potrebbe comportare l'irrogazione di multe, sanzioni ovvero comportare altri costi a carico dell'Emittente, con conseguenti effetti negativi sull'attività della Società, nonché sulle condizioni finanziarie della stessa e sui suoi risultati operativi. In merito, si precisa che la Società non è, alla Data del Documento di Registrazione, a conoscenza della pendenza di pretese, sanzioni o altre azioni giudiziali e/o amministrative che siano state esperite relativamente al Portafoglio.

Per maggiori informazioni in merito alle problematiche ambientali derivanti dall'attività dell'Emittente si rinvia al Capitolo VI e al Capitolo VIII, Paragrafo 8.2 del Documento di Registrazione.

CAPITOLO V INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE

5.1 Storia ed evoluzione dell'attività dell'Emittente

5.1.1. Denominazione sociale

La Società è denominata COIMA RES S.p.A. ed è costituita in forma di società per azioni.

Si segnala che l'assemblea in data 24 novembre 2015, con atto a rogito del dottor Luca Barassi, Notaio in Milano, rep. n. 16381, racc. n. 8132, ha tra l'altro deliberato di approvare un nuovo statuto sociale, che entrerà in vigore a partire dalla Data di Avvio delle Negoziazioni. Ai sensi dell'art. 1 di detto statuto sociale, la Società assumerà la denominazione di "COIMA RES Società per azioni - Società di investimento immobiliare quotata" o, in forma abbreviata "COIMA RES S.p.A. SIIQ.". L'assunzione della qualifica di "Società di investimento immobiliare quotata" anche in forma abbreviata ("SIIQ") è stata approvata dall'Assemblea del 24 novembre 2015 sotto la condizione risolutiva della definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) nei casi previsti dall'art. 1, commi 119 e ss. della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificati dall'art. 20 della l. n. 164/2014, ovvero nei diversi casi stabiliti dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle SIIQ.

5.1.2 Estremi di iscrizione nel Registro delle Imprese

La Società è iscritta nel Registro delle Imprese di Milano con codice fiscale e partita Iva e numero di iscrizione n. 09126500967; R.E.A. - Repertorio Economico Amministrativo - presso la CCIAA di Milano al n. MI-2070334.

5.1.3 Data di costituzione e durata dell'Emittente

La Società è stata costituita in data 8 giugno 2015 con denominazione sociale "Itares S.p.A.", con atto a rogito del dott. Luca Barassi, Notaio in Milano, rep. n. 15802, racc. n. 7844.

In data 14 settembre 2015 l'Assemblea ha deliberato di modificare la denominazione sociale in "COIMA RES S.p.A.".

In data 24 novembre 2015 l'Assemblea ha deliberato di modificare la denominazione sociale in "COIMA RES Società per azioni - Società di investimento immobiliare quotata" o, in forma abbreviata "COIMA RES S.p.A. SIIQ.".

Ai sensi dell'art. 3 dello statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, la durata della Società è fissata fino al 31 dicembre 2050 e potrà essere prorogata con deliberazione dell'assemblea dei soci; in tal caso è escluso il diritto di recesso per i soci che non hanno concorso all'approvazione della relativa deliberazione assunta dall'Assemblea.

5.1.4 Domicilio e forma giuridica, legislazione in base alla quale opera l'Emittente, paese di costituzione e sede sociale

La Società è costituita in Italia in forma di società per azioni ed opera in base alla legislazione italiana.

La Società ha sede legale in Milano, Via della Moscova n. 18, 20121 (numero di telefono 02 65506601).

Il sito internet della Società è www.coimares.com.

Ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-*quater*.1) del TUF, per "PMI" si intendono: *"fermo quanto previsto da altre disposizioni di legge, le piccole e medie imprese, emittenti azioni quotate, il cui fatturato anche anteriormente all'ammissione alla negoziazione delle proprie azioni, sia inferiore a 300 milioni di euro, ovvero che abbiano una capitalizzazione di mercato inferiore ai 500 milioni di euro. Non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato entrambi i predetti limiti per tre anni solari consecutivi. La Consob stabilisce con regolamento le disposizioni attuative della presente lettera, incluse le modalità informative cui sono tenuti tali emittenti in relazione all'acquisto ovvero alla perdita della*

qualifica di PMI. La Consob sulla base delle informazioni fornite dagli emittenti quotati pubblica l'elenco delle PMI tramite il proprio sito internet.”.

L'Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e, secondo quanto riportato nel bilancio dell'Emittente al 31 dicembre 2015 - per il periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015 -, non presenta ricavi. In particolare, al 31 dicembre 2015 l'Emittente presentava ricavi per un ammontare pari ad Euro 0. Inoltre, dal bilancio dell'Emittente pro forma al 31 dicembre 2015 risultano ricavi pari a circa Euro 21.555 migliaia; pertanto, i ricavi al 31 dicembre 2015 dell'Emittente sono ben inferiori ai livelli sopra indicati ai fini della definizione di “PMI”.

L'Emittente, peraltro, cesserà di far parte della categoria delle PMI, ai fini delle richiamate disposizioni, in caso di superamento di entrambi i predetti limiti – fatturato e capitalizzazione di mercato – per tre esercizi, ovvero tre anni solari, consecutivi. Per maggiori dettagli in merito alla normativa applicabile alle PMI si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.9.8 del Documento di Registrazione.

5.1.5 Fatti rilevanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente

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

In particolare, la Società è stata costituita in data 8 giugno 2015 con denominazione sociale “Itares S.p.A.”, con atto a rogito del dott. Luca Barassi, Notaio in Milano, rep. n. 15802, racc. n. 7844.

In data 14 settembre 2015 l'Assemblea ha deliberato di modificare la denominazione sociale in “COIMA RES S.p.A.”. In pari data, l'Assemblea ha deliberato il frazionamento dell'unica azione ordinaria della Società in circolazione, in n. 5.000 azioni con valore implicito pari ad Euro 10 cadauna.

In data 24 novembre 2015 l'Assemblea ha deliberato di modificare la denominazione sociale in “COIMA RES Società per azioni - Società di investimento immobiliare quotata” o, in forma abbreviata “COIMA RES S.p.A. SIIQ.”. L'assunzione della qualifica di “Società di investimento immobiliare quotata” anche in forma abbreviata (“SIIQ”) è stata approvata dall'Assemblea del 24 novembre 2015 sotto la condizione risolutiva della definitiva cessazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) nei casi previsti dall'art. 1, commi 119 e ss. della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificati dall'art. 20 della l. n. 164/2014, ovvero nei diversi casi stabiliti dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle SIIQ.

Anche in considerazione della recente data di costituzione dell'Emittente (8 giugno 2015), non si sono verificati fatti rilevanti nell'evoluzione della relativa attività, fatta eccezione per l'assunzione delle deliberazioni funzionali al processo di quotazione (per ulteriori informazioni, vedasi il Capitolo XXI, Paragrafo 21.1.7 del Documento di Registrazione).

Si segnala infine che l'Aumento *Co-Founders*, in parte, è stato sottoscritto e versato da COIMA S.r.l. e dalla SGR per un importo, rispettivamente, di Euro 270.000 e, dunque, per n. 27.000 azioni ordinarie ed Euro 250.000 e, dunque, per n. 25.000 azioni ordinarie.

In data 1 aprile 2016 l'Assemblea dell'Emittente ha tra l'altro deliberato di modificare la delibera dell'Assemblea dell'Emittente del 14 settembre 2015 prevedendo che l'aumento di capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo massimo di Euro 600.000.000, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 60.000.000 di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare deliberato dall'Assemblea dell'Emittente del 14 settembre 2015 sia:

- inscindibile per un ammontare pari ad Euro 215 milioni; e
- scindibile per la restante parte, da eseguirsi in una o più *tranche* al servizio della prospettata ammissione delle azioni della società alla quotazione sull'MTA o su altro mercato regolamentato organizzato e gestito da Borsa Italiana.

L'aumento dovrà considerarsi esaurito, in conformità all'articolo 2439 comma 2 del Codice Civile alla data del 31 dicembre 2016 e, comunque, ove precedente, alla data ultima di regolamento delle operazioni relative

all'offerta finalizzata alla quotazione ed eventualmente anche della cosiddetta Opzione *Greenshoe* ove parte dell'aumento fosse riservata a detta opzione.

Il Prezzo di Emissione è stabilito in Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 a titolo di sovrapprezzo), determinato anche sulla base del patrimonio netto contabile della Società al 30 giugno 2015 pari ad Euro 36.682.

5.2 Investimenti

5.2.1 Investimenti effettuati nell'ultimo triennio

A partire dalla sua data di costituzione e sino alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente non ha effettuato investimenti, fatti salvi gli impegni relativi agli investimenti futuri come meglio descritti nel successivo Paragrafo 5.2.3 del presente Capitolo.

5.2.2 Investimenti in corso di realizzazione

Anche in considerazione della recente data di costituzione dell'Emittente, e salvo quanto specificato nel successivo Paragrafo 5.2.3, alla Data del Documento di Registrazione non vi sono investimenti in corso di realizzazione.

5.2.3 Investimenti futuri

Alla Data del Documento di Registrazione, gli investimenti futuri dell'Emittente che sono già stati oggetto di deliberazione e di impegni vincolanti sono relativi al conferimento delle Quote da parte del Qatar Holding LLC e all'acquisto degli Immobili Vodafone con una parte delle risorse rivenienti dalla quotazione.

In particolare, si segnala che, alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non è ancora titolare del Portafoglio quale rappresentato nei dati economico-finanziari e patrimoniali pro-forma consolidati.

Il conferimento delle Quote si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale. Ai fini del conferimento, le Quote sono state oggetto di perizia da parte della società di revisione PwC, esperto indipendente ai sensi e per gli effetti dell'art. 2343-ter, comma 2 c.c. A tal fine, il requisito di indipendenza di detto perito è stato oggetto di valutazione da parte dell'Emittente, il quale, sulla base dei criteri di seguito indicati si è pronunciato favorevolmente in merito all'indipendenza di PwC nel caso di specie.

I criteri effettivamente utilizzati per selezionare l'esperto indipendente del Fondo IBF e dell'Immobile Vodafone sono i medesimi che saranno implementati nella procedura descritta nel Capitolo XVI, Paragrafo 16.4.3. Le attività finalizzate alla verifica del possesso dei requisiti dell'esperto indipendente del Fondo IBF e dell'Immobile Vodafone sono le medesime che saranno implementate nella procedura descritta nel Capitolo XVI, Paragrafo 16.4.3. Le metodologie adottate (che si sostanziano in metodi di confronto con il mercato e/o reddituali con l'applicazione di un *cash flow*) sono generalmente accettate per la valutazione nei principi internazionali di riferimento e nel caso specifico dal principio contabile internazionale IAS 40.

I criteri alternativi di valutazione previsti dall'art. 2343-ter c.c. non erano applicabili alla fattispecie del conferimento di quote di un fondo immobiliare chiuso.

L'Emittente non ha ritenuto di avvalersi del metodo ordinario previsto dall'art. 2343 c.c. in ragione della maggiore flessibilità consentita dall'art. 2343-ter c.c. che, a determinate condizioni, rende possibile per la società conferitaria o il socio conferente selezionare direttamente un esperto indipendente senza necessità di ricorrere alla nomina da parte del Tribunale competente.

In data 10 settembre 2015 l'Emittente ha sottoscritto con REC un contratto preliminare per l'acquisto degli Immobili Vodafone da REC, successivamente modificato a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016. Subordinatamente all'Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 15 luglio 2016, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita (alcune rinunciabili da parte dell'Emittente) (cfr. Capitolo XXII, del Documento di Registrazione).

Tuttavia, anche nel caso in cui, la quotazione sia perfezionata e la dotazione patrimoniale minima di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 (ad esito del Collocamento Istituzionale o per effetto di investimenti e/o finanziamenti di terzi) non dovesse essere conseguita, l'Emittente avrà successivamente la facoltà, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone fermo restando che, in tal caso, il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016.

Per ulteriori informazioni in merito si rinvia al Capitolo VI del Documento di Registrazione. In linea con la strategia descritta dalla Società, la stessa si focalizzerà su Immobili *Core* aventi contratti di affitto preferibilmente di tipo *double net* (ovvero contratto di locazione che prevede che i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria non strutturale siano a carico del conduttore) o *triple net* (ovvero contratto di locazione che prevede che i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la copertura assicurativa e, ove la legislazione lo consente, le tasse sulla proprietà, siano a carico dei conduttori), ovvero caratterizzati dall'attribuzione prevalente delle spese di gestione e manutenzione degli immobili sugli inquilini. Tuttavia, nella normale prassi di mercato esistono alcune tipologie di spese relative agli immobili che rimangono in carico alla proprietà, tra cui, a titolo esemplificativo, le imposte sulla proprietà, le spese per alcune tipologie di manutenzioni straordinarie e le spese di *asset management* previste dal Contratto di *Asset Management*.

CAPITOLO VI DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ

6.1 Principali attività

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

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non è ancora titolare del Portafoglio quale rappresentato nei dati economico-finanziari e patrimoniali pro-forma consolidati. In particolare, si segnala che:

- il conferimento delle Quote si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale (cfr. Capitolo XXII del Documento di Registrazione);
- subordinatamente all'avvio delle negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 15 luglio 2016, l'Emittente – in esecuzione del contratto preliminare stipulato con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016 – perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita. Il contratto preliminare prevede la facoltà per l'Emittente, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone anche nel caso in cui la quotazione sia perfezionata e la dotazione patrimoniale minima di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 (ad esito del Collocamento Istituzionale o per effetto di investimenti e/o finanziamenti di terzi) non dovesse essere conseguita, fermo restando che, in tal caso, il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016. Il contenuto del contratto preliminare è meglio descritto al successivo Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

L'Emittente gestirà il Portafoglio sia direttamente, sia per il tramite di società terze (tra le quali COIMA S.r.l. e la SGR) con le quali ha stipulato Contratti di *outsourcing* aventi ad oggetto la fornitura di specifici servizi attinenti, tra l'altro, al *property* e al *facility management*, al *project management* e all'*Asset Management* (cfr. Capitolo XIX, e Capitolo XXII, del Documento di Registrazione). Successivamente al Collocamento Istituzionale, l'Emittente si attiverà per l'impiego delle risorse rivenienti dal Collocamento Istituzionale nei nuovi investimenti coerentemente con la propria strategia di investimento (cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1.8 del Documento di Registrazione).

Per ulteriori informazioni sull'attività dell'Emittente e sui vincoli derivanti dal regime SIIQ si rinvia al Paragrafo 6.1.9.7 del Documento di Registrazione e al Paragrafo 21.2.1 del Documento di Registrazione per i limiti statuari all'investimento.

6.1.1 Il Portafoglio della Società

Informazioni principali

Successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni, il Portafoglio dell'Emittente risulterà composto dalle Quote del Fondo IBF (a sua volta titolare di n. 96 immobili conferiti da Deutsche Bank S.p.A.), e, subordinatamente alla stipula del relativo contratto definitivo di compravendita, dagli Immobili Vodafone, interamente ubicati in Italia ed aventi una superficie lorda complessiva di circa 124 mila mq.

La tabella che segue riporta analiticamente i principali indicatori al 31 dicembre 2015 relativi agli immobili facenti – direttamente e indirettamente – parte del Portafoglio come tratti, tra l'altro, con riferimento agli Immobili Filiali, dalla Perizia Immobili Filiali e, con riferimento agli Immobili Vodafone, dai contratti di locazione vigenti e dalla Perizia Immobili Vodafone.

Titolo giuridico	Oggetto	Immobili n.	Canoni di locazione	Superficie lorda (mq.)	Fair Value al 31 dicembre 2015
Proprietà(*)	Immobili Filiali	96	7.677.218 (oltre IVA e aggiornamento ISTAT al 75%)	61.761	140.050.000 (**)
Proprietà	Immobili Vodafone	3	13.840.000 (oltre IVA e aggiornamento ISTAT al 75%)	61.857	206.000.000 (***)

(*) Proprietà delle quote del Fondo IBF titolare degli Immobili Filiali.

(**) Valore degli immobili detenuti dal Fondo IBF, come tratti dalla Perizia Immobili Filiali.

(***) Valore di perizia al 30 settembre 2015.

Si segnala, inoltre, che gli Immobili Vodafone rappresentano circa i 2/3 del *Fair Value* complessivo.

Ripartizione per destinazione prevalente e destinazione d'uso

Ai fini del presente Documento di Registrazione, il Portafoglio può essere suddiviso, in base alla destinazione prevalente, in due segmenti principali: (i) le quote di un fondo immobiliare gestito dalla SGR proprietario degli Immobili Filiali, di cui quelli locati sono quasi integralmente destinati ad agenzia bancaria (solo un immobile è a uso deposito) e locati al Gruppo Deutsche Bank e; (ii) immobili destinati in via prevalente ad uso ufficio, alla Data del Documento di Registrazione locati al Gruppo Vodafone, quartier generale per il Sud Europa di quest'ultimo.

La tabella che segue indica, sulla base della destinazione prevalente, la ripartizione del numero degli immobili, del *Fair Value* al 31 dicembre 2015, dei canoni di locazione annuali e della superficie lorda relativi al Portafoglio come tratti, tra l'altro, con riferimento agli Immobili Filiali, dalla Perizia Immobili Filiali e, con riferimento agli Immobili Vodafone, dai contratti di locazione vigenti e dalla Perizia Immobili Vodafone.

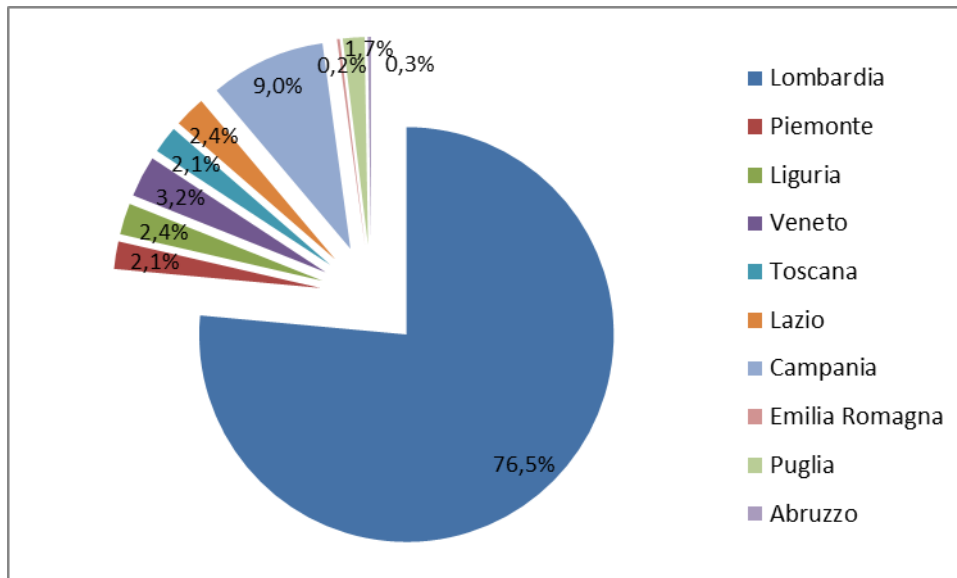
	Immobili		Superficie lorda		Superficie lorda non locata	Canoni di locazione	
	n.	mq	%	%	Euro	%	
Immobili Filiali	96	61.761	50,0	22,9	7.677.218 (oltre IVA e aggiornamento ISTAT al 75%)	35,7	
Immobili Vodafone	3	61.857	50,0	-	13.840.000 (oltre IVA e aggiornamento ISTAT al 75%)	64,3	
Totale	99	123.618	100	11,4	21.517.218	100	

	Fair Value al 31 dicembre 2015		Passing yield
	Euro	%	%
Immobili Filiali	140.050.000	40,5	5,5
Immobili Vodafone	206.000.000	59,5	6,7 (*)

(*) Si precisa che, il *Passing yield* riportato in tabella è calcolato sulla base del *Fair Value*. Il contratto preliminare stipulato con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016 ha definito un valore di vendita pari ad Euro 200 milioni e pertanto il *Passing yield* effettivo sarà pari a 6,9%.

Ripartizione per ubicazione geografica

La seguente rappresentazione grafica indica la ripartizione del *Fair Value* al 31 dicembre 2015 relativa al Portafoglio alla Data del Documento di Registrazione in base all'ubicazione geografica:



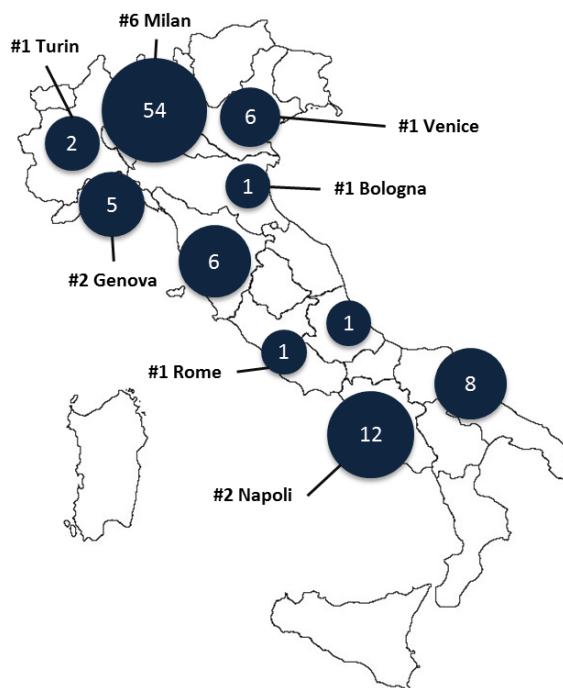
Fonte: Perizia sulle Quote e Perizia Immobili Vodafone.

La concentrazione in Lombardia è determinata dalla prevalenza degli Immobili Vodafone.

6.1.2 Descrizione degli Immobili Filiali

Ripartizione per ubicazione geografica

La cartina di seguito riportata fornisce una rappresentazione grafica della distribuzione geografica degli Immobili Filiali alla Data del Documento di Registrazione, con specifica indicazione degli Immobili Filiali ubicati nelle principali città italiane:



Fonte: Perizia sulle Quote.

La tabella che segue indica la ripartizione del *Fair Value* al 31 dicembre 2014 ed al 31 dicembre 2015, della superficie lorda e dei canoni di locazione relativi agli Immobili Filiali alla Data del Documento di Registrazione in base all'ubicazione geografica, come tratti dalla Perizia Immobili Filiali. In relazione agli Immobili Filiali, si sottolinea che nel corso del 2014 il Fondo IBF ha percepito solo due mensilità di canone di locazione in considerazione dell'apporto degli Immobili Filiali al Fondo IBF avvenuto in data 30 ottobre 2014.

Regione	Immobili		Superficie lorda		Canone di locazione		<i>Fair value</i> al 31/12/2014			<i>Fair value</i> al 31/12/2015		
	Num.	Mq.	%	% Sfitto	Euro/000	%	Euro/000	%	Euro/mq	Euro/000	%	Euro/mq
Lombardia	54	30.659	50%	24%	3.249.635	42%	55.490.000	41%	1.810	58.580.000	42%	1.911
Campania	12	7.726	13%	0%	1.729.253	23%	29.810.000	22%	3.859	31.200.000	22%	4.039
Toscana	6	5.349	9%	36%	389.679	5%	7.270.000	5%	1.359	7.380.000	5%	1.380
Piemonte	2	4.685	8%	87%	64.189	1%	7.430.000	6%	1.586	7.400.000	5%	1.579
Veneto	6	4.356	7%	17%	577.478	8%	10.460.000	8%	2.401	11.100.000	8%	2.548
Liguria	5	4.115	7%	0%	807.642	11%	8.190.000	6%	1.990	8.480.000	6%	2.061
Puglia	8	3.377	5%	0%	365.271	5%	5.230.000	4%	1.549	5.770.000	4%	1.709
Lazio	1	826	1%	0%	393.216	5%	8.570.000	6%	10.371	8.460.000	6%	10.238
E. Romagna	1	355	1%	0%	45.699	1%	710.000	1%	2.000	770.000	1%	2.170
Abruzzo	1	314	1%	0%	55.157	1%	850.000	1%	2.710	910.000	1%	2.901
Totale	96	61.761	100%	22,9%	7.677.218	100%	134.010.000	100%	2.170	140.050.000	100%	2.268

Gli Immobili Filiali sono rappresentati in via prevalente da unità immobiliari destinate ad uso di filiale bancaria.

La seguente tabella sintetizza i principali dati degli Immobili Filiali.

Regione	Provincia	Indirizzo	Destinazione d'uso prevalente	Costo storico al 30/10/2014 €	Valore di acquisto % sul totale	Costo storico al 30/10/2014 €/mq	Valore di mercato al 31/12/2014 €	Valore al 31/12/2014 % sul totale	Valore di mercato al 30/06/2015 €	Valore al 30/06/2015 % sul totale	Valore di mercato al 30/06/2015 €/mq	Valore di mercato al 31/12/2015 €	Valore al 31/12/2015 % sul totale	Valore di mercato al 31/12/2015 €/mq	Superf. Lorda mq	Superf. Commere. ⁽¹⁾ mq	Superf. Commere. % sul totale	Superficie commere. sfitta mq	Tasso di sfritto	Canone di locazione 2014 ⁽²⁾ €	Canone di locazione 2015 ⁽³⁾ €	Canone di locazione 2015 % sul totale ⁽⁴⁾	Canone di locazione 2015 €/mq ⁽⁵⁾	Canone di mercato ⁽⁶⁾ €/mq	Durata residua locazioni alla prima scadenza ⁽⁷⁾	Durata residua locazioni alla seconda scadenza	Anno costruz.	Tasso di occupancy	Tasse proprietà 2014 €	Tasse proprietà 2015 €	Assicurazione 2014 €	Assicurazione 2015 €
Lombardia	Milano (MI)	Via Larga, 16	Banca	2.704.421	2,0	5.478	2.710.000	2,0	2.860.000	2,0	5.793	2.870.000	2,0	5.813	494	494	0,80	-	0%	24.824	148.941	1,9	302	304	1	1	1960	100%	2.620	15.717	114	855
Lombardia	Milano (MI)	Piazza De Angeli	Banca	3.178.703	2,3	4.290	3.260.000	2,4	3.340.000	2,3	4.507	3.380.000	2,4	4.561	741	741	1,20	-	0%	29.804	178.825	2,3	241	240	1	1	1968	100%	6.058	22.081	134	1.005
Lombardia	Milano (MI)	Corso Sempione, 77	Banca	1.443.030	1,0	3.936	1.510.000	1,1	1.600.000	1,1	4.364	1.600.000	1,1	4.364	367	367	0,59	-	0%	14.040	84.239	1,1	230	227	1	1	1956	100%	1.010	6.061	61	456
Lombardia	Milano (MI)	Via Pierluigi Da Palestrina, 2	Banca	1.998.042	1,4	6.170	2.030.000	1,5	2.150.000	1,5	6.639	2.160.000	1,5	6.670	324	324	0,52	-	0%	19.648	117.889	1,5	364	335	1	1	1948	100%	1.911	11.466	84	632
Lombardia	Milano (MI)	Viale Famagosta, 7	Banca	524.738	0,3	3.244	520.000	0,3	560.000	0,4	3.462	560.000	0,4	3.462	162	162	0,26	-	0%	5.292	31.752	0,4	196	180	1	1	1967	100%	279	1.676	22	166
Lombardia	Milano (MI)	Via Dei Martini, 3	Uffici	2.916.334	2,1	1.315	2.820.000	2,1	2.840.000	2,0	1.281	2.840.000	2,0	1.281	2.217	2.217	3,59	2,2	100%	-	-	-	-	123	1	1	1968	0%	4.470	26.820	123	922
Lombardia	Melzo (MI)	Largo Gramsci, 1	Banca	827.472	0,6	1.894	880.000	0,6	960.000	0,6	2.198	950.000	0,6	2.175	437	437	0,71	-	0%	10.138	60.829	0,7	139	116	1	1	1990	100%	1.047	6.282	35	262
Lombardia	Trezzano S/N (MI)	Viale C. Colombo, 23 - Viale Fermi	Banca	1.049.477	0,7	2.788	1.040.000	0,7	1.150.000	0,8	3.055	1.150.000	0,8	3.055	376	376	0,61	-	0%	12.390	74.340	0,9	197	150	1	1	1977	100%	832	4.992	44	332
Lombardia	Capriate (BG)	Via V. Veneto, 28/b - 36d	Banca	544.921	0,4	1.437	540.000	0,4	590.000	0,4	1.556	590.000	0,4	1.556	379	379	0,61	-	0%	6.733	40.397	0,5	107	89	1	1	1974	100%	916	5.514	23	172
Lombardia	Como (CO)	Viale Cavallotti, 3/A	Banca	8.749.002	6,5	3.225	8.830.000	6,5	9.260.000	6,6	3.413	9.320.000	6,6	3.435	2.713	2.713	4,39	-	0%	80.782	484.692	6,3	179	173	1	1	1981	100%	6.456	42.768	369	2.766
Lombardia	Asso (CO)	Piazza Mons. Ratti, 5	Banca	444.009	0,3	1.775	440.000	0,3	460.000	0,3	1.839	460.000	0,3	1.839	250	250	0,41	-	0%	5.111	30.667	0,4	123	120	1	1	1967	100%	829	5.457	19	140
Lombardia	Canzo (CO)	Via Mazzini, 12/14	Banca	333.007	0,2	1.321	340.000	0,2	350.000	0,2	1.389	350.000	0,2	1.389	252	252	0,41	-	0%	3.305	19.832	0,2	79	101	1	1	1959	100%	485	2.910	14	105
Lombardia	Civenna (CO)	Via Provinciale, 52	Banca	121.093	0,0	1.290	120.000	0,0	120.000	0,0	1.279	120.000	0,0	1.279	94	94	0,15	-	0%	1.338	8.027	0,1	86	90	1	1	1967	100%	247	1.443	5	38
Lombardia	Erba (CO)	Via Volta, 2	Banca	958.657	0,7	2.200	960.000	0,7	1.030.000	0,7	2.364	1.020.000	0,7	2.341	436	436	0,71	-	0%	10.546	63.273	0,8	145	141	1	1	1960	100%	1.059	6.110	40	303
Lombardia	Grandate (CO)	Via Statale Dei Giovi, 11/B	Banca	615.558	0,4	1.908	620.000	0,4	660.000	0,4	2.046	660.000	0,4	2.046	323	323	0,52	-	0%	6.871	41.223	0,5	128	130	1	1	1967	100%	860	5.159	26	195
Lombardia	Gravedona (CO)	Viale Stampa, 3	Banca	312.825	0,2	1.794	310.000	0,2	340.000	0,2	1.950	340.000	0,2	1.950	174	174	0,28	-	0%	3.749	22.491	0,2	129	110	1	1	1967	100%	502	2.951	13	99
Lombardia	Lipomo (CO)	Via Belvedere, 1	Banca	716.470	0,5	1.339	700.000	0,5	710.000	0,5	1.327	710.000	0,5	1.327	535	535	0,87	-	0%	7.228	43.370	0,5	81	88	1	1	1968	100%	1.311	8.786	30	227
Lombardia	Lurago d'Erba (CO)	Via Roma, 23	Banca	1.120.114	0,8	1.769	1.110.000	0,8	1.210.000	0,8	1.916	1.200.000	0,8	1.895	633	633	1,03	-	0%	12.719	76.315	0,9	121	109	1	1	1964	100%	1.348	8.089	47	354

Lombardia	Novedrate (CO)	Via Prov. Novedratese, 8	Banca	706.378	0,53	1.465	700.000	0,52	800.000	0,57	1.659	800.000	0,57	1.659	482	482	0,78	-	0%	8.975	53.850	0,70	112	110	11	17	1972	100%	992	5.949	30	223
Lombardia	Valbrona (CO)	Via Vittorio Veneto, 9/11	Banca	201.822	0,15	966	210.000	0,16	220.000	0,16	1.053	220.000	0,16	1.053	209	209	0,34	-	0%	2.421	14.524	0,19	70	67	11	17	1977	100%	401	2.384	9	64
Lombardia	Lecco (LC)	ACQUATE - Via Belfiore, 15/A	Banca	555.012	0,41	2.211	560.000	0,42	600.000	0,43	2.390	600.000	0,43	2.390	251	251	0,41	-	0%	6.141	36.847	0,48	147	145	11	17	1964	100%	520	3.121	23	175
Lombardia	Lecco (LC)	CASTELLO - Piazza G. Carducci, 8	Banca	938.474	0,70	2.465	940.000	0,70	1.020.000	0,73	2.679	1.020.000	0,73	2.679	381	381	0,62	-	0%	10.950	65.703	0,86	173	157	11	17	1968	100%	1.309	7.853	40	297
Lombardia	Lecco (LC)	MAGGIANICO - Corso E. Filiberto, 108/110	Banca	423.827	0,32	1.538	420.000	0,31	460.000	0,33	1.669	460.000	0,33	1.669	276	276	0,45	-	0%	4.997	29.983	0,39	109	103	11	17	1960	100%	687	4.122	18	134
Lombardia	Lecco (LC)	RIVABELLA - Via Alla Spiaggia, 7	Logistico	1.715.494	1,28	437	1.540.000	1,15	1.510.000	1,08	385	1.450.000	1,04	369	3.925	3.925	6,35	3,925	100%	-	-	-	-	50	11	17	1988	0%	5.586	33.513	72	542
Lombardia	Lecco (LC)	Viale Turati, 48 - Via Petrarca, 4	Banca	968.748	0,72	1.849	980.000	0,73	1.040.000	0,74	1.985	1.040.000	0,75	1.985	524	524	0,85	-	0%	10.438	62.627	0,82	120	124	11	17	1968	100%	1.345	7.458	41	306
Lombardia	Abbadia Lariana (LC)	Via Nazionale, 42	Banca	353.189	0,26	962	350.000	0,26	390.000	0,28	1.062	390.000	0,28	1.062	367	367	0,59	-	0%	4.568	27.405	0,36	75	51	11	17	1946	100%	529	3.173	15	112
Lombardia	Barzio (LC)	Via Roma, 47/49	Banca	444.009	0,33	1.537	450.000	0,34	480.000	0,34	1.662	480.000	0,34	1.662	289	289	0,47	-	0%	4.961	29.768	0,39	103	101	11	17	1960	100%	566	3.396	19	140
Lombardia	Brivio (LC)	Piazza Della Vittoria, 3/4/5	Banca	474.283	0,35	1.971	470.000	0,35	510.000	0,36	2.119	510.000	0,36	2.119	241	241	0,39	-	0%	5.565	33.390	0,43	139	127	11	17	1967	100%	782	4.691	20	150
Lombardia	Casargo (LC)	Via Italia, 5	Banca	171.549	0,13	1.211	170.000	0,13	190.000	0,14	1.341	180.000	0,13	1.270	142	142	0,23	-	0%	2.207	13.241	0,17	93	90	11	17	1936	100%	412	2.472	7	54
Lombardia	Casatenovo (LC)	Via Cavour, 10/12	Banca	807.290	0,60	1.718	800.000	0,60	860.000	0,61	1.830	860.000	0,61	1.830	470	470	0,76	-	0%	9.662	57.974	0,76	123	119	11	17	1973	100%	1.839	11.034	34	255
Lombardia	Cassago Brianza (LC)	Piazza Visconti, 10	Banca	393.554	0,29	1.261	400.000	0,30	420.000	0,30	1.345	410.000	0,29	1.313	312	312	0,51	-	0%	4.423	26.540	0,35	85	97	11	17	1968	100%	845	4.986	17	124
Lombardia	Civate (LC)	Via Manzoni, 1	Banca	403.645	0,30	1.812	410.000	0,31	440.000	0,31	1.975	430.000	0,31	1.930	223	223	0,36	-	0%	4.681	28.088	0,37	126	120	11	17	1971	100%	56	3.333	17	128
Lombardia	Colico (LC)	Via Nazionale, 126 - Via Baronia, 1	Banca	1.160.479	0,87	1.837	1.160.000	0,87	1.250.000	0,89	1.979	1.250.000	0,89	1.979	632	632	1,02	-	0%	13.518	81.107	1,06	128	116	11	17	1966	100%	1.934	11.611	49	367
Lombardia	Dervio (LC)	Via Diaz, 62	Banca	272.460	0,20	1.189	280.000	0,21	300.000	0,21	1.309	300.000	0,21	1.309	229	229	0,37	-	0%	3.535	21.209	0,28	93	74	11	17	1962	100%	532	3.192	12	86
Lombardia	Galbiate (LC)	Piazza Don Gnocchi, 12 - Via Crocefisso	Banca	605.467	0,45	1.796	600.000	0,45	640.000	0,46	1.898	640.000	0,46	1.898	337	337	0,55	-	0%	6.390	38.338	0,50	114	109	11	17	1970	100%	808	4.847	26	191
Lombardia	Introbio (LC)	P.Za Del Sagrato 9/10	Banca	433.918	0,32	1.211	440.000	0,33	490.000	0,35	1.367	480.000	0,34	1.339	358	358	0,58	-	0%	5.370	32.218	0,42	90	80	11	17	1967	100%	596	3.172	18	137
Lombardia	Liemme (LC)	Via Roma, 124/126	Banca	484.374	0,36	1.221	480.000	0,36	520.000	0,37	1.311	520.000	0,37	1.311	397	397	0,64	-	0%	5.599	33.597	0,44	85	79	11	17	1962	100%	732	4.411	20	153
Lombardia	Malgrate (LC)	Via San Leonardo, 14/B-C	Banca	363.280	0,27	1.984	370.000	0,28	390.000	0,28	2.130	390.000	0,28	2.130	183	183	0,30	-	0%	4.188	25.127	0,33	137	130	11	17	1989	100%	478	3.132	15	115
Lombardia	Mandello del Lario (LC)	Via Manzoni, 21	Banca	1.170.570	0,87	2.232	1.170.000	0,87	1.260.000	0,90	2.403	1.250.000	0,89	2.384	524	524	0,85	-	0%	12.575	75.450	0,98	144	136	11	17	1912	100%	1.077	6.462	49	370
Lombardia	Merate (LC)	Via C. Baslini, 6 - Via Trento, 29	Banca	1.675.126	1,25	2.803	1.670.000	1,25	1.770.000	1,26	2.961	1.770.000	1,26	2.961	598	598	0,97	-	0%	16.921	101.528	1,32	170	177	11	17	1967	100%	1.387	8.323	71	530

Lombardia	Oggiono (LC)	Via Marco Doggiono, 15	Banca	958.657	0,7 2	2.01 2	960.000	0,7 2	1.030.000	0,7 4	2.16 2	1.020.000	0,7 3	2.14 1	476	476	0,77	-	0%	11.156	66.934	0,8 7	140	140	1 1	1 7	19 40	100 %	1.892	11.253	40	303	
Lombardia	Olgiate Molgora (LC)	Via Canova, 39	Banca	726.561	0,5 4	1.91 5	740.000	0,5 5	790.000	0,5 6	2.08 2	790.000	0,5 6	2.08 2	379	379	0,61	-	0%	8.036	48.214	0,6 3	127	123	1 1	1 7	19 80	100 %	686	4.119	31	230	
Lombardia	Olginate (LC)	Via Redaelli, 24	Banca	645.832	0,4 8	1.69 4	640.000	0,4 8	680.000	0,4 9	1.78 3	680.000	0,4 9	1.78 3	381	381	0,62	-	0%	6.972	41.834	0,5 4	110	113	1 1	1 7	19 54	100 %	930	5.579	27	204	
Lombardia	Paderno d'Adda (LC)	Via Volta, 10/12	Banca	807.290	0,6 0	1.73 5	800.000	0,6 0	860.000	0,6 1	1.84 8	860.000	0,6 1	1.84 8	465	465	0,75	-	0%	9.216	55.295	0,7 2	119	110	1 1	1 7	19 75	100 %	1.078	6.468	34	255	
Lombardia	Rovagnate (LC)	Via Vittorio Veneto, 8	Banca	534.829	0,4 0	1.42 2	540.000	0,4 0	580.000	0,4 1	1.54 2	580.000	0,4 1	1.54 2	376	376	0,61	-	0%	5.868	35.206	0,4 6	94	91	1 1	1 7	19 67	100 %	503	3.017	23	169	
Lombardia	Valmadrera (LC)	Via Stoppani, 2	Banca	615.558	0,4 6	1.51 7	610.000	0,4 6	660.000	0,4 7	1.62 6	650.000	0,4 6	1.60 2	406	406	0,66	-	0%	6.998	41.990	0,5 5	103	96	1 1	1 7	19 67	100 %	801	4.563	26	195	
Lombardia	Varenna (LC)	Via IV Novembre, 4	Banca	282.551	0,2 1	1.85 9	270.000	0,2 0	300.000	0,2 1	1.97 4	300.000	0,2 1	1.97 4	152	152	0,25	-	0%	3.251	19.508	0,2 5	128	123	1 1	1 7	19 69	100 %	529	1.971	12	89	
Lombardia	Vercurago (LC)	Via Roma, 66	Banca	433.918	0,3 2	1.80 5	430.000	0,3 2	460.000	0,3 3	1.91 4	460.000	0,3 3	1.91 4	240	240	0,39	-	0%	5.051	30.307	0,3 9	126	117	1 1	1 7	19 68	100 %	727	4.363	18	137	
Lombardia	Brugherio (MB)	V.Le Lombardia, 179	Banca	1.876.949	1,4 0	2.18 2	1.880.000	1,4 0	2.040.000	1,4 6	2.37 2	2.040.000	1,4 6	2.37 2	860	860	1,39	-	0%	20.942	125.650	1,6 4	146	128	1 1	1 7	19 82	100 %	1.996	11.975	79	593	
Lombardia	Desio (MB)	Corso Italia, 65/67	Banca	1.281.572	0,9 6	1.18 6	1.210.000	0,9 0	1.180.000	0,8 4	1.09 2	1.180.000	0,8 4	1.09 2	1.080	1.080	1,75	-	0%	21.823	130.936	1,7 1	121	102	1 1	1 7	19 85	100 %	3.250	19.497	54	405	
Lombardia	Veduggio al Lambro (MB)	Viale C. Battisti, 42/B	Banca	1.917.313	1,4 3	1.97 3	1.890.000	1,4 1	2.040.000	1,4 6	2.09 9	2.040.000	1,4 6	2.09 9	972	972	1,57	-	0%	21.630	129.778	1,6 9	134	124	1 1	1 7	19 82	100 %	2.500	15.011	81	606	
Lombardia	Castellanza (VA)	Corso Matteotti, 19-19A	Banca	837.563	0,6 3	1.16 3	840.000	0,6 3	890.000	0,6 4	1.23 5	890.000	0,6 4	1.23 5	720	720	1,17	-	0%	9.697	58.182	0,7 6	81	85	1 1	1 7	19 86	100 %	2.205	12.933	35	265	
Piemonte	Torino (TO)	Via Arcivescovo, 7	Banca	6.619.776	4,9 4	1.62 5	6.570.000	4,9 0	6.520.000	4,6 6	1.60 0	6.530.000	4,6 6	1.60 3	4.074	4.074	6,60	4,074	100%	-	-	-	142	1	1	1 7	19 55	0%	7.591	45.544	279	2.093	
Piemonte	Biella (BI)	Via Losana, 22	Banca	968.748	0,7 2	1.58 4	860.000	0,6 4	870.000	0,6 2	1.42 3	870.000	0,6 2	1.42 3	612	612	0,99	-	0%	10.698	64.189	0,8 4	105	108	1 1	1 7	19 52	100 %	6.081	38.102	41	306	
Liguria	Genova (GE)	V.Garibaldi, 5 - PIAZZA PORTELLO 6	Banca	5.408.841	4,0 4	1.70 3	5.440.000	4,0 6	5.400.000	3,8 6	1.70 0	5.440.000	3,8 8	1.71 3	3.177	3.177	5,14	-	0%	101.857	611.141	7,9 6	192	160	1 1	1 7	15 76	100 %	17.980	107.881	228	1.710	
Liguria	Genova (GE)	Largo S. Franc. Da Paola, 20/D	Banca	484.374	0,3 6	1.60 3	490.000	0,3 7	540.000	0,3 9	1.78 7	540.000	0,3 9	1.78 7	302	302	0,49	-	0%	6.675	40.048	0,5 2	133	114	1 1	1 7	19 20	100 %	1.469	8.812	20	153	
Liguria	Cicagna (GE)	Piazza Garibaldi, 1/R	Banca	100.911	0,0 8	1.66 9	100.000	0,0 7	110.000	0,0 8	1.82 0	110.000	0,0 8	1.82 0	60	60	0,10	-	0%	1.213	7.275	0,0 9	120	100	1 1	1 7	19 20	100 %	66	398	4	32	
Liguria	Lavagna (GE)	Via Nuova Italia, 89/91	Banca	1.059.568	0,7 9	4.31 1	1.050.000	0,7 8	1.180.000	0,8 4	4.80 0	1.180.000	0,8 4	4.80 0	246	246	0,40	-	0%	12.103	72.618	0,9 5	295	240	1 1	1 7	19 22	100 %	1.216	5.229	45	335	
Liguria	Albenga (SV)	Via Martiri Della Libertà, 72	Banca	1.110.023	0,8 3	3.36 5	1.110.000	0,8 3	1.210.000	0,8 6	3.66 8	1.210.000	0,8 6	3.66 8	330	330	0,53	-	0%	12.760	76.560	1,0 0	232	200	1 1	1 7	19 67	100 %	1.803	10.820	47	351	
Veneto	Verona (VR)	Via Locatelli, 6	Posti auto	100.911	0,0 8	2.52 3	100.000	0,0 7	110.000	0,0 8	n.a.	110.000	0,0 8	104.000	40	40	0,06	-	0%	1.155	6.930	0,0 9	173	140	1 1	1 7	19 75	100 %	105	603	4	32	
Veneto	Mestre (VE)	Riviera XX Settembre, 13/15/17	Banca	2.926.425	2,1 8	2.30 8	2.980.000	2,2 2	3.180.000	2,2 7	2.50 8	3.180.000	2,2 7	2.50 8	1.268	1.268	2,05	-	0%	29.776	178.654	2,3 3	141	131	1 1	1 7	19 65	100 %	3.233	19.395	124	925	
Veneto	Padova (PD)	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45a	Ufficio	696.287	0,5 2	945	630.000	0,4 7	690.000	0,4 9	936	690.000	0,4 9	936	737	737	1,19	737	100%	-	-	-	-	164	1	1	1 7	19 76	0%	3.830	-	29	220

Veneto	Thiene (VI)	Piazza Cesare Battisti, 5	Banca	847.654	0,63	1.655	840.000	0,63	900.000	0,64	1.758	900.000	0,64	1.758	512	512	0,83	-	0%	9.424	56.543	0,74	110	111	11	17	1967	100%	1.529	9.096	36	268
E. Romagna	Bologna (BO)	Via Emilia Levante, 113	Banca	696.287	0,52	1.962	710.000	0,53	760.000	0,54	2.141	770.000	0,55	2.170	355	355	0,57	-	0%	7.616	45.699	0,60	129	121	11	17	1960	100%	884	5.035	29	220
Toscana	Barga (LU)	Via Pascoli, 23/25/27	Banca	201.822	0,15	1.530	210.000	0,16	220.000	0,16	1.667	220.000	0,16	1.667	132	132	0,21	-	0%	2.144	12.863	0,17	97	102	11	17	1962	100%	182	974	9	64
Toscana	Livorno (LI)	Via Carabinieri, 30	Banca	2.270.502	1,69	1.182	2.090.000	1,56	2.080.000	1,49	1.083	2.100.000	1,50	1.093	1.921	1.921	3,11	1,921	100%	-	-	-	-	102	11	17	1963	0%	2.362	14.175	96	718
Toscana	Prato (PO)	Via F. Ferrucci, 41	Banca	3.249.341	2,42	1.406	3.280.000	2,45	3.220.000	2,30	1.393	3.220.000	2,30	1.393	2.311	2.311	3,74	-	0%	42.615	255.691	3,33	111	116	11	17	1984	100%	6.145	36.946	137	1.027
Toscana	Montemurlo (PO)	Via Provinciale. Scarpettini, 413	Banca	787.107	0,56	1.236	810.000	0,60	880.000	0,63	1.382	880.000	0,63	1.382	637	637	1,03	-	0%	10.233	61.400	0,80	96	81	11	17	1977	100%	1.322	8.700	33	249
Toscana	Pisa (PI)	Via Bonaini 115 - Via Puccini	Banca	464.192	0,35	2.674	470.000	0,35	510.000	0,36	2.937	510.000	0,36	2.937	174	174	0,28	-	0%	5.177	31.059	0,40	179	200	11	17	1991	100%	1.012	5.414	20	147
Toscana	Sesto Fiorentino (FI)	Via Lucchese, 2/4/R - PONTE A GIOGOLI 1	Banca	413.736	0,31	2.368	410.000	0,31	450.000	0,32	2.576	450.000	0,32	2.576	175	175	0,28	-	0%	4.778	28.666	0,37	164	140	11	17	1962	100%	441	2.646	17	131
Lazio	Roma (RM)	Piazza Ss Apostoli 70/a/7b/c/73	Banca	8.526.998	6,36	10,319	8.570.000	6,40	8.470.000	6,05	10,250	8.460.000	6,04	10,238	826	826	1,34	-	0%	65.536	393.216	5,12	476	523	11	17	1979	100%	4,845	42.151	360	2.696
Abruzzo	Pescara (PE)	Viale Marconi,	Banca	807.290	0,60	2.573	850.000	0,63	910.000	0,65	2.901	910.000	0,65	2.901	314	314	0,51	-	0%	9.193	55.157	0,72	176	160	11	17	1957	100%	1,463	8.778	34	255
Campania	Napoli (NA)	Vico Corrieri - Via Santa Brigida, 10	Banca	9.778.297	7,30	3,521	9.940.000	7,42	10.240.000	7,31	3,687	10.250.000	7,32	3,691	2.777	2.777	4,50	-	0%	94.820	568.920	7,41	205	239	11	17	1918	100%	30,754	184,526	413	3.091
Campania	Napoli (NA)	Corso Novara, 3	Banca	777.016	0,58	2,349	780.000	0,58	830.000	0,59	2,509	830.000	0,59	2,509	331	331	0,54	-	0%	8.257	49,543	0,65	150	133	11	17	1936	100%	1,506	9.038	33	246
Campania	Caiivano (NA)	Via Buonfiglio 34	Banca	282.551	0,21	1,838	270.000	0,20	290.000	0,21	1,886	290.000	0,21	1,886	154	154	0,25	-	0%	3.139	18,834	0,25	122	90	11	17	1993	100%	472	2.831	12	89
Campania	Casoria (NA)	Via Marconi, 109/115 - Via Pio XXII	Banca	605.467	0,45	2,496	600.000	0,45	650.000	0,46	2,680	650.000	0,46	2,680	243	243	0,39	-	0%	6.431	38,588	0,50	159	130	11	17	1967	100%	903	5.318	26	191
Campania	Piano Di Sorrento (NA)	Corso Italia, 64	Banca	1.816.402	1,36	3,838	1.790.000	1,34	1.840.000	1,38	3,881	1.840.000	1,38	3,888	473	473	0,77	-	0%	15.276	91,656	1,19	194	185	11	17	1971	100%	637	5.886	77	574
Campania	Portici (NA)	Via Roma, 54/56	Banca	484.374	0,36	2,698	480.000	0,36	510.000	0,36	2,840	500.000	0,36	2,785	180	180	0,29	-	0%	4.410	26,460	0,34	147	160	11	17	1946	100%	625	3.574	20	153
Campania	Sorrento (NA)	Piazza Angelina Lauro, 22/27	Banca	4.157.542	3,10	4,714	4.140.000	3,09	4.420.000	3,16	5,012	4.410.000	3,15	5,000	882	882	1,43	-	0%	38.572	231,433	3,01	262	276	11	17	1972	100%	7,548	40,134	176	1.314
Campania	Caserta (CE)	Piazza Matteotti 68/70	Banca	928.383	0,69	4,045	920.000	0,69	980.000	0,70	4,270	980.000	0,70	4,270	230	230	0,37	-	0%	8.855	53,130	0,69	231	220	11	17	1967	100%	768	4.607	39	294
Campania	Caserta (CE)	Via Roma 38	Banca	595.376	0,44	3,931	650.000	0,49	710.000	0,51	4,688	710.000	0,51	4,688	151	151	0,25	-	0%	6.552	39,312	0,51	260	220	11	17	1959	100%	333	1.999	25	188
Campania	Battipaglia (SA)	Piazza Della Repubblica, 7	Banca	726.561	0,54	2,600	720.000	0,54	800.000	0,57	2,863	800.000	0,57	2,863	279	279	0,45	-	0%	8.099	48,597	0,63	174	125	11	17	1946	100%	857	4.740	31	230
Campania	Pontecagnano Faiano (SA)	Corso Umberto I, 131	Banca	575.194	0,43	2,779	570.000	0,43	620.000	0,44	2,996	620.000	0,44	2,996	207	207	0,34	-	0%	6.158	36,950	0,48	179	140	11	17	1960	100%	589	3.532	24	182

Puglia	Bari (BA)	Via Della Resistenza, 54	Banca	817.381	0,6 1	2.26 0	830.000	0,6 2	890.000	0,6 4	2.46 0	890.000	0,6 4	2.46 0	362	362	0, 59	-	0%	9.572	57.43 5	0,7 5	159	141	1 1	1 7	19 68	100 %	2,07 0	12,41 8	35	258
Puglia	Acquavi va Delle Fonti (BA)	Piazza V. Emanuele II, 50/51/52	Banca	403.645	0,3 0	1.94 0	410.000	0,3 1	440.000	0,3 1	2.11 5	440.000	0,3 1	2.11 5	208	208	0, 34	-	0%	5.125	30.75 0	0,4 0	148	100	1 1	1 7	19 40	100 %	593	3,561	17	128
Puglia	Rutiglian o (BA)	Via San Francesco D'assisi, 16	Banca	282.551	0,2 1	1.14 1	270.000	0,2 0	300.000	0,2 1	1.21 1	300.000	0,2 1	1.21 1	248	248	0, 40	-	0%	3.441	20.64 7	0,2 7	83	71	1 1	1 7	19 40	100 %	720	4,317	12	89
Puglia	Francavil la Fontana (BR)	Via Roma, 49/51	Banca	766.925	0,5 7	1.32 6	760.000	0,5 7	820.000	0,5 9	1.41 8	820.000	0,5 9	1.41 8	578	578	0, 94	-	0%	8.580	51.48 0	0,6 7	89	76	1 1	1 7	19 40	100 %	1,00 8	6,053	32	242
Puglia	Oria (BR)	Piazza D.Albanese, 11	Banca	373.371	0,2 8	1.26 5	370.000	0,2 8	400.000	0,2 9	1.35 5	400.000	0,2 9	1.35 5	295	295	0, 48	-	0%	4.032	24.19 4	0,3 2	82	74	1 1	1 7	19 24	100 %	482	2,896	16	118
Puglia	Lecce (LE)	Via Salandra, 49/65 - Via Japigia 12/d	Banca	1.291.6 64	0,9 6	1.53 0	1.300.0 00	0,9 7	1.560.0 00	1,1 1	1.84 8	1.540.0 00	1,1 0	1.82 4	844	844	1, 37	-	0%	17.20 4	103.2 23	1,3 4	122	107	1 1	1 7	19 66	100 %	4,86 8	19,01 5	55	408
Puglia	Taranto (TA)	Corso Umberto, 137/139/141 /143	Banca	1.231.1 17	0,9 2	1.84 1	1.210.0 00	0,9 0	1.290.0 00	0,9 2	1.92 9	1.280.0 00	0,9 1	1.91 4	669	669	1, 08	-	0%	12.08 7	72.52 2	0,9 4	108	98	1 1	1 7	19 63	100 %	1,28 5	7,651	52	389
Lombardia	Lipomo (CO)	Via Belvedere, 1	Banca	817.381	0,6 1	1.25 7	800.000	0,6 0	820.000	0,5 9	1.26 1	820.000	0,5 9	1.26 1	650	650	1, 05	-	0%	8.365	50.18 7	0,6 5	77	82	1 1	1 7	19 68	100 %	1,59 4	10,67 9	35	258
Lombardia	Novedrat e (CO)	Via Prov. Novedratese , 8	Banca	635.741	0,4 7	511	570.000	0,4 3	530.000	0,3 8	426	540.000	0,3 9	434	1.24 4	1.24 4	2, 01	1,2 44	100 %	-	-	-	-	53	1 1	1 7	19 72	0%	2,55 7	15,34 2	27	201
Veneto	Verona (VR)	Corso Porta Nuova, 135	Banca	3.774.0 79	2,8 2	4.24 9	3.950.0 00	2,9 5	4.150.0 00	2,9 6	4.67 2	4.160.0 00	2,9 7	124	888	888	1, 44	-	0%	33.70 1	202.2 06	2,6 3	228	247	1 1	1 7	19 75	100 %	2,33 7	13,39 2	159	1,19 3
Veneto	Padova (PD)	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45a	Banca	1.907.2 22	1,4 2	2.09 2	1.960.0 00	1,4 6	2.060.0 00	1,4 7	2.26 0	2.060.0 00	1,4 7	2.26 0	911	911	1, 48	-	0%	22.19 1	133.1 46	1,7 3	146	76	1 1	1 7	19 76	100 %	-	22,78 3	81	603
Campania	Napoli (NA)	Vico Corrieri - Via Santa Brigida, 10	Banca	8.930.6 42	6,6 6	4.91 0	8.950.0 00	6,6 8	9.320.0 00	6,6 6	5.12 4	9.320.0 00	6,6 5	5.12 4	1.81 9	1.81 9	2, 95	-	0%	87.63 9	525.8 31	6,8 5	289	310	1 1	1 7	19 18	100 %	20,1 41	120,8 46	377	2,82 3
Puglia	Acquavi va Delle Fonti (BA)	Piazza V. Emanuele II, 50/51/52	Banca	100.911	0,0 8	585	80.000	0,0 6	100.000	0,0 7	579	100.000	0,0 7	579	173	173	0, 28	-	0%	837	5.020	0,0 7	29	57	1 1	1 7	19 40	100 %	492	2,954	4	32
Totale				134.000 .000	2,17 0	134.010 .000	140.040 .000	2,26 7	140.050 .000	2,26 8	61,7 61	61,7 61	23 %	1.279, 536	7.677, 218	124			77 %	219, 445	1.306, 459	5,6 57	42,3 65									

Note:

- (1) La superficie commerciale è stata considerata pari alla superficie lorda, e di questo si è tenuto conto nella valutazione del prezzo di acquisto.
- (2) Canone di locazione percepito nel 2014, riferito ai mesi di novembre e dicembre.
- (3) Canone di locazione del 2015 non ancora indicizzato.
- (4) % sul totale del canone di locazione 2014 corrisponde a quanto riportato per l'anno 2015.
- (5) Il valore unitario del canone di locazione 2014 corrisponde a quanto riportato per l'anno 2015.
- (6) Fonte: CBRE – Esperto Indipendente del Fondo
- (7) Prevista break option per gli immobili di: Prato – Via Ferrucci (al 2016), Genova – Via Garibaldi e Desio – Corso Italia (al 2017).

Si segnala inoltre quanto segue:

- Il valore di iscrizione nel pro forma al 31/12/2015 corrisponde ai valori inclusi nella colonna "Valore di mercato al 31/12/2015"
- Il valore di iscrizione nella rendicontazione contabile al 31/12/2015 corrisponde al valore incluso nella colonna "Valore di mercato al 31/12/2015"

Si segnala che le uniche spese di manutenzione straordinaria sostenute nel corso dei periodi di riferimento risultano essere costi per l'attività di analisi finalizzata ad un'eventuale bonifica riferiti all'immobile di Capriate per complessivi Euro 113,5 (pro quota). Si segnala inoltre che nel mese di settembre 2015 sono stati sostenuti costi per attività di analisi finalizzata alla bonifica di acque sorgive per l'immobile di Mestre

pari a Euro 450 (pro quota). Si segnala che nel mese di dicembre sono stati sostenuti costi per il consorzio di bonifica per Euro 201,46 relativi all'immobile di Pisa. Con riferimento all'anno 2015, le uniche spese a titolo di oneri condominiali sostenute fanno riferimento all'immobile sfritto situato a Lecco - Via alla Spiaggia, 7, per un importo complessivo pari a Euro 8.341,26.

Con riferimento alla tabella sopra riportata, si precisa quanto segue:

- (i) non risultano importi di canoni di locazione insoluti al 31 dicembre 2015, pertanto la percentuale di morosità è pari a 0%;
- (ii) le uniche spese di manutenzione straordinaria sostenute nel corso dei periodi di riferimento risultano essere costi per l'attività di analisi finalizzata ad un eventuale bonifica riferiti all'immobile di Capriate per complessivi Euro 113,5 (*pro quota*). Si segnala inoltre che nel mese di settembre 2015 sono stati sostenuti costi per attività di analisi finalizzata alla bonifica di acque sorgive per l'immobile di Mestre pari a Euro 450 (*pro quota*). Si segnala che nel mese di dicembre sono stati sostenuti costi per il consorzio di bonifica per Euro 201,46 relativi all'immobile di Pisa. Con riferimento all'anno 2015, le uniche spese a titolo di oneri condominiali sostenute fanno riferimento all'immobile sfitto situato a Lecco – Via alla Spiaggia, 7, per un importo complessivo pari a Euro 8.341,26;
- (iii) salvo quanto di seguito specificato la data di acquisto è la medesima per tutto il portafoglio, ossia 30 ottobre 2014; per gli immobili siti in Roma e Genova ed identificati nel successivo punto (iv), il perfezionamento dell'acquisizione è avvenuto in data 19 gennaio 2015;
- (iv) sussistono vincoli e servitù su alcuni immobili in portafoglio, che vengono di seguito riepilogati in dettaglio:
 - Brivio – Piazza della Vittoria, 3: vincolo sulle facciate esterne;
 - Civenna – Via Provinciale, 52: vincolo sulle facciate esterne;
 - Como – Viale Cavallotti, 3A: servitù in favore di ENEL per l'impianto e l'esercizio della cabina elettrica;
 - Genova – Via Garibaldi, 5: (i) servitù in favore di ENEL per l'impianto e l'esercizio della cabina elettrica; (ii) servitù di passaggio e di uso delle aree comuni dell'edificio con Massena Real Estate S.r.l.; (iii) vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (prelazione in favore dello Stato o degli altri enti pubblici territoriali);
 - Lecco – Via alla Spiaggia, 7 (Loc. Rivabella): (i) servitù per accesso a metanodotto; (ii) servitù di passo in favore di Ferrovie dello Stato; (iii) servitù di passo per accesso a elettrodotto per opere di manutenzione;
 - Livorno – Via dei Carabinieri, 30: diritto per uso del trasformatore elettrico in copertura;
 - Mandello del Lario – Via Manzoni, 21: servitù di passaggio;
 - Milano – Piazza de Angeli / Via dei Martinitt, 3: (i) servitù di passaggio; (ii) servitù di aerazione; (iii) servitù di stillicidio; (iv) servitù di veduta; (v) servitù di accesso; (vi) servitù di elettrodotto;
 - Roma – Piazza SS Apostoli, 70: vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (prelazione in favore dello Stato o degli altri enti pubblici territoriali).

Alla Data del Documento di Registrazione, gli Immobili Filiali:

- includono n. 96 immobili aventi una superficie complessiva (come risultante dalla Perizia sulle Quote) pari a 61.761 metri quadrati lordi (con un totale di 14.118 metri quadrati non locati – pari al 22,9% dei metri quadrati lordi);
- rappresentano un *Fair Value* pari ad Euro circa 140 milioni;
- generano canoni di locazione annuali per circa Euro 7.677 migliaia (con un *passing yield* pari al 5,5%).

Gli immobili che rappresentano il 60% del canone di locazione complessivo al 31 dicembre 2015 sono i medesimi riferiti al periodo 31 dicembre 2014. Nello specifico risultano essere 18 immobili (8 in Lombardia, 3 in Campania e in Veneto, 1 in Liguria, Lazio, Toscana e Puglia), che rappresentano un canone di locazione complessivo pari a Euro 4.621.700, e un valore di mercato pari a Euro 76.800.000 al 31/12/2015, in aumento rispetto al 31/12/2014 pari a Euro 73.990.000.

La tabella che segue riporta una segmentazione per *Fair Value*, al 31 dicembre 2014, delle filiali ricomprese nella parte del Portafoglio costituito dagli Immobili Filiali:

<i>Fair Value (Euro/000)</i>	N. Filiali	%	Superficie Lorda (mq)	%	<i>Fair Value (Euro/000)</i>	<i>Fair Value (Euro/mq)</i>	%
<i>Inferiore a 500</i>	30	31	6.528	10	10.020	1.535	7
<i>Superiore a 500 ed inferiore a 1.500</i>	44	46	20.696	34	36.190	1.749	27
<i>Superiore a 1.500</i>	22	23	34.538	56	87.800	2.542	66
Totale	96	100	61.761	100	134.010	2.170	100

Fonte: Dati rielaborati dalla Società sulla base della perizia CBRE sugli Immobili Filiali al 31 dicembre 2014.

La tabella che segue riporta una segmentazione per *Fair Value*, al 31 dicembre 2015, delle filiali ricomprese nella parte del Portafoglio costituito dagli Immobili Filiali:

<i>Fair Value (Euro/000)</i>	N. Filiali	%	Superficie Lorda (mq)	%	<i>Fair Value (Euro/000)</i>	<i>Fair Value (Euro/mq)</i>	%
<i>Inferiore a 500</i>	25	26	5.235	8	8.190	1.564	6
<i>Superiore a 500 ed inferiore a 1.500</i>	49	51	25.069	41	41.330	1.649	30
<i>Superiore a 1.500</i>	22	23	31.457	51	90.530	2.878	64
Totale	96	100	61.761	100	140.050	2.268	100

Fonte: Dati rielaborati dalla Società sulla base della Perizia Immobili Filiali.

La seguente tabella riporta una segmentazione geografica delle filiali ricomprese nella parte del Portafoglio costituito dagli Immobili Filiali:

<i>Regione</i>	Num. filiali	Destinazione principale	Superficie commerciale (mq)	Canoni contrattuali (Euro/000)	Valore di mercato al 31/12/2014 (Euro/000)	Valore di mercato al 31/12/2015 (Euro/000)
Nord	60	Filiale bancaria	27.717	3.957	62.790	66.890
Centro	7	Filiale bancaria	2.257	628	12.030	12.200
Sud	20	Filiale bancaria	11.102	2.094	35.040	36.970
Locati	87		41.076	6.679	109.860	116.060
Lombardia	1	Uffici	2.217	-	2.820	2.840
Lombardia	1	Industriale	3.925	-	1.540	1.450
Piemonte	1	Filiale bancaria	4.074	-	6.570	6.530

Toscana	1	Filiale bancaria	1.912	-	2.090	2.100
Lombardia (semivacant)	1	Filiale bancaria	1.244	-	570	540
Veneto (semivacant)	1	Uffici	737	-	630	690
<i>Sfitti e semivacant</i>	6		<i>14.118</i>		<i>14.220</i>	<i>14.150</i>
Lombardia	1	Filiale bancaria	1.080	130	1.210	1.180
Liguria	1	Filiale bancaria	3.177	611	5.440	5.440
Toscana	1	Filiale bancaria	2.311	256	3.280	3.220
Break Option	3		<i>6.568</i>	998	<i>9.930</i>	<i>9.840</i>
Totale	96		61.761	7.677	134.010	140.050

Fonte: Dati rielaborati dalla Società sulla base della Perizia Immobili Filiali.

<u>Anno di costruzione</u>	<u>Numero Immobili Filiali</u>	<u>% rispetto al totale degli Immobili Filiali</u>
<u>Secolo XVI</u>	1	1,0%
<u>1910 - 1920</u>	3	3,1%
<u>1920 - 1930</u>	4	4,2%
<u>1930 - 1940</u>	2	2,1%
<u>1940 -1950</u>	9	9,4%
<u>1950 - 1960</u>	7	7,3%
<u>1960 - 1970</u>	41	42,7%
<u>1970- 1980</u>	17	17,7%
<u>1980 - 1990</u>	9	9,4%
<u>1990 - 2000</u>	3	3,1%
<u>Totale</u>	<u>96</u>	<u>100%</u>

Fonte: Dati rielaborati dalla Società sulla base della Perizia Immobili Filiali

Con riferimento alle informazioni sopra riportate, si segnala che non sono intervenute modifiche sostanziali tra l'ultima data di riferimento e la Data del Documento di Registrazione.

Garanzie del Gruppo Deutsche Bank sugli Immobili Filiali

Si precisa che il Gruppo Deutsche Bank, in qualità di originario proprietario degli Immobili Filiali, ha prestato alla SGR, in qualità di società di gestione del Fondo IBF, nel contesto del trasferimento degli Immobili Filiali al Fondo IBF, alcune dichiarazioni e garanzie inerenti, tra l'altro, la piena ed esclusiva proprietà degli Immobili Filiali, l'assenza di vincoli, ad eccezione di vincoli noti o di minor rilevanza, l'assenza di contenziosi ad eccezione di contenziosi minori conosciuti dalla SGR, la conformità urbanistica ed edilizia ad esclusione di alcune situazioni di non conformità note e di minor rilievo, l'adempimento degli oneri di urbanizzazione, dei contributi di costruzione, degli oneri consortili e condominiali nonché delle imposte afferenti gli Immobili Filiali e la assenza di rifiuti e sostanze inquinanti. È infine stata concessa una garanzia impiantistica e sull'agibilità degli Immobili Filiali (o comunque garantita la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per l'ottenimento dell'agibilità degli stessi). A tal fine, il Gruppo Deutsche Bank ha assunto specifici obblighi di indennizzo in favore della SGR, in qualità di società di gestione del Fondo IBF, tesi a indennizzare e manlevare quest'ultimo di qualsiasi passività, spesa, costo, perdita, onere finanziario derivante dalle inadempienze del Gruppo Deutsche Bank per effetto della non veridicità, inesattezza o non correttezza delle dichiarazioni e garanzie rese dal Gruppo Deutsche Bank. La durata delle garanzie decorre dalla data di trasferimento degli Immobili Filiali al Fondo IBF, ossia, rispettivamente, dal 19 gennaio 2015 per gli Immobili Filiali vincolati ai sensi degli artt. 10 e ss. del d.lgs. 42/2004 e del 30 ottobre 2014 per gli Immobili Filiali non vincolati. Più in particolare, si tratta dei vincoli apposti con provvedimento del Ministero per i beni e le attività culturali a seguito di una verifica sulla sussistenza dell'interesse storico, artistico, archeologico o etnoantropologico dei beni in parola. Tali vincoli comportano che l'uso dell'immobile non possa confliggere con il suo carattere storico o artistico e non deve pregiudicarne la conservazione e che in caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, lo Stato e gli altri enti pubblici territoriali abbiano un diritto di prelazione ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 (artt. 60 e ss.). Per maggiori dettagli sulla disciplina in materia di beni culturali si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.9.2 del Documento di Registrazione. La SGR, in qualità di società di gestione del Fondo IBF, avrà il diritto di presentare le proprie richieste di indennizzo al Gruppo Deutsche Bank entro il 24° mese successivo alla data di trasferimento del singolo immobile, ossia entro il 19 gennaio 2017 per gli Immobili Filiali vincolati ed entro il 30 ottobre 2016 per gli Immobili Filiali non vincolati. Con riferimento alle passività connesse alle violazioni di dichiarazioni e garanzie concernenti la proprietà degli Immobili Filiali, la non esistenza di vincoli, gli aspetti fiscali e i lavori in corso, il suddetto termine di 24 mesi non troverà applicazione e la SGR

avrà il diritto di presentare le proprie richieste di indennizzo fino al 30° giorno successivo alla scadenza del termine di prescrizione per le pretese dei terzi attinenti alle questioni oggetto di indennizzo.

Gli obblighi di indennizzo a carico del Gruppo Deutsche Bank sono soggetti a (i) *de minimis* (ossia, l'obbligo di indennizzo sorge solo laddove la passività ecceda, in relazione ai singoli eventi indennizzabili, la somma di Euro 15.000), (ii) un limite massimo di Euro 9 milioni (*cap*) con riferimento a tutti gli Immobili Filiali, salvi gli obblighi relativi al mancato rispetto delle garanzie concernenti la proprietà degli Immobili Filiali, la non esistenza di vincoli, gli oneri di urbanizzazione, i contributi di costruzione e i lavori in corso in relazione ai quali tale limite massimo non si applicherà. Fermo il limite che precede, la complessiva responsabilità del Gruppo Deutsche Bank non potrà eccedere, con riferimento a ciascun Immobile Filiale, il valore a cui l'Immobile Filiale è stato trasferito al Fondo IBF.

6.1.3 Descrizione degli Immobili Vodafone

Gli Immobili Vodafone sono ubicati in Milano, Via Lorenteggio n. 240.

Si riportano di seguito in forma tabellare le informazioni relative agli Immobili Vodafone:

- Città	Milano
- Indirizzo	Via Lorenteggio 240
- Destinazione d'uso prevalente	Uffici
- Valore di stima alla data più recente	206.000.000
- Valore di stima/valore di acquisto (% sul totale)	100%
- Valore di iscrizione nel proforma al 31.12.2014 e al 31.12.2015	205.600.000
- Valore di iscrizione nella rendicontazione contabile al 31.12.2014 e al 31.12.2015	140.885.485
- Superficie commerciale in mq	39.932
- Superficie commerciale in % sul totale	100%
- Superficie commerciale sfitta in mq	0
- Superficie commerciale sfitta/superficie commerciale	0%
- Canone di locazione 2014 in Euro	13.822.211
- Canone di locazione 2014 e 2015 in percentuale sul totale	100%
- Canone di locazione 2014 e 2015 espresso in Euro/mq	320 per la parte uffici
- Canone di locazione 2015 in Euro	13.839.831
- Monotenant/Pluritenant	Monotenant
- Durata residua delle locazioni (alla prima scadenza)	11 anni
- Durata residua delle locazioni (alla scadenza finale)	17 anni
- Ammontare canoni non pagati nell'ultimo triennio per singolo contratto al 31.12.2015	0
- Percentuale di morosità sui canoni di locazione relativi al patrimonio immobiliare (2015-2014-2013-2012)	0%
- Anno di costruzione dell'immobile	2008-12
- Tasso di <i>occupancy</i>	100%
- Importo delle spese sostenute per la gestione ordinaria e straordinaria (anno 2014)	1.685.201
- Importo delle spese sostenute per la gestione ordinaria e straordinaria (anno 2015)	1.781.117
- Importo spese necessarie per valorizzazione già note	0
- Indicazione dei costi di proprietà sostenuti:	
I.M.U.	691.642
Imposta di Registro	69.199
T.A.S.I	49.094

- Costo storico di REC espresso in Euro al 31 dicembre 2014	126.787.288
- Costo storico di REC espresso in Euro al 31 dicembre 2015	121.858.792
- Costo storico per l'Emittente espresso in Euro	205.600.000
- Gravami e altri vincoli	Si veda il Condensed Report CBRE allegato in Appendice al Documento di Registrazione
- Gravami e altri vincoli per l'Emittente	Si veda il Capitolo XXII del Documento di Registrazione

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei canoni di locazione di immobili adibiti ad ufficio nel centro direzionale Milano-Lorenteggio:

N	Città	Indirizzo	Superficie Lorda (mq)	Canone totale (Euro)	Canone unitario (Euro/mq)
1	Milano	Via Bensi, 1	3.386	609.500	180
2	Milano	Via Bensi, 8	5.180	932.000	180
3	Milano	Via Lorenteggio, 255	4.716	850.000	180
4	Milano	Via Lorenteggio, 270	6.330	1.237.000	195
5	Milano	n.a.	8.700	1.740.000	200

Fonte: CBRE - Perizia Immobili Vodafone

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei canoni di locazione di immobili adibiti ad uffici certificati LEED ubicati nel quadrante sud ovest Milano:

N	Città	Indirizzo	Superficie Lorda (mq)	Asking/Let	Anno	Canone totale (Euro)	Canone unitario (Euro/mq)
1	Milano	Via Spadolini, 5-7	4.675	Asking	2015	1.215.500	260
2	Assago	Via del Bosco Rinnovato	5.510	Let	2013-14	1.267.300	230
3	Assago	Via del Bosco Rinnovato	n.a.	Let	2014	n.a.	240

Fonte: CBRE - Perizia Immobili Vodafone

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva delle transazioni immobili direzionali ubicati in zone periferiche:

Anno	Trimestre	Città	Sub-market	Nome	Superficie Lorda (mq)	Prezzo (Euro/m)	Yield	Net Yield
2014	2	Milano (Assago)	Milanofiori	U10	13.300	44,50	7,5%	7,0%
2014	3	Milano (Assago)	Milanofiori	U27	33.376	35,64	7,1%	6,2%

Fonte: CBRE - Perizia Immobili Vodafone

Gli Immobili Vodafone sono ubicati in Milano, Via Lorenteggio n. 240 e sono interamente locati al Gruppo Vodafone con contratto stipulato in data 20 febbraio 2012, con durata pari a 15 anni dal 1° febbraio 2012 al 31 gennaio 2027, con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni in assenza di disdetta comunicata da una delle parti con un preavviso di almeno 12 mesi (per ulteriori informazioni vedasi il Capitolo VI, Paragrafo 6.1.4.1.1.).

La parte del Portafoglio costituito dagli Immobili Vodafone:

- include n. 3 immobili aventi una superficie lorda complessiva (come risultante dalla Perizia Immobili Vodafone pari a 61.857 metri quadrati);
- rappresenta un *Fair Value* pari ad Euro 206 milioni;
- genera canoni di locazione annuali per complessivi Euro 13.840 migliaia (con un *passing yield* pari al 6,9% calcolato sulla base del prezzo di acquisto pari ad Euro 200 milioni e definito nel preliminare stipulato con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016 – che perfezionerà l’acquisto degli Immobili Vodafone mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita).

Si riporta di seguito una breve sintesi delle principali caratteristiche degli Immobili Vodafone.

Ubicazione

Il complesso immobiliare in cui sono ricompresi gli Immobili Vodafone è ubicato in Milano, Via Lorenteggio n. 240, lungo una delle principali arterie di collegamento che connette il centro città con la periferia ovest.

L’area è connessa con il resto della città attraverso linee di superficie e la metropolitana M1, fermata di Bisceglie, che dista circa 5 minuti di navetta dedicata dall’edificio. La nuova stazione San Cristoforo della linea metropolitana M4, attualmente in fase di realizzazione (e di cui fonti pubbliche prevedono il completamento entro il 2020), permetterà un ulteriore collegamento diretto con l’aeroporto di Linate.

Nella seguente mappa sono rappresentati la localizzazione dell’edificio ed i principali mezzi di collegamento.



Numero piani e composizione

Il complesso si compone di n. 3 edifici collegati tra loro e di conformazione differenziata come segue:

- Edificio 1: è composto da n. 12 piani fuori terra più 2 piani interrati, per una superficie lorda totale di circa 24.779 mq, pressoché integralmente adibito ad uffici;
- Edificio 2: è composto da n. 15 piani fuori terra più 2 piani interrati, per una superficie lorda totale di circa 30.245 mq, pressoché integralmente adibito ad uffici;
- Edificio 3: è composto da n. 3 piani fuori terra più 1 piano interrato, per una superficie totale lorda di circa 6.833 mq. L'Edificio 3 include la *lobby* di ingresso principale del *campus*, un auditorium, la mensa aziendale ed un *learning center*.

Il complesso include, altresì, n. 818 posti auto coperti, n. 219 posti moto coperti e n. 10 posti auto scoperti al servizio degli edifici.

Aspetti architettonici

Gli Immobili Vodafone sono parte del più ampio complesso immobiliare denominato “Vodafone Village”, che si compone di due parti principali, di cui la prima costituita dagli Immobili Vodafone, come sopra descritti e oggetto del contratto preliminare di compravendita con l’Emittente, e la seconda, adiacente, costituita da due ulteriori edifici, ad oggi non inclusi nel perimetro dell’operazione e rispetto ai quali l’Emittente sarà titolare di un diritto di prelazione nel caso in cui l’attuale proprietario degli stessi intenda cederli a terzi entro il 31 dicembre 2019 (per una migliore descrizione di tale diritto di prelazione si rinvia al Capitolo XXII).

Nella figura sotto riportata sono evidenziate (i) la parte del complesso immobiliare rappresentata dagli Immobili Vodafone con la lettera “A” e (ii) la parte del complesso immobiliare rappresentata dagli ulteriori edifici che non sono oggetto del contratto preliminare con la lettera “B”.



Stato manutentivo

Gli Immobili Vodafone sono stati completati nel 2012 e sono stati oggetto di importanti investimenti in migliorie e tecnologie da parte del Gruppo Vodafone e pertanto, alla Data del Documento di Registrazione,

si trovano in un ottimo stato di manutenzione. Per ulteriori informazioni in merito agli obblighi manutentivi relativi agli Immobili Vodafone si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.4.1.2 (ii).

Stato locativo

Gli Immobili Vodafone sono interamente locati al Gruppo Vodafone, con un contratto di lunga durata per la cui descrizione in dettaglio si rimanda al successivo Paragrafo 6.1.4.1.2 (ii).

Gravami trascritti

Alla Data del Documento di Registrazione gli Immobili Vodafone risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ipoteca iscritta nei Registri Immobiliari di Milano 1° in data 7 luglio 2009 ai numeri 35884/7589 per complessivi Euro 256.000.000,00 (di cui Euro 128.000.000,00 per il capitale) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. a garanzia delle obbligazioni di REC di cui all'atto di finanziamento dell'importo di Euro 128.000.000,00 ricevuto dal Notaio Stefano Rampolla di Milano in data 3 luglio 2009 n. 32493 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 7 luglio 2009 al n. 16556 Serie 1T;
- ipoteca iscritta nei Registri Immobiliari di Milano 1° in data 27 luglio 2011 ai numeri 47834/8946 per complessivi Euro 50.000.000,00 (di cui Euro 25.000.000,00 per il capitale) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. a garanzia delle obbligazioni di REC di cui all'atto di finanziamento dell'importo di Euro 25.000.000,00 ricevuto dal Notaio Stefano Rampolla di Milano in data 20 luglio 2011 n. 40089 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 21 luglio 2011 al n. 23624 Serie 1T;
- locazione ultranovennale con scadenza al 1° febbraio 2027 (Rep. n. 42274/ 10536), trascritta il 12 marzo 2012 ai numeri 12842/9312;
- atto unilaterale di asservimento (art. 113 R.E.) dell'area di pertinenza degli edifici, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. (Rep. n. 19965 e Racc. n. 5292 trascritto il 13 gennaio 2006 ai numeri 2973/1805);
- atto d'obbligo per vincolo pertinenziale in data 25 febbraio 2002 n. 8567 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 il 15 marzo 2002, n. 1895, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 10 maggio 2002 con nota n. 30735/19902;
- atto unilaterale di asservimento (art. 113 R.E.) dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. in data 25 febbraio 2002 n. 8568 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 il 15 marzo 2002, n. 1896, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 10 maggio 2002 con nota n. 30736/19903;
- atto unilaterale di asservimento (art. 113 R.E.) dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. e dell'art. 10 comma 2.4 del regolamento edilizio in data 31 luglio 2003 n. 11438 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 il 5 agosto 2003, n. 5279, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 10 ottobre 2003 con nota n. 81827/54215;
- atto unilaterale di asservimento (art. 113 R.E.) dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. e dell'art. 10 comma 2.4 del regolamento edilizio in data 24 maggio 2004 n. 12641 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 in data 31 maggio 2004 al numero 3071, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 23 giugno 2004 ai numeri 46077/25948; e
- onere reale, di cui all'art. 17 del D.Lgs. 5 febbraio 1997 che limita l'utilizzo dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, fino a quando non saranno raggiunti gli obiettivi di qualità previsti dal D.M. 25 ottobre 1999 n. 471 per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, relativamente alla destinazione d'uso prevista (il Notaio annota che nell'atto di compravendita la parte venditrice ha dichiarato di avere inoltrato alle autorità competenti in data 7 ottobre 2003 la relazione conclusiva del piano di caratterizzazione e il progetto preliminare di bonifica con caratteristiche di definitivo).

Quanto all'onere reale, si deve rilevare che (i) con certificato n.91/2007 del 20 marzo 2007 la Provincia di Milano ha attestato la conformità degli interventi di bonifica effettuati da REC sui terreni di proprietà (i cui confini sono identificati con i mappali 3,4,5,6, 29, 65, 70, 71, 72, 73 foglio 507) al progetto di bonifica approvato dal Comune di Milano con autorizzazione n. 165 del 6 ottobre 2005 e (ii) il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Milano in data 26 gennaio 2015 (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001) specificamente statuisce che *“l'immobile è stato interessato da interventi di bonifica che si sono conclusi con il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal D.M. 471/99 per l'uso commerciale-industriale”*. La provincia di Milano ha provveduto al rilascio della certificazione in data 20 marzo 2007. *L'utilizzo per scopo residenziale o verde pubblico e privato dovrà prevedere il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal D.M. 471/99 per l'uso verde – residenziale”*.

Le ipoteche iscritte sugli Immobili Vodafone dovranno essere assentite di cancellazione alla data di stipula del contratto definitivo avente ad oggetto il trasferimento della piena proprietà di tali immobili in capo all'Emittente. Per ulteriori informazioni in merito all'acquisto degli Immobili Vodafone si rinvia al Capitolo XXII.

Alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone, l'Emittente subentrerà a REC nel contratto di locazione sottoscritto con il Gruppo Vodafone in data 20 febbraio 2012 concernente tali immobili divenendo, di conseguenza, esclusivo titolare dei diritti e destinatario degli obblighi *ex parte locatoris*.

Con riferimento alle informazioni sopra riportate, si segnala che non sono intervenute modifiche sostanziali tra l'ultima data di riferimento e la Data del Documento di Registrazione.

6.1.4 Le attività della Società connesse alla gestione del Portafoglio

6.1.4.1 Attività di locazione

L'attività di locazione che verrà svolta dalla Società e dalla SGR, per quanto di competenza di quest'ultima, avrà l'obiettivo: (i) di ottimizzare il rendimento degli immobili facenti parte, direttamente o indirettamente del Portafoglio e (ii) di consentire la messa a reddito degli immobili eventualmente acquistati nel corso dell'attività di investimento.

L'attività di locazione degli Immobili Filiali e degli Immobili Vodafone ha generato ricavi *pro-forma* consolidati per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 pari, rispettivamente, a circa Euro 7.715 migliaia ed a circa Euro 13.840 migliaia, rappresentati dai canoni di locazione percepiti.

Di seguito sono riportati i redditi *pro-forma* consolidati derivanti dall'attività di locazione generati nel corso dell'esercizio 2015 e suddivisi per tipologia di immobili come tratti, tra l'altro, con riferimento agli Immobili Filiali, dalla Perizia Immobili Filiali e, con riferimento agli Immobili Vodafone, dai contratti di locazione vigenti e dalla Perizia Immobili Vodafone.

Redditi pro-forma consolidati derivanti dall'attività di locazione generati nel corso dell'esercizio 2015

Immobili	Ricavi e proventi (Euro/000)	Incidenza su ricavi e proventi (%)
Immobili Filiali	7.715(*)	36%
Immobili Vodafone	13.840	64%
Totale ricavi	21.555	100%

(*) include il canone di affitto oltre ad Euro 38 mila di riaddebito imposta di registro.

Alla Data del Documento di Registrazione, il tasso di occupazione complessivo del Portafoglio è pari a circa l'88,7%, con una superficie residua non locata pari a 14.118 mq, concentrati esclusivamente negli Immobili Filiali (ossia, immobile situato in Milano, Via Martinitt n. 3 - totale mq. 2.217, integralmente non locato; immobile situato in Novedrate (CO), Via Prov. Novedratese n. 8 - totale mq. 1.726, totale non locato mq.

1.244, immobile situato in Lecco, Via Alla Spiaggia n. 7 - totale mq. 3.925, integralmente non locato; immobile situato in Torino, Via Arcivescovado n. 7 - totale mq 4.074, integralmente non locato, immobile situato in Padova, Piazza De Gasperi n. 34/35/45a – Via Tommaseo - totale mq. 1.648, totale non locato mq. 737; immobile situato in Livorno, Via Carabinieri n. 30 – totale mq. 1.921, integralmente non locato).

Gli Immobili Filiali sono nella titolarità del Fondo IBF gestito dalla SGR. Si tratta di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato a Investitori Qualificati istituito in data 17 ottobre 2014 con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR, che ne ha contestualmente approvato il regolamento (cfr. Capitolo XIX, del Documento di Registrazione). La durata del Fondo IBF, salvi i casi di liquidazione anticipata previsti nel Regolamento del Fondo IBF, è pari a 25 anni decorrenti dalla data della prima emissione di Quote del Fondo IBF, avvenuta in data 30 ottobre 2014 (per ulteriori informazioni in merito ai rapporti intercorrenti tra l’Emittente e la SGR si veda il Capitolo XIX del Documento di Registrazione, per ulteriori informazioni in merito al Regolamento del Fondo IBF si veda il Capitolo XXII del Documento di Registrazione). Pertanto, l’attività dell’Emittente, in relazione agli Immobili Filiali, sarà focalizzata nella gestione della partecipazione nel Fondo, in qualità di quotista unico. In particolare, l’Emittente svolgerà il proprio ruolo attraverso la partecipazione alla *governance* del Fondo IBF ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti e del Regolamento del Fondo IBF: tale partecipazione si esplica mediante l’esercizio delle prerogative riconosciute all’Assemblea dei Partecipanti e al Comitato Consultivo – come successivamente definiti – (composto totalmente da membri di emanazione dell’Assemblea dei partecipanti).

In particolare, ai sensi dell’art. 4.6.1 del Regolamento del Fondo IBF i partecipanti al Fondo IBF (i “**Partecipanti**”) si riuniscono in un’assemblea (l’“**Assemblea dei Partecipanti**”) per deliberare sulle materie alla stessa riservate ai sensi del Regolamento del Fondo IBF secondo i termini e le condizioni dallo stesso indicate.

L’Assemblea dei Partecipanti è convocata dal consiglio di amministrazione della SGR. Ove il consiglio di amministrazione della SGR non provveda alla convocazione dell’Assemblea dei Partecipanti, la stessa viene disposta dal Presidente dell’Assemblea dei Partecipanti o, in mancanza di questo, dal Presidente del Comitato Consultivo.

L’Assemblea dei Partecipanti si riunisce altresì ogni qual volta ne è fatta domanda da tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 10% delle quote sottoscritte e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare.

Il consiglio di amministrazione della SGR si avvale di un comitato consultivo (il “**Comitato Consultivo**”) al quale sono attribuite le funzioni consultive e di controllo in relazione alla vita ed alla gestione del Fondo IBF. I componenti del Comitato Consultivo sono Mohammed Saif Al Sowaidi, Ahmad al Hammadi, Ebtesam al-Mannai, Mohamed Yousuf Kamal e Giuliano Rotondo e resteranno in carica sino all’approvazione della relazione di gestione al 31 dicembre 2017. Si precisa inoltre che ai sensi dell’art. 4.7.2 del Regolamento del Fondo IBF la durata della carica è di tre anni o, per il minor periodo in cui i partecipanti che li hanno nominati detengono quote del Fondo IBF rappresentanti almeno il 20% del totale.

Il Comitato Consultivo del Fondo IBF è formato da soggetti nominati nell’Assemblea dei Partecipanti con le modalità previste dal Regolamento del Fondo IBF.

Il Comitato Consultivo opera nei limiti di quanto previsto e delle competenze ad esso attribuite ai sensi del Regolamento del Fondo IBF, rimanendo in capo al consiglio di amministrazione della SGR la responsabilità per la gestione del Fondo IBF, ai sensi della normativa applicabile.

Ai sensi del Regolamento del Fondo IBF, il Comitato Consultivo esprime il proprio parere al consiglio di amministrazione della SGR nei seguenti casi:

- (i) approvazione di qualunque operazione (di investimento o disinvestimento o altri atti) in conflitto di interessi o con parti correlate;
- (ii) approvazione del *business plan* iniziale a vita intera del Fondo IBF e sue successive modifiche o deviazioni rilevanti;
- (iii) proposte di locazione di immobili che non costituiscano modifiche al *business plan* e che abbiano un valore pari o superiore al 20% del valore complessivo dei canoni;
- (iv) proposte di rinnovo ovvero revoca del mandato conferito agli esperti indipendenti;

(v) negli altri casi previsti dal Regolamento del Fondo IBF.

Su richiesta del consiglio di amministrazione della SGR, il Comitato Consultivo può altresì fornire il proprio parere al consiglio di amministrazione della SGR su altre materie rilevanti per la gestione del Fondo IBF.

I pareri del Comitato Consultivo hanno valore consultivo, ma non vincolante, fatta eccezione per i pareri di cui ai precedenti punti (i), (ii) e (iii) che assumono efficacia vincolante per il consiglio di amministrazione della SGR.

Nel caso in cui il consiglio di amministrazione della SGR si discosti dai pareri aventi natura consultiva formulati del Comitato Consultivo, lo stesso comunica al Comitato le ragioni di tale scostamento nonché le motivazioni delle decisioni assunte.

Ciascun membro del Comitato Consultivo ha la facoltà di chiedere agli amministratori della SGR e ai gestori del Fondo IBF notizie, informazioni e dati relativamente alla gestione del Fondo IBF, al Patrimonio del Fondo e a specifiche operazioni dallo stesso Fondo intraprese.

Nell'ipotesi in cui un membro del Comitato Consultivo abbia fondato motivo di ritenere che gli amministratori della SGR o i gestori del Fondo IBF abbiano compiuto azioni che comportino una grave violazione del Regolamento del Fondo IBF e non abbia ottenuto le opportune spiegazioni da parte della SGR in sede di Comitato Consultivo o altrimenti, avrà la facoltà di segnalare le irregolarità riscontrate al Collegio Sindacale della SGR e alla Banca d'Italia per gli opportuni provvedimenti.

La SGR dovrà sottoporre, almeno annualmente, al Comitato Consultivo il *business plan* ai fini di discussione o per le eventuali approvazioni richieste ai sensi del punto (ii) di cui sopra.

In particolare, per quanto concerne gli Immobili Filiali, secondo le disposizioni normative e regolamentari vigenti ed in conformità con quanto previsto nel regolamento di gestione del Fondo IBF, l'attività di gestione attiva sarà svolta dalla SGR in qualità di gestore del fondo; inoltre, in considerazione della tipologia dei contratti di locazione in essere, l'attività della SGR consisterà prevalentemente nella supervisione e controllo della corretta gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria della porzione locata di detti immobili nei rapporti con il conduttore, nell'ottica di preservazione del valore degli stessi nel lungo termine. Inoltre la SGR, nell'ambito della gestione di tali immobili, svilupperà strategie di valorizzazione che potranno prevedere la dismissione anticipata degli immobili locati ma non strategici. Per quanto riguarda gli immobili non locati, la SGR svolgerà una gestione attiva per la valorizzazione degli stessi, che si potrà sviluppare sia attraverso il coordinamento dell'attività dei *brokers* incaricati per la vendita nello stato attuale, sia attraverso attività di *marketing* finalizzate alla locazione.

In futuro si valuterà la possibilità di detenere gli Immobili Filiali per il tramite di una Società di Investimento Immobiliare Non Quotata (SIINQ) controllata dall'Emittente (per maggiori dettagli si rimanda al Paragrafo 6.1.9.7).

Tale possibilità è stata al momento oggetto soltanto di un'analisi preliminare da parte dell'Emittente e dei suoi consulenti, mentre l'eventuale studio più approfondito del progetto avverrà nel corso del 2016 nell'ottica di darvi poi attuazione ad inizio 2017. Salva la possibilità di valutare ipotesi alternative, le modalità di realizzazione del progetto potrebbero essere le seguenti:

- a) conferimento da parte del Fondo IBF degli Immobili Filiali in una nuova società per azioni controllata dall'Emittente, la quale abbia già optato per essere trattata come SIINQ e liquidazione del Fondo IBF con assegnazione delle azioni della SIINQ ai propri quotisti (ossia l'Emittente); oppure
- b) conferimento da parte dell'Emittente delle quote del Fondo IBF in una nuova società per azioni controllata, la quale abbia già optato per essere trattata come SIINQ e liquidazione del Fondo IBF con assegnazione degli Immobili Filiali alla SIINQ.

Al fine di avere preventiva certezza in merito al regime tributario applicabile all'operazione, non si esclude l'opportunità di presentare un'istanza di interpello all'Agenzia delle Entrate.

6.1.4.1.1 Descrizione dei rapporti di locazione

Alla Data di Avvio delle Negoziazioni, subordinatamente al perfezionamento del contratto definitivo di compravendita entro il 15 luglio 2016, il 50,0% del Portafoglio risulterà concesso in locazione a società del

Gruppo Vodafone; i canoni di locazione rivenienti dal rapporto con il Gruppo Vodafone rappresenteranno circa il 64,3% dei canoni di locazione rivenienti dal Portafoglio.

In particolare, la tabella che segue indica la ripartizione dei contratti di locazione tra quelli stipulati con il Gruppo Vodafone e quelli stipulati con il Gruppo Deutsche Bank (oltre all'indicazione della superficie lorda che risulta non locata alla Data del Documento di Registrazione e dei costi relativi a detti immobili per ciascun periodo di riferimento) come tratti, tra l'altro, con riferimento agli Immobili Filiali, dalla Perizia Immobili Filiali e, con riferimento agli Immobili Vodafone, dai contratti di locazione vigenti e dalla Perizia Immobili Vodafone.

Conduttore	Superficie lorda		Superficie commerciale		Canoni di locazione		Passing yield		Costi Euro	
	mq	%	mq	%	Euro/000	%	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015
Gruppo Vodafone	61.857	50,0	39.932(*)	39,3	13.840	64,3	6,7(**)	6,7(**)	2.487.136	2.591.052
Gruppo Deutsche Bank	47.644	38,6	47.644	46,9	7.677	35,7	6,4	5,5	194.484	1.208.734
Non locato	14.118	11,4	14.118	13,9	-	NA	-	-	30.618	140.090
Totale	123.618	100	101.694	100	21.517	100				

(*) Si precisa che la superficie commerciale riportata in tabella è riferita a quanto incluso nella Perizia Immobili Vodafone. Preme sottolineare che le modalità di calcolo della superficie commerciale sono strettamente connesse ai criteri di ponderazione utilizzati per ponderare le varie tipologie di superfici lorde. Tali criteri di ponderazione sono soggettivi ed influenzabili dalle trattative commerciali tra locatore e conduttore o tra venditore e acquirente. Pertanto, si segnala che la superficie commerciale degli Immobili Vodafone inclusa nel contratto di locazione risulta pari a circa 45.000 mq.

(**) Si precisa che, il *passing yield* riportato in tabella è calcolato sulla base del *Fair Value* alla data di riferimento. Il contratto preliminare stipulato con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016 ha definito un valore di vendita pari ad Euro 200 milioni e pertanto il *Passing yield* effettivo sarà pari a 6,9%.

La tabella che segue riporta l'indicazione delle scadenze dei contratti di locazione relativi agli immobili direttamente o indirettamente contenuti nel Portafoglio, aggregate per anno di scadenza, nonché l'ammontare complessivo dei canoni di locazione derivanti dai contratti di locazione in scadenza come tratti, tra l'altro, con riferimento agli Immobili Filiali, dalla Perizia Immobili Filiali e, con riferimento agli Immobili Vodafone, dai contratti di locazione vigenti e dalla Perizia Immobili Vodafone.

Conduttore	Anno di scadenza	Canone di locazione in scadenza (Euro/000)	% su canoni di locazione rivenienti dal Portafoglio
Gruppo Deutsche Bank	2026	6.876	32,0
	2016	611	2,8
	2017	190	0,9
Gruppo Vodafone	2027	13.840 oltre IVA	64,3
TOTALE		21.517	100

La tabella che segue riporta le indicazioni relative alle aree non locate degli immobili del Portafoglio (tutti facenti parte degli Immobili Filiali) alla Data del Documento di Registrazione.

Ubicazione dell'immobile	<i>Fair Value</i> (Euro/000)	Superficie lorda non locata (mq.)	Superficie non locata rispetto al Portafoglio (%)
Milano, Via Martinitt n. 3	2.840	2.217	1,8
Novedrate (CO), Via Prov. Novedratese n. 8	540	1.244	1,0
Lecco, Via Alla Spiaggia n. 7	1.450	3.925	3,2
Torino, Via Arcivescovado n. 7	6.530	4.074	3,3
Padova, Piazza De Gasperi n. 34/35/45a – Via Tommaseo	690	737	0,6
Livorno, Via Carabinieri n. 30	2.100	1.921	1,4
TOTALE	14.150	14.118	11,3

Si sottolinea che attualmente la strategia del Fondo IBF si articola come segue:

- (i) immobili locati: mantenimento a reddito nel medio-lungo periodo con possibilità di valutare eventuali dismissioni opportunistiche di immobili non strategici;
- (ii) immobili non locati: attività finalizzate al possibile riaffitto degli spazi sfitti con una limitata attività di valorizzazione e/o dismissione su base opportunistica nel breve-medio periodo. A tal proposito si evidenzia che in riferimento ad uno degli immobili non locati è stata ricevuta un'offerta di acquisto ad un valore superiore a quello di perizia. Tale offerta rientra nella strategia opportunistica sopra descritta.

6.1.4.1.2 Descrizione dei contratti di locazione

I paragrafi che seguono descrivono le principali previsioni dei contratti di locazione relativi agli Immobili Filiali e agli Immobili Vodafone.

(i) *Contratti di locazione con il Gruppo Deutsche Bank*

I contratti di locazione concernenti gli Immobili Filiali hanno caratteristiche uniformi tra loro, fatto salvo quanto di seguito espressamente indicato.

Conduttrice: Deutsche Bank S.p.A.

Durata: I contratti sono stati sottoscritti il 30 ottobre 2014, con durata di 12 anni a partire dalla data di sottoscrizione, rinnovabile ad ogni scadenza per ulteriori 6 anni, salvo disdetta di una delle parti da inviarsi con preavviso minimo di 12 mesi.

Oneri accessori: gli oneri accessori sono a carico della conduttrice. L'espressione "oneri accessori" include, senza limitazione alcuna, tutte le spese, i costi e/o gli oneri di qualsivoglia genere, anche consortili, in qualsivoglia modo relativi e/o connessi al godimento o all'utilizzo dell'immobile, incluse le utenze. Sono inoltre a carico della conduttrice eventuali tasse o imposte relative alle insegne apposte dalla conduttrice sull'immobile e le tasse urbane relative al servizio di smaltimento rifiuti solidi, ai passi carrai o all'occupazione di suolo pubblico.

Manutenzione: la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria (anche delle parti strutturali) degli immobili nonché la manutenzione degli impianti, sistemi, condutture e pertinenze, le sostituzioni evolutive e l'adeguamento degli impianti sono a carico della conduttrice. I contratti di locazione relativi agli Immobili Filiali non prevedono specifiche spese di manutenzione straordinaria né specifiche opere di adeguamento normativo con riferimento a singoli Immobili Filiali.

Riconsegna dell'immobile: il contratto prevede un obbligo di restituzione dell'immobile libero da persone e arredi e nelle medesime condizioni in cui l'immobile si trovava alla data di sottoscrizione del relativo contratto di locazione, salve eventuali modifiche e/o addizioni tecniche (laddove non rimosse dalla conduttrice) e il normale deperimento d'uso. Per alcuni immobili è previsto inoltre un obbligo in capo alla conduttrice di rimozione delle situazioni di non conformità degli stessi e segnatamente per gli immobili siti in (i) Barga, via Pascoli, 23/25/27, (ii) Bari, via della Resistenza, 54, (iii) Biella, via Losanna, 22, (iv) Capriate San Gervasio, via V. Veneto, 28b – 36d, (v) Casoria, via Marconi 109/115 – via Pio XXII, (vi)

Castellanza, Corso Matteotti, 19-19a, (vii) Cicagna, Piazza Garibaldi, 1/R – via Queirolo, 77, (viii) Colico, via Nazionale, 126 – via Baronina, 1, (ix) Francavilla Fontana, via Roma, 49/51, (x) Gravedona, viale Stampa, 3, (xi) Lecce, via Salandra, 49/65 – via Japigia 12/d, (xii) Livorno, via Carabinieri, 30. (xiii) Mandello Del Lario, via Manzoni 21, (xiv) Napoli, Santa Brigida, 10, (xv) Oggiono, via Marco D'Oggiono, 15, (xvi) Olgiate Molgora, via Canova, 39 (xvii) Orla, Piazza D. Albanese, 11, (xviii) Piano di Sorrento, Corso Italia, 64, (xix) Pisa, via Bonaini 115 – via Puccini, (xx) Portici, via Roma, 54/56, (xxi) Rovagnate, via Vittorio Veneto, 8 – via Rododendro, 20, (xxii) Rutigliano, via San Francesco d'Assisi, 16, (xxiii) Taranto, Corso Umberto, 137/139/141/143-via Pupino, (xxiv) Valmadrera, via Stoppani, 2, (xxv) Varenna, via IV novembre, 4, (xxvi) Vedano al Lambro, viale C. Battisti, 42/B.

Assicurazione: la conduttrice è tenuta a stipulare e mantenere efficace per tutta la durata del rapporto locativo una copertura assicurativa per responsabilità civile verso terzi derivante dalle attività svolte dalla conduttrice nell'immobile nonché per i danni subiti dall'immobile a causa dell'attività della conduttrice per un massimale non inferiore a Euro 5.000.000,00. La locatrice è tenuta invece a mantenere in vigore una polizza per danni causati all'immobile da eventi di forza maggiore.

Sublocazione e cessione del contratto: è prevista la facoltà della conduttrice di cedere il relativo contratto di locazione a società appartenenti al Gruppo Deutsche Bank, ferma la responsabilità solidale della conduttrice con il cessionario per l'adempimento degli obblighi derivanti dal contratto di locazione. Previa autorizzazione della locataria, la conduttrice potrà altresì cedere il contratto a società o enti non appartenenti al Gruppo Deutsche Bank e l'autorizzazione della locatrice non sarà irragionevolmente negata qualora il cessionario abbia uno standing finanziario comparabile a quello della conduttrice e consegni una garanzia bancaria a prima richiesta di importo pari a rate del canone a garanzia degli obblighi derivanti dalla locazione. La conduttrice potrà sublocare o concedere in comodato l'immobile a terzi previa informativa alla locatrice che potrà opporsi alla sublocazione o al comodato sussistendo gravi motivi qualora il subconduttore o il comodatario sia un soggetto diverso dai Soggetti Collegati. La sublocazione non incide tuttavia sui rapporti negoziali tra le parti che avevano concluso l'originario contratto, restando pertanto Deutsche Bank S.p.A. la conduttrice del relativo Immobile Filiale. Alla Data del Documento di Registrazione uno degli Immobili Filiali risulta sublocato a un'altra società appartenente al Gruppo Deutsche Bank.

Stato manutentivo: gli Immobili Filiali sono stati completati tra il 1910 ed il 2000 (fatta eccezione per un immobile completato nel XVI secolo) e sono stati oggetto di investimenti in migliorie e tecnologie da parte del Gruppo Deutsche Bank. Alla Data del Documento di Registrazione, si trovano in un buono stato di manutenzione.

Risoluzione e recesso: il contratto prevede un diritto di risoluzione a favore della locatrice in caso di inadempimento della conduttrice all'obbligo di pagare una o più rate del canone. Alla conduttrice non è consentito recedere dal relativo contratto di locazione, salvi i soli casi di recesso previsti da norme di legge inderogabili. Si tratta delle ipotesi di recesso del conduttore per "gravi motivi" previsto dall'art. 27, comma 8, della Legge 392/1978. Nel merito si segnala che la nozione di gravi motivi è stata oggetto di numerose pronunce dalla Corte di Cassazione, che tendono ad individuare i "gravi motivi" in eventi dovuti (i) a circostanze indipendenti dalla volontà del conduttore (potendo anche trattarsi di circostanze rientranti nella sfera giuridico-economica propria del conduttore, a condizione però che tali circostanze non siano esclusivamente imputabili alla volontà dello stesso); (ii) sopravvenuti rispetto al momento di stipula del contratto di locazione; (iii) imprevedibili all'epoca della conclusione del contratto; e (iv) tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la prosecuzione del rapporto di locazione, dovendosi valutare tale gravosità in relazione alla situazione economica complessiva del conduttore, tanto da ridurre, se non addirittura eliminare, l'interesse del conduttore medesimo al godimento dell'immobile locato.

In alcune pronunce la Corte di Cassazione ha affermato che i gravi motivi possono consistere anche in ipotesi (i) di riorganizzazione dell'attività del conduttore, che dipendano da circostanze attinenti all'attività del conduttore (ad esempio congiunture economiche favorevoli o sfavorevoli che rendano necessaria la riorganizzazione), (ii) di non raggiungimento di un preannunciato piano di sviluppo di una zona suburbana, (iii) di crisi finanziaria, scarsa liquidità finanziaria e declino dei ricavi del conduttore, (iv) di modifiche legislative che colpiscano lo specifico settore di attività del conduttore, (v) di trasferimento dell'attività del conduttore altrove dovuto da ragioni obiettive indipendenti dalla discrezionalità del conduttore.

Non sono contrattualmente individuati nel contratto di locazione eventi eccezionali che potrebbero dar luogo al recesso della parte conduttrice. Tuttavia, si segnala che, in linea con quanto effettuato in passato da altre

banche internazionali, il Gruppo Deutsche Bank potrebbe in futuro decidere di ridurre il numero di filiali in Italia. Un eventuale recesso per gravi motivi da Immobili Filiali che fosse ritenuto fondato dalla proprietà o dall'autorità giudiziaria competente potrebbe portare effetti negativi sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo IBF e quindi della Società.

Con riferimento a 3 immobili è previsto un ulteriore diritto di recesso convenzionale a favore della conduttrice, esercitabile decorsi 24 o 36 mesi dalla sottoscrizione del relativo contratto di locazione. In particolare, si tratta degli immobili siti in Desio, Corso Italia 65/67, Genova, via Garibaldi 5 – Piazza Portello 6 e Prato, via F. Ferrucci, 41.

Alla Data del Documento di Registrazione non risulta essere stato esercitato il diritto di recesso, né risultano essere state comunicate disdette da parte del conduttore dai relativi contratti di locazione. Alla Data del Documento di Registrazione la Società non ha ricevuto comunicazioni da e non ha avuto interlocuzioni con il conduttore concernenti il rilascio degli immobili.

Deposito cauzionale: è previsto il rilascio di una garanzia bancaria a prima richiesta pari a due rate del canone di locazione relativo al singolo immobile, come aggiornato di anno in anno.

Trasferimento dell'immobile: in caso di trasferimento dell'immobile, la locatrice è obbligata a far sì che l'acquirente si obblighi per iscritto nei confronti della conduttrice a rispettare gli obblighi di cui al relativo contratto di locazione.

A partire dal secondo anno di durata del relativo contratto di locazione e per ciascun anno successivo il canone sarà soggetto ad aggiornamento sulla base del 75% delle variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai. L'aggiornamento Istat viene calcolato ogni anno a valere sul canone aggiornato relativo all'anno precedente.

(ii) Contratto di locazione con il Gruppo Vodafone

Durata: Il contratto è stato sottoscritto in data 20 febbraio 2012, con durata di 15 anni a partire dal 1° febbraio 2012, rinnovabile alla prima scadenza per ulteriori 6 anni (salvo disdetta della conduttrice da inviarsi, mediante raccomandata A/R, con preavviso minimo di 12 mesi). La locatrice ha rinunciato alla facoltà di esercitare il diniego al rinnovo del contratto alla prima scadenza.

Oneri accessori: gli oneri accessori sono a carico della conduttrice. L'espressione "oneri accessori" include, senza limitazione alcuna, tutte le spese di gestione (ivi comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, imposte per legge dovute dalla conduttrice, gas, luce, telefono, smaltimento rifiuti, energia frigorifera e termica) nonché la quota parte delle spese condominiali ordinarie in proporzione agli spazi occupati da ciascun immobile all'interno del condominio. Per quel che attiene l'energia elettrica-termica e frigorifera-industriale, la conduttrice è tenuta a sottoscrivere un contratto di fornitura annuale di tali utenze con Setyl, fermi gli impegni della locatrice sulla garanzia al trattamento economico e di erogazione di energia.

Manutenzione: le spese di manutenzione ordinaria relative agli immobili (inclusi gli impianti e le attrezzature) sono a carico della conduttrice. Inoltre, sono a carico della conduttrice le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle pertinenze tecniche e integrazioni impiantistiche realizzati su richiesta della conduttrice in fase di costruzione e successivamente divenuti di proprietà di quest'ultima o concernenti impianti installati dalla conduttrice medesima successivamente alla data di stipula del contratto di locazione. Le spese di manutenzione straordinaria degli immobili (inclusi gli impianti e le attrezzature) sono invece a carico della locatrice. Inoltre, qualora la conduttrice non esegua le opere di manutenzione e/o riparazione a suo carico e tali opere siano urgenti ed indifferibili, la locatrice potrà provvedervi personalmente (o tramite terzi) decorsi 10 giorni dalla diffida ad adempiere inviata alla conduttrice ed, in tale ipotesi, la conduttrice sarà tenuta a rimborsare alla locatrice, entro 90 giorni dalla relativa richiesta, i costi sostenuti da quest'ultima e comprovati dalla relativa documentazione di spesa.

Alla Data del Documento di Registrazione, per quanto a conoscenza della Società, non si sono verificate ipotesi di inadempimento da parte della conduttrice nell'esecuzione di opere di manutenzione e/o riparazione di carattere urgente ed indifferibile poste a suo carico, tali da giustificare l'intervento sostitutivo della locatrice ai sensi del relativo contratto di locazione.

Il contratto di locazione relativo agli Immobili Vodafone non prevede specifiche spese di manutenzione straordinaria né specifiche opere di adeguamento normativo con riferimento agli Immobili Vodafone.

In aggiunta, in considerazione della circostanza che gli Immobili sono di nuova realizzazione, alla Data del Documento di Registrazione non risulta necessario apportare agli Immobili interventi di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento normativo.

Riconsegna degli immobili: il contratto prevede un obbligo di restituzione degli immobili liberi da cose e persone, nonché da vincoli o diritti di terzi, nello stesso stato in cui si trovavano al momento della consegna, salvo il normale deterioramento d'uso e agli interventi autorizzati dalla locatrice. Alla fine della locazione le parti dovranno redigere un verbale di consegna in merito allo stato degli immobili ed i rimborsi dovuti dalla conduttrice per eventuali danni agli impianti ed alle pertinenze tecniche saranno calcolati al minor importo tra il costo di ripristino ed il valore del bene alla data di scadenza o cessazione del contratto. Relativamente ad eventuali addizioni, integrazioni o migliorie apportate dalla conduttrice dopo la sottoscrizione del contratto (ad eccezione delle integrazioni pattuite tra le parti e le opere di adeguamento a disposizioni normative non specifiche del settore di attività della locatrice), che non siano asportabili senza recar danno agli immobili, resteranno definitivamente acquisite agli immobili senza compenso alcuno per la conduttrice.

Assicurazione: la conduttrice è tenuta a stipulare e mantenere in essere per tutta la durata della locazione una polizza assicurativa per rischio incendio, danni agli immobili, impianti e pertinenze nonché danni a terzi. La locatrice dovrà stipulare e mantenere in essere per tutta la durata della locazione una "polizza globale fabbricati civili".

Sublocazione e cessione del contratto: è fatto divieto alla conduttrice di cedere il contratto senza approvazione scritta della locatrice e, comunque, nel rispetto dell'art. 36 della L. 392/1978. La conduttrice ha altresì facoltà di sublocare gli immobili (anche in parte) previa comunicazione alla locatrice che, potrà opporsi nei 90 giorni dalla comunicazione in caso di grave pregiudizio. La conduttrice potrà concedere in comodato e cedere l'utilizzo, integrale o parziale, degli immobili senza necessità del previo consenso della locatrice, a società controllate, controllanti, o collegate alla conduttrice. Alla Data del Documento di Registrazione gli Immobili Vodafone non risultano sublocati a società controllate, controllanti, o collegate alla conduttrice.

Risoluzione e recesso: la locatrice ha diritto di risolvere il contratto in caso di mancato pagamento totale o parziale di due rate del canone, decorsi 20 giorni dalla costituzione in mora ed in caso di mutamento d'uso degli immobili da parte della conduttrice. Alla scadenza del primo quindicennio la conduttrice potrà disdettare il contratto di locazione con preavviso di almeno 12 mesi. La conduttrice potrà recedere anticipatamente rispetto alla scadenza del primo periodo di locazione e, in tal caso, la locatrice avrà diritto a ricevere il pagamento del canone per l'intero periodo decorrente dalla data del recesso e la scadenza del quindicesimo anno di locazione. Qualora la conduttrice receda dopo il quindicesimo anno di locazione, la locatrice non avrà diritto al pagamento di alcuna penale. Inoltre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma 8 della L. 392/78, la conduttrice potrà esercitare il diritto di recesso dal contratto di locazione per "gravi motivi" con preavviso di almeno 6 mesi, la cui casistica giurisprudenziale è descritta al precedente paragrafo 6.1.4.1.2 (i) (cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1.9.1, del Documento di Registrazione). La locatrice ha rinunciato irrevocabilmente alla facoltà di esercitare il diniego alla rinnovazione del contratto alla prima scadenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della L. 392/78.

Alla Data del Documento di Registrazione, non risulta essere stato esercitato il diritto di recesso da parte della conduttrice (neanche per gravi motivi), né risulta essere stata comunicata alcuna disdetta del contratto di locazione da parte della conduttrice. Alla Data del Documento di Registrazione la Società non ha ricevuto comunicazioni da e non ha avuto interlocuzioni con il conduttore concernenti il rilascio degli immobili.

Deposito cauzionale: il contratto prevede il rilascio di una fideiussione bancaria a prima richiesta per un importo di Euro 3.388.793,00 a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto e dell'obbligo al rilascio degli immobili alla cessazione, per qualunque causa, del contratto. Alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa, la locatrice dovrà restituire alla conduttrice l'originale della garanzia, salvo il caso di danni eventualmente riscontrati in relazione ai quali la locatrice potrà richiedere il pagamento dell'importo equivalente a titolo di risarcimento. Tale fideiussione resterà valida in favore dell'Emittente stesso, essendo il contratto preliminare condizionato, tra l'altro all'emissione, da parte di Vodafone, di nuova fideiussione a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto o, in alternativa, a

voltura della fideiussione bancaria attualmente in vigore (cfr. Capitolo XXII del Documento di Registrazione).

A partire dal secondo anno di durata del contratto di locazione il canone sarà soggetto ad aggiornamento sulla base del 75% delle variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai assumendo come base l'indice Istat dello stesso mese dell'anno precedente. Tale meccanismo opererà anche in ipotesi di rinnovo (anche tacito) del contratto di locazione.

6.1.4.2 Attività di gestione attiva del Portafoglio

L'attività di gestione attiva del Portafoglio consiste principalmente negli interventi svolti dalla SGR finalizzati a valorizzare il Portafoglio in un'ottica di lungo termine.

La decisione in merito all'attività gestoria è il risultato di un processo che prevede varie fasi, come meglio descritto nel successivo Paragrafo 6.1.4.3, in particolare, la Società assumerà le decisioni più rilevanti in merito agli interventi di riqualifica ad esito di uno specifico e regolamentato processo istruttorio (cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1.6, del Documento di Registrazione).

6.1.4.3 Attività di investimento e disinvestimento

Al Consiglio di Amministrazione compete, in particolare, la definizione e l'approvazione periodica delle scelte di *asset allocation* strategica, nonché la deliberazione in merito alle opportunità di investimento e disinvestimento, all'esito di un processo istruttorio svolto e gestito dall'Area Investimenti anche con il supporto della SGR (cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1.6 del Documento di Registrazione).

In particolare, l'analisi e la valutazione delle possibili opportunità di investimento è svolta innanzi tutto dall'area investimenti, sotto il coordinamento del Direttore Investimenti che ha il compito, sia direttamente, sia attraverso terzi, di monitorare il mercato al fine di identificare le possibili iniziative in linea con la strategia di investimento definita dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

A valle di dette analisi, svolte anche con il supporto delle differenti funzioni aziendali, le iniziative ritenute idonee vengono sottoposte alla valutazione del Comitato Investimenti.

Il Comitato Investimenti è un organismo consultivo che ha funzione di supporto tecnico al Consiglio di Amministrazione nella fase di istruttoria e valutazione delle iniziative immobiliari più significative.

Il Comitato Investimenti svolge infatti attività di pianificazione ed esecuzione delle scelte di gestione ed investimento immobiliare definendo le proposte relative alle seguenti materie ad esito di un processo istruttorio:

- operazioni di investimento e disinvestimento immobiliare, ivi comprese le proposte di *budget* da allocare su attività di *due diligence* connesse a tali operazioni;
- locazioni attive e passive che riguardano superfici complessive superiori a 5.000 mq. e
- interventi di ristrutturazione degli immobili che eccedano il superiore tra Euro 5 milioni di investimento totale o il 10% del valore dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Il Comitato Investimenti è composto da cinque Amministratori di cui due amministratori indipendenti; il *risk manager* coadiuverà il Comitato Investimenti con funzione di supporto tecnico. E' altresì prevista la possibilità di far partecipare alle riunioni, su tematiche specifiche, sia dipendenti della Società sia terzi facenti capo alla SGR, tutti in possesso di elevata specializzazione in materia finanziaria ed immobiliare.

In caso di esito positivo, la proposta di investimento o disinvestimento, supportata dalla documentazione tecnica e finanziaria raccolta e/o predisposta nella fase istruttoria, viene sottoposta al Consiglio di Amministrazione per le valutazioni e le deliberazioni di competenza. In caso di delibera favorevole del Consiglio di Amministrazione, si procede all'esecuzione dell'operazione.

Ove l'operazione di investimento o disinvestimento rientri nei limiti delle deleghe conferite all'Amministratore Delegato (vedasi al riguardo il Capitolo XIV, Paragrafo 14.1) l'esecuzione della stessa potrà avvenire direttamente a valle della procedura di valutazione svolta dal Comitato Investimenti.

Per ulteriori informazioni in merito al Comitato Investimenti, si rinvia al Capitolo XVI, Paragrafo 16.3 del Documento di Registrazione.

6.1.5 Perizie di stima

La Perizia sulle Quote è stata rilasciata da PwC, perito indipendente nominato dall'Emittente in data 8 settembre 2015 ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 1, lett. b), del Codice Civile ed è stata rinnovata in data 9 dicembre 2015 e, successivamente, in data 15 marzo 2016; tale perizia è stata redatta sulla base della documentazione fornita dalla SGR in qualità di gestore del Fondo IBF, ivi inclusa la Perizia Immobili Filiali. Al riguardo, si segnala che non esistono valorizzazioni delle Quote successive alla data del 31 dicembre 2015 (ossia, alla data di riferimento della Perizia sulle Quote al 15 marzo 2016). Il valore previsto per il conferimento è stato determinato sulla base di detta perizia riferita alla situazione al 30 giugno 2015, come successivamente aggiornata alla situazione al 30 settembre 2015 e, successivamente, al 31 dicembre 2015.

Tale valutazione tiene in considerazione i valori di mercato delle attività e delle passività del Fondo IBF, nonché il valore degli utili generati e non distribuiti dal Fondo IBF e attribuisce un valore alle Quote a tale data fino ad Euro 144,5 milioni. Tale valore risulta superiore al patrimonio netto del Fondo IBF al 31 dicembre 2014, al 30 giugno 2015, al 30 settembre 2015 ed al 31 dicembre 2015, pari rispettivamente a Euro 134,4 milioni, Euro 142,3 milioni, Euro 143,6 milioni ed Euro 143,7 milioni. Tale differenza è dunque pari rispettivamente a Euro 10,1 milioni, a Euro 2,2 milioni, a Euro 0,9 milioni e a Euro 0,8 milioni. Si riportano di seguito le conclusioni della Perizia sulle Quote rilasciata in data 8 settembre 2015: il valore delle Quote risulta composto sostanzialmente dalla sommatoria del valore intrinseco immobiliare degli *asset* e del valore positivo della cassa generata e non distribuita dal Fondo IBF. In particolare, tale sommatoria, sulla base dell'applicazione del metodo del *Discounted Cash Flows* basato su assunzioni derivanti da dati oggettivi, dati di mercato e previsioni di stima ritenute ragionevoli, è stata identificata in un intervallo di valore compreso tra Euro 138,6 milioni e Euro 144,5 milioni (tra Euro 140,2 milioni e Euro 146,0 milioni nella Perizia sulle Quote rilasciata in data 9 dicembre 2015). La Perizia sulle Quote è stata rilasciata nuovamente, dal medesimo esperto (ossia, PwC), in data 15 marzo 2016 con riferimento alla data del 31 dicembre 2015; tale nuova Perizia ha sostanzialmente confermato gli intervalli di valore al 30 giugno 2015 e al 30 settembre 2015. In particolare la sommatoria del valore intrinseco immobiliare degli *asset* e del valore positivo della cassa generata e non distribuita dal Fondo IBF è stata identificata in un intervallo di valore compreso tra Euro 139,3 milioni e Euro 144,9 milioni.

La Perizia Immobili Vodafone è stata rilasciata in data 11 agosto 2015 - e, quindi, rinnovata in data 25 novembre 2015 - da CBRE, perito indipendente nominato dall'Emittente; tale perizia è stata redatta sulla base della documentazione fornita dal venditore.

Si riportano di seguito le conclusioni della Perizia Immobili Vodafone: la valutazione ha tenuto in considerazione lo stato attuale dell'edificio, i contratti di locazione sottoscritti, le condizioni di mercato attuali e quelle prevedibili alla scadenza del contratto. Sulla base di tali assunzioni ed applicando la metodologia del *Discounted Cash Flows* la valutazione data dal perito è pari a Euro 206.000.000.

Con riferimento alla Perizia Immobili Filiali, la stessa è stata redatta da CBRE, perito indipendente, nominato dalla SGR; tale perizia è stata redatta da CBRE, sulla base della documentazione fornita dalla SGR in qualità di gestore del Fondo IBF.

In relazione alla Perizia Immobili Vodafone ed alla Perizia Immobili Filiali, ai sensi del par. 130, punto iv) della Raccomandazione ESMA/2013/319 si segnala che dalla data della valutazione sino alla Data del Documento di Registrazione non sono intervenuti cambiamenti significativi rispettivamente sugli Immobili Vodafone e sugli Immobili Filiali.

La selezione dei periti indipendenti funzionale alla valutazione del Portafoglio è stata effettuata dall'Emittente nell'ambito di una rosa di candidati di primario *standing*, facenti capo a gruppi internazionali, con comprovata esperienza e reputazione nel settore di riferimento.

In particolare:

- la Perizia sulle Quote è stata redatta da PwC, perito indipendente nominato dall'Emittente ai sensi e per gli effetti dell'art. 2343-ter del Codice Civile; tale perizia è stata redatta sulla base della

documentazione (ivi inclusa la Perizia Immobili Filiali) fornita dalla SGR in qualità di gestore del Fondo IBF;

- la Perizia Immobili Vodafone è stata redatta da CBRE, perito indipendente nominato dall'Emittente; tale perizia è stata redatta sulla base della documentazione fornita dal venditore;
- la Perizia Immobili Filiali è stata redatta da CBRE, perito indipendente nominato dalla SGR; tale perizia è stata redatta da CBRE, sulla base della documentazione fornita dalla SGR in qualità di gestore del Fondo IBF.

Il requisito di indipendenza di PwC è stato oggetto di valutazione da parte della Società la quale, sulla base dei criteri di seguito indicati si è pronunziato favorevolmente in merito all'indipendenza di PwC nel caso di specie.

I criteri effettivamente utilizzati per selezionare l'esperto indipendente del Fondo IBF e dell'Immobile Vodafone sono i medesimi che saranno implementati nella procedura descritta nel Capitolo XVI, Paragrafo 16.4.3. Le attività finalizzate alla verifica del possesso dei requisiti dell'esperto indipendente del Fondo IBF e dell'Immobile Vodafone sono le medesime che saranno implementate nella procedura descritta nel Capitolo XVI, Paragrafo 16.4.3. Le metodologie adottate (che si sostanziano in metodi di confronto con il mercato e/o reddituali con l'applicazione di un *cash flow*) sono generalmente accettate per la valutazione nei principi internazionali di riferimento e nel caso specifico dal principio contabile internazionale IAS 40.

I criteri alternativi di valutazione previsti dall'art. 2343-ter c.c. non erano applicabili alla fattispecie del conferimento di quote di un fondo immobiliare chiuso.

L'Emittente non ha ritenuto di avvalersi del metodo ordinario previsto dall'art. 2343 c.c. in ragione della maggiore flessibilità consentita dall'art. 2343-ter c.c. che, a determinate condizioni, rende possibile per la società conferitaria o il socio conferente selezionare direttamente un esperto indipendente senza necessità di ricorrere alla nomina da parte del Tribunale competente.

In relazione alla Perizia sulle Quote, si segnala infine che, tenuto conto che: (i) la perizia rilasciata da PwC l'8 settembre 2015 era riferita alla data del 30 giugno 2015; (ii) ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b), cod. civ., la valutazione dell'esperto indipendente deve essere riferita a una data precedente di non oltre sei mesi rispetto all'esecuzione del conferimento in natura; (iii) nel caso di specie è prevedibile che il conferimento delle quote del fondo IBL venga eseguito nel 2016; (iv) l'assemblea straordinaria del 14 settembre 2015 ha previsto un termine massimo per l'esecuzione del conferimento fino al 31 dicembre 2016, il Consiglio di Amministrazione ha richiesto a PwC, previa verifica della permanenza dei requisiti di indipendenza già accertati, l'emissione di una nuova perizia sulle quote del Fondo IBF riferita alla data del 30 settembre 2015 (che, dunque, potrà supportare un aumento di capitale in natura eseguito entro il 30 marzo 2016). In data 9 dicembre 2015 PwC ha pertanto rinnovato la Perizia sulle Quote. Inoltre, tenuto conto del fatto che la perizia rilasciata da PwC in data 9 dicembre 2015 era riferita alla data del 30 settembre 2015, la Società ha richiesto a PwC, previa verifica della permanenza dei requisiti di indipendenza già accertati, l'emissione di una nuova perizia sulle quote del Fondo IBF riferita alla data del 31 dicembre 2015 (che, dunque, potrà supportare un aumento di capitale in natura eseguito entro il 30 giugno 2016). In data 15 marzo 2016 PwC ha pertanto rinnovato la Perizia sulle Quote.

Si segnala altresì che la Perizia Immobili Vodafone e la Perizia Immobili Filiali sono state redatte in conformità alla Raccomandazione ESMA n. 2013/319 del 20 marzo 2013, par. 130, applicabile, ai sensi dell'Allegato XIX del Regolamento CE n. 809/2004, alle società immobiliari come COIMA RES.

Per completezza, si segnala infine che alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non ha adottato una procedura interna per la disciplina dei criteri di selezione e rotazione dei periti e le modalità di rinnovo degli incarichi, né ha adottato una *policy* per la determinazione del *Fair Value* delle iniziative immobiliari in corso e una procedura interna che disciplini il complessivo processo di valutazione al *Fair Value*, secondo quanto richiesto dalla Raccomandazione Consob n. DIE /0061944 del 18 luglio 2013.

La Società intende adottare, entro e non oltre due mesi dall'ammissione a quotazione e in ogni caso in tempo utile per la redazione dei primi prospetti contabili, una procedura interna per la selezione e nomina degli esperti indipendenti nonché per la valutazione delle proprietà immobiliari.

In merito alla selezione e nomina degli esperti indipendenti, la Società intende adottare apposite istruzioni operative vincolanti finalizzate a verificare, anche attraverso apposite dichiarazioni scritte o l'acquisizione di

specifiche certificazioni, che gli esperti indipendenti rispondano alle necessità aziendali e alla vigente normativa. I criteri di selezione sono i seguenti:

- Possesso di adeguati requisiti di professionalità ed onorabilità.
- Presenza di una adeguata struttura organizzativa a supporto del cliente.
- Dimensione dell'azienda.
- Referenze di valutazione di altri progetti ed immobili.
- Presenza geografica capillare.
- Iscrizione ininterrotta da almeno cinque anni ad un albo professionale la cui appartenenza comporta la idoneità ad effettuare le valutazioni dei beni in cui ha investito la Società.
- Iscrizione ad associazioni professionali nazionali ed internazionali.
- Possesso di esperienze particolari in relazione ai settori di appartenenza degli immobili da valutare.
- Qualità e completezza dei report valutativi di esempio prodotti.
- Conoscenza approfondita dei mercati di riferimento.
- Disponibilità di un'ampia base dati di riferimento per le transazioni immobiliari.
- Indipendenza e non appartenenza al gruppo rilevante della Società oppure degli azionisti della stessa. L'indipendenza deve essere dichiarata anche dall'esperto mediante il rilascio di una apposita dichiarazione scritta (articolo 11, comma 1, lett. a) del Testo Unico).
- Condizioni economiche e relativi costi del servizio. In particolare il compenso non può essere legato ad eventuali altre funzioni svolte, al numero di incarichi ricevuti ed all'esito delle valutazioni.
- Possesso di coperture assicurative professionali adeguate alla copertura dei rischi relativi agli incarichi ricevuti.

Per ulteriori informazioni, vedasi il Capitolo XVI, Paragrafo 16.4.3 del Documento di Registrazione.

Perito	CBRE (Esperto fondo IBF e <i>Condensed report</i>)	CBRE
Immobili valutati	Portafoglio IBF	Vodafone Village
Soggetto che ha conferito il mandato ed indicazione degli importi corrisposti nell'ultimo triennio dal soggetto conferente al perito per prestazioni professionali.	SGR per conto del Fondo IBF Euro 240.000	COIMA RES Euro 50.000
Esistenza o meno, nella versione integrale della perizia, di una dichiarazione di indipendenza dal soggetto conferente il mandato, rilasciata dal perito e dai tecnici di cui si è avvalso il perito	SI	SI
Numero di perizie realizzato dallo stesso perito sullo stesso immobile nell'ultimo triennio ed il valore attribuito in ciascuna valutazione	Il perito ha realizzato n. 5 perizie sullo stesso immobile nell'ultimo triennio. Di seguito si riporta il valore attribuito in dette valutazioni: Anno 2014- Euro 134 milioni Anno 2014 - Euro 134 milioni Anno 2015 - Euro 140 milioni Anno 2015 – Euro 140 milioni Anno 2015 – Euro 140 milioni	Il perito ha realizzato n. 3 perizie sullo stesso immobile nell'ultimo triennio. Di seguito si riporta il valore attribuito in dette valutazioni: Anno 2015 – Euro 206 milioni Anno 2015 – Euro 206 milioni Anno 2015 – Euro 206 milioni
Principi e criteri generalmente riconosciuti utilizzati per la valutazione dei beni oggetto del conferimento	Metodo comparativo o del mercato e Metodo Reddittuale – Finanziario	Metodo comparativo o del mercato e Metodo Reddittuale – Finanziario
Definizione di prezzo dell'immobile individuata (<i>fair value</i> ; <i>market value</i> ; o altro prezzo)	Market Value	Market Value
Fonte dei dati utilizzati nella stima	Committente per i dati relativi ai canoni contrattuali, consistenze immobiliari, IMU e TASI	Committente e venditore per i dati relativi ai canoni contrattuali, consistenze immobiliari, IMU e

		TASI
Utilizzo ai fini della valutazione dei canoni di locazione attualmente percepiti dalla proprietà o di quelli astrattamente di mercato	Canoni di mercato	Canoni di mercato
Indicazione per ciascun immobile della qualità dello stato manutentivo dell'immobile (ottimo; buono; scarso o altro)	Buono	Ottimo
Incidenza dei costi di proprietà per ciascun immobile (derivanti da tasse, <i>property & management</i> ed altro)	Costi di gestione annui considerati: IMU, TASI, Assicurazioni, Amministrazione e Riserve. Gli altri costi sono a carico del conduttore.	Costi di gestione annui considerati: IMU, TASI, Assicurazioni, Amministrazione e Riserve. Gli altri costi sono a carico del conduttore.
Costi di proprietà / Valore immobile	1,0%	0,4%
Costo storico / Valore di stima al 30 giugno 2015	100,0%	60,3%
Costo storico / Valore di stima al 30 settembre 2015	100,0%	59,8%
Costo storico / Valore di stima al 31 dicembre 2015	100,0%	59,2%

Si precisa inoltre che i criteri effettivamente utilizzati per selezionare l'esperto indipendente del Fondo IBF e dell'Immobile Vodafone sono i medesimi che saranno implementati nella procedura descritta nel Capitolo XVI, Paragrafo 16.4.3. Le attività finalizzate alla verifica del possesso dei requisiti dell'esperto indipendente del Fondo IBF e dell'Immobile Vodafone sono le medesime che saranno implementate nella procedura descritta nel Capitolo XVI, Paragrafo 16.4.3. Le metodologie adottate (che si sostanziano in metodi di confronto con il mercato e/o reddituali con l'applicazione di un *cash flow*) sono generalmente accettate per la valutazione nei principi internazionali di riferimento e nel caso specifico dal principio contabile internazionale IAS 40.

I criteri alternativi di valutazione previsti dall'art. 2343-ter c.c. non erano applicabili alla fattispecie del conferimento di quote di un fondo immobiliare chiuso.

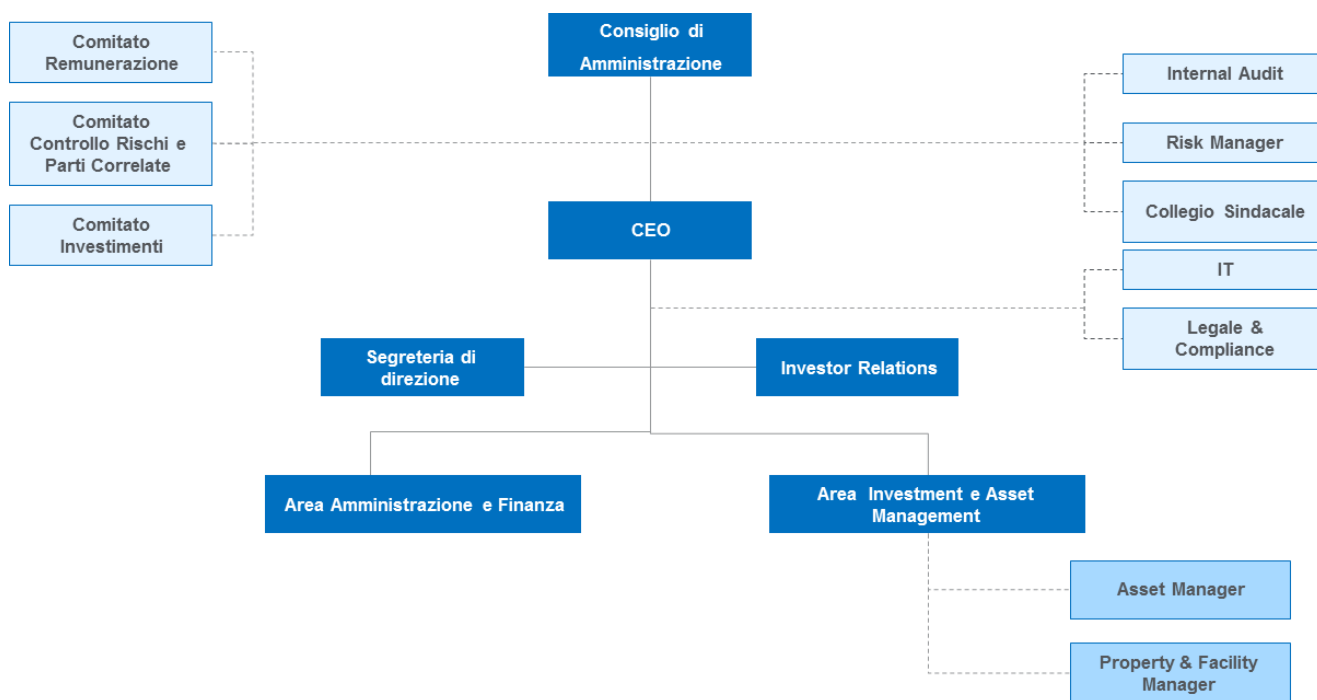
L'Emittente non ha ritenuto di avvalersi del metodo ordinario previsto dall'art. 2343 c.c. in ragione della maggiore flessibilità consentita dall'art. 2343-ter c.c. che, a determinate condizioni, rende possibile per la società conferitaria o il socio conferente selezionare direttamente un esperto indipendente senza necessità di ricorrere alla nomina da parte del Tribunale competente.

6.1.6 Struttura organizzativa e operativa dell'Emittente

Le attività quotidiane dell'Emittente sono gestite dal personale interno della Società anche attraverso il ricorso a supporto esterno mediante Contratti di *outsourcing* di attività specifiche, con la supervisione di un *Management team* facente parte del Consiglio di Amministrazione, costituito da professionisti con esperienza pluriennale nel settore immobiliare e, in particolare, da Manfredi Catella (CEO), Gabriele Bonfiglioli (amministratore con deleghe nell'ambito Area Investimenti), Matteo Ravà (amministratore con deleghe nell'ambito dell'Area *Asset Management*). Per ulteriori informazioni in merito si rinvia al Paragrafo XIV, Capitolo 14.1 del Documento di Registrazione.

In particolare, le risorse interne che lavoreranno sotto il coordinamento del Consiglio di Amministrazione, con cui coordineranno gli *Outsourcers*, saranno inizialmente costituite da importanti figure professionali, tra cui il Direttore Investimenti, con ampia esperienza ed il Direttore Finanziario.

La tabella che segue riporta l'organigramma con indicazione delle funzioni relative alla struttura organizzativa della Società.



La struttura organizzativa della Società è di tipo funzionale e si articola in 2 principali aree operative e gestionali costituite da: (i) area Amministrazione e Finanza; (ii) area *Investment e Asset Management*. Alcune attività potranno essere svolte in *outsourcing* sia mediante contratti di servizio sia attraverso il distacco di risorse.

Di seguito si descrivono brevemente i ruoli e le funzioni di ogni singola area.

Le linee guida strategiche della Società vengono assunte dal Consiglio di Amministrazione che approva budget e *business plan* annuali e ne verifica l'attuazione.

L'Area Amministrazione e Finanza, sotto la responsabilità di un *Chief Financial Officer* (CFO), dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili, dipendente della Società (Dottor Di Gilio), ha il compito di: (i) assicurare la corretta rappresentazione dei risultati economici e patrimoniali della Società, nonché l'assolvimento dei relativi adempimenti contabili e di vigilanza, esercitando il controllo di qualità sui processi che sovrintendono all'informativa amministrativo-finanziaria ai mercati ai sensi della normativa di riferimento; (ii) assicurare la gestione del processo di pianificazione e budget, l'analisi degli indicatori gestionali e il monitoraggio dei risultati economico/patrimoniali e commerciali; (iii) sovrintendere all'attività di controllo di gestione ed alla predisposizione dei report informativi periodici previsti dalla normativa; (iv) ottimizzare le risorse finanziarie e le fonti di finanziamento, gestendo la liquidità della Società ed i rapporti contrattuali; (v) elaborare, sulla base dei modelli di *risk management*, le proposte per la definizione dei limiti operativi/gestionali; (vi) garantire lo sviluppo e la manutenzione del sistema informatico della società; (vii) presidiare la gestione amministrativa del personale; (viii) coordinare e monitorare gli *Outsourcer* e gli altri fornitori esterni di servizi diversi da quelli immobiliari.

L'area *Investment e Asset Management* si articola in due sottogruppi di attività:

- L'Area Investimenti, coordinata dal Direttore Investimenti (Dottor Yuri D'Agostino), dirigente della Società, con il presidio del *Chief Executive Officer* (CEO) e del Comitato Investimenti, si occupa di: (i) valutare possibili opportunità di investimento/disinvestimento, provvedendo alle necessarie valutazioni tecnico-economiche in relazione alle possibili rendite da locazione e ai costi degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o manutenzione degli immobili, nonché, in caso di disinvestimento, ai possibili ricavi da cessione degli immobili; (ii) coordinare i consulenti e le società incaricati di effettuare le *due diligence* immobiliari, sotto il profilo tecnico, amministrativo e ambientale; (iii) coordinare i broker immobiliari; (iv) assicurare una costante attività di monitoraggio del mercato immobiliare, anche attraverso opportune indagini affidate a società specializzate; (v) coordinare l'attività della SGR per quanto concerne le attività di investimento.

- L'Attività di Asset Management, svolta integralmente in *outsourcing* per mezzo della SGR, sotto la responsabilità diretta del Direttore Investimenti, del CFO e del CEO e con il supporto del consigliere con le deleghe nella specifica area i quali riportano regolarmente al Consiglio di Amministrazione (per ulteriori informazioni in merito ai rapporti contrattuali con la SGR, vedasi il Capitolo XXII), sarà dedicata allo svolgimento delle attività di esecuzione operativa delle decisioni assunte dall'organo amministrativo nell'ambito delle strategie della Società rispetto al proprio patrimonio immobiliare. In particolare, la SGR si occupa di: (i) effettuare valutazioni di valorizzazione del patrimonio immobiliare, analizzando le caratteristiche specifiche degli edifici e delle zone in cui sono inseriti, per evidenziare le eventuali potenzialità immobiliari inesprese e le possibili alternative di intervento; (ii) provvedere alle necessarie valutazioni tecnico-economiche delle ipotesi di valorizzazione degli immobili, con riferimento alle possibili rendite e ai costi di ristrutturazione e manutenzione degli immobili; (iii) assicurare la gestione complessiva degli interventi di ristrutturazione degli immobili da valorizzare, in tutte le loro fasi; (iv) coordinare la progettazione, preventivazione economica e programmazione temporale degli interventi, predisposizione ed effettuazione delle gare d'appalto, supervisione e coordinamento dei lavori, controllo tempi, qualità e costi; (v) garantire tutti gli adempimenti normativi connessi all'esecuzione dei lavori e alla gestione degli immobili; (vi) assicurare, per quanto di competenza, la messa a disposizione dei dati occorrenti all'area Amministrazione e Finanza per il controllo di gestione e gli adempimenti amministrativi e contabili; (vii) attraverso il coordinamento del *Property e Facility Management*: (a) gestire il complesso di attività, di natura amministrativa, tecnica, legale e commerciale, finalizzato a massimizzare il reddito derivante dagli immobili, provvedendo, ove occorresse, alla rinegoziazione dei contratti di locazione e alla individuazione di nuovi possibili conduttori; (b) curare i rapporti con i conduttori degli immobili locati, al fine di garantire un regolare flusso dei ricavi da locazione; (c) assicurare i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ottimizzandoli dal punto di vista tecnico ed economico, per garantire l'efficienza e la migliore conservazione degli immobili; (viii) assicurare la corretta raccolta ed archiviazione di tutta la documentazione, tecnica, amministrativa e legale relativa al patrimonio immobiliare.

Per quanto riguarda i dettagli circa il contratto di *outsourcing* per la attività di *Asset Management* si rimanda al capitolo XIX del Documento di Registrazione.

Inoltre, le seguenti funzioni ed aree riportano direttamente al Consiglio di Amministrazione:

- Funzione di Controllo (*Internal Audit*);
- Societario e *Compliance*;
- *Investor e Media Relations*.

In particolare, la funzione di Controllo (Internal Audit) – svolta interamente in *outsourcing* – attraverso società specializzata (i) effettua attività di controllo per valutare l'efficacia ed efficienza dei processi operativi, il rispetto della normativa interna ed esterna, l'affidabilità della struttura operativa e dei meccanismi di delega, accedendo liberamente e con indipendenza a funzioni, dati e documenti e utilizzando idonei strumenti e metodologie; (ii) assicura ai vertici aziendali una tempestiva e sistematica informativa sullo stato del sistema dei controlli e sulle risultanze delle attività svolte; (iii) mantiene un organico collegamento informativo con il Collegio Sindacale con riferimento sia alla programmazione delle attività di *auditing*, sia all'informativa sui risultati dei controlli effettuati; (iv) svolge indagini e accertamenti per la ricostruzione di fatti o eventi ritenuti di particolare rilevanza, anche al fine di accertare eventuali responsabilità imputabili al personale dipendente.

L'incarico è stato affidato alla società Tema S.r.l. la quale ha indicato nel dott. Arturo Sanguinetti, in possesso dei requisiti di onorabilità previsti dalla legge, il responsabile della funzione. Tale incarico ha durata di 36 mesi con decorrenza dalla Data di Avvio delle Negoziazioni e prevede un compenso pari ad Euro 50 mila annui. La società Tema S.r.l. non è parte correlata. Per lo svolgimento dei suoi compiti il dott. Sanguinetti manterrà un apposito registro in cui verranno annotati tutti i servizi di *internal audit* posti in essere. Inoltre, riferirà dei risultati della propria attività esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale e al Comitato Controllo e Rischi nonché, almeno una volta l'anno, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio, il dott. Sanguinetti trasmetterà ai suddetti organi sociali un relazione sulle questioni relative alla revisione interna. La Società ha facoltà di recedere dal contratto con

Tema S.r.l. in qualsiasi momento corrispondendo il compenso per la frazione maturata mentre il dott. Sanguinetti potrà recedere dal contratto con preavviso di sei mesi.

Le funzioni Legale e Compliance – non sono svolte da dipendenti della Società ma bensì da soggetti Distaccati o in *outsourcing* in corso di selezione, i cui costi sono stati comunque già preventivati dalla Società nell'ambito dei costi operativi prospettici, attraverso società specializzate nell'erogazione di servizi al supporto della segreteria societaria, legale e della *Compliance*, (i) cura le attività inerenti gli organi sociali e presta assistenza ai relativi componenti nello svolgimento delle loro funzioni; (ii) cura gli adempimenti e le attività relativi alle Assemblee degli azionisti; (iii) provvede alle segnalazioni e all'esecuzione degli adempimenti previsti dalla normativa con riferimento agli organi societari; (iv) assicura l'assistenza agli azionisti mettendo a loro disposizione la documentazione societaria soggetta ai depositi previsti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti; (v) effettua il controllo della conformità delle disposizioni interne alle normative vigenti; (vi) monitora il mantenimento dei requisiti specifici per conservare lo status di SIIQ, sulla base della reportistica prodotta dal controllo di gestione.

La funzione di Investor e Media Relations – (i) assicura consulenza e assistenza giuridica a tutte le funzioni aziendali; (ii) garantisce la gestione della comunicazione con i referenti del mercato, con particolare attenzione agli investitori e agli analisti finanziari, al fine di diffondere in maniera omogenea informazioni e notizie relative ad attività, risultati, strategie e prospettive di crescita della Società; (iii) coordina e monitora gli *Outsourcer* dei servizi di *Media relations*. Tale funzione, nella fase iniziale di operatività, viene svolta da primaria società esterna, Tancredi Intelligent Communication Ltd.

La funzione è svolta dal dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari che si avvale anche del supporto di *outsourcer*. Al momento è stato stipulato un contratto per i servizi di *media relations* internazionale con la società Tancredi Intelligent Communication Ltd.

Tale contratto ha durata fino al 31 gennaio 2016 con possibilità di proroga mensile alle medesime condizioni a richiesta della Società e prevede un compenso di GBP 8 mila al mese fino al 30 novembre 2015 ed un compenso di GBP 6.000 al mese per i restanti mesi di dicembre 2015 e gennaio 2016. La società Tancredi Group Ltd non è parte correlata.

La funzione di Segreteria Societaria è svolta, al momento con il supporto di un *outsourcer* esterno che è stato identificato nella società Spafid S.p.A. Il contratto ha durata annuale ed il corrispettivo è compreso tra Euro 35.000 ed Euro 50.000 a seconda dei servizi attivati. La società Spafid S.p.a. non è parte correlata.

Per quanto riguarda la funzione di IT, questa verrà svolta in *outsourcing*. È stato incaricato il consulente Giorgio Pedretti con un contratto annuale di importo pari a Euro 16 mila, di cui Euro 6 mila per la fase iniziale di implementazione dei sistemi informativi e di rete. Giorgio Pedretti non è una parte correlata.

Relativamente alle funzioni e procedure del Comitato Remunerazione, Comitato Investimenti e Comitato Controllo Rischi si rimanda al Capitolo XVI, Paragrafo 16.3. Si specifica che il Consiglio di Amministrazione ha individuato nel Comitato Controllo e Rischi, costituito da Amministratori non esecutivi in maggioranza indipendenti, il comitato competente ai sensi della Procedura Parti Correlate ed ha attribuito al Comitato Controllo e Rischi il ruolo e le competenze che, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, spettano ai comitati costituiti, in tutto o in maggioranza, da amministratori indipendenti.

Per quanto riguarda la composizione dei Comitati e del Collegio Sindacale si rimanda ai Capitoli XIV e XVI del Documento di Registrazione.

6.1.7 Fattori chiave

Di seguito sono elencati, a giudizio della Società, i fattori chiave della propria attività.

Il quadro macroeconomico Italiano

Nonostante il contesto macroeconomico italiano sia ancora fragile, soprattutto a causa dei minori investimenti, nel 2014 la contrazione del PIL è risultata essere inferiore rispetto al 2013 in particolare sostenuta da una maggiore spesa delle famiglie e dall'incremento dell'*export* (Fonte: ISTAT).

Il primo trimestre del 2015 ha riportato il più alto tasso di crescita dal 2011, con un PIL in aumento dello 0,4% nel primo trimestre 2015 rispetto al trimestre precedente. Il secondo trimestre del 2015 ha confermato il trend di crescita con una crescita del PIL di 0,3% rispetto al trimestre precedente (Fonte: ISTAT, Conti economici trimestrali, 1 settembre 2015).

A luglio 2015 Banca d'Italia ha rivisto al rialzo le stime di crescita del PIL italiano allo 0,7%, dallo 0,4% della pubblicazione di gennaio, per il 2015, e all'1,5% dall'1,2% per il 2016. Il miglioramento risulta essere legato soprattutto all'aumento della domanda di investimenti e all'evoluzione più positiva del contesto esterno, quest'ultimo «in larga misura riconducibile agli effetti delle decisioni di politica monetaria, all'aumento del commercio mondiale, al deprezzamento del cambio, e alla riduzione dei tassi» (Fonte: Banca d'Italia, comunicato del 17 Luglio 2015).

Tale orientamento sembra confermato anche da una serie di altri dati pubblicati dall'ISTAT nel corso del 2015. Innanzitutto, sono in crescita gli indici del clima di fiducia dei consumatori rispetto a dicembre 2014: (i) Indice del Clima Economico (a 132,3 da 110,5), (ii) Indice del Clima Futuro (a 117,4 da 107,4), (iii) Indice del Clima Personale (a 101,4 da 92,6) e (iv) Indice del Clima Corrente (a 104,0 da 89,7). Con riferimento alle imprese, sono in crescita tutti gli indici rispetto a dicembre 2014: quello delle costruzioni (a 119,5 da 99,3), quello dei servizi di mercato (a 109,7 da 91,1), quello del commercio al dettaglio (a 107,5 da 101,3) e quello del settore manifatturiero (a 102,5 da 99,6) (Fonte: ISTAT, Fiducia dei consumatori e delle imprese, 28 agosto 2015). Il miglioramento del contesto economico è confermato anche dall'andamento del differenziale tra il rendimento del Bund decennale tedesco e quello del Buono del Tesoro Poliennale decennale (il cosiddetto "Spread") sceso dai massimi assoluti del Novembre 2011 quando toccò quota 575 punti base fino agli attuali 104 punti base (dato al 15 dicembre 2015).

Fondamentali favorevoli nel mercato immobiliare Italiano

La Società ritiene che le attuali condizioni del mercato immobiliare italiano, con riferimento a uffici, unità *retail* e logistica offrano opportunità di investimento, sostenuti dal leggero miglioramento del contesto macroeconomico e dalle politiche monetarie espansive della Banca Centrale Europea.

In tale clima va registrato che il settore immobiliare presenta ancora, a parere della Società, una situazione appetibile per gli investimenti, non essendosi verificata una significativa ripresa dei valori del settore. Secondo i dati elaborati da CBRE il mercato delle compravendite si caratterizza per segnali di ripresa (Fonte: CBRE). Inoltre il livello degli affitti del mercato immobiliare *prime office* delle principali città Italiane (Roma e Milano) è calato di circa il 30% dal picco del 2007 (Fonte: CBRE), e questo rappresenta un'opportunità d'investimento nel mercato italiano.

Il mercato immobiliare italiano continua a confermare un trend positivo facendo registrare investimenti immobiliari nel secondo trimestre del 2015 pari a circa 1,7 miliardi di Euro, per un totale semestrale di 3,6 miliardi di Euro. Tale volume rappresenta un volume doppio rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, confermando altresì il miglioramento in corso. In termini trimestrali, il volume registrato nell'ultimo trimestre continua ad essere superiore (+47%) alla media trimestrale degli ultimi quattro anni (Fonte: CBRE).

Opportunità di affermazione nel mercato quotato immobiliare Italiano

Il mercato immobiliare italiano risulta essere caratterizzato da alcune dinamiche che possono rappresentare opportunità di investimento.

Comparando il mercato delle società immobiliari quotate Europeo a quello Italiano, quest'ultimo risulta essere decisamente sottocapitalizzato, sia in termini di numero che di dimensione delle società quotate. Infatti, al momento nel mercato vi sono solamente due società quotate che beneficiano dello *status* di SIIQ, Beni Stabili S.p.A. e Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. Comparando la capitalizzazione di mercato al 16 novembre 2015 di quest'ultime (superiore ai 2 miliardi di Euro), a quella delle principali società Europee (circa Euro 46 miliardi per le tre maggiori società francesi, circa 34 miliardi di Euro per le tre maggiori inglesi – Fonte: Bloomberg), la differenza risulta essere molto marcata.

In caso di completamento dell'operazione di quotazione ed al soddisfacimento delle altre condizioni previste, la Società sarà uno degli operatori del mercato immobiliare in Italia a poter usufruire del relativo trattamento fiscale agevolato (regime SIIQ). Tale circostanza determinerà, secondo la Società, qualora si verificasse,

alcuni vantaggi competitivi per la Società, tra i quali l'opportunità di beneficiare di un trattamento fiscale agevolato e la possibilità di fungere da polo aggregativo rispetto a realtà di minori dimensioni che vogliono beneficiare di tale trattamento senza passare attraverso la quotazione delle proprie azioni su un mercato regolamentato.

In secondo luogo, il mercato immobiliare italiano risulta essere caratterizzato da transazioni di dimensione medio-bassa media di circa Euro 28 milioni per operazioni *single asset deals* (escludendo l'acquisto da parte di Qatar Holding LLC delle quote rimanenti dei fondi proprietari dello sviluppo misto Porta Nuova a Milano). Tale caratteristica di mercato rende, secondo la Società, fondamentale l'utilizzo di una piattaforma locale con un *Management team* esperto e con un concreto accesso alle varie opportunità presenti (per maggiori informazioni vedasi il paragrafo di seguito sul *track record* del *management* e i *curricula* del *Management team*).

Track record del Management team

La Società è gestita da un *management* con una significativa esperienza nel settore immobiliare e caratterizzato da una diversificata competenza professionale.

Nel corso degli ultimi 15 anni il *Management team* ha seguito operazioni immobiliari per un controvalore di oltre 1 miliardo di cui più della metà era generato *off-market*. Il *Management team*, oltre ad aver maturato una significativa esperienza nel settore immobiliare, ha inoltre una significativa esperienza nelle settore delle locazioni immobiliari avendo negoziato locazioni di immobili ad uso ufficio per oltre 220.000 mq con più di 60 conduttori e avendo sviluppato e gestito più di 20 aree in locazione che rappresentano le sedi nazionali di principali gruppi domestici e internazionali (ivi inclusi UniCredit, Deloitte, Banca Akros, State Street, Walt Disney, Google, FastWeb, Nike, Amazon, HSBC, China Construction Bank e Samsung). Il *Management team* ha anche maturato una significativa esperienza in progetti di sviluppo (Porta Nuova), di illuminazione (Gioia Otto) di *lease re-gearing* (Energy Park) e di riqualificazione (Ferrante Aporti) nonché in progetti di gestione e sviluppo di immobili di Classe A nel mercato italiano (ivi inclusi Porta Nuova a Milano, in viale Eginardo a Milano e Bergognone, ed Eur Center a Roma). Tra i progetti di sviluppo realizzati, Porta Nuova a Milano rappresenta uno tra gli interventi di sviluppo territoriale più importante in Europa con investimenti per oltre Euro 2 miliardi.

Portafoglio Iniziale di asset di qualità

In caso di successo e completamento dell'operazione di quotazione, nella Società confluiranno immobili che formeranno il Portafoglio Iniziale: (i) gli Immobili Filiali, per il tramite delle Quote e (ii) gli Immobili Vodafone.

I contratti di locazione relativi al Portafoglio Iniziale sono stipulati con primari operatori – ossia il Gruppo Vodafone e il Gruppo Deutsche Bank, entrambi con *rating investment grade* (BBB+ da parte di Standard & Poor's e Baa1 da parte di Moody's per il Gruppo Vodafone all'8 aprile 2016; BBB+ da parte di Standard & Poor's e Baa1 da parte di Moody's per il Gruppo Deutsche Bank all'8 aprile 2016) – ed hanno una durata ultradecennale.

Gli Immobili Filiali, facenti – indirettamente - parte del Portafoglio, sono 96, con una superficie complessiva di 61.761 metri quadrati. Il 71% di tali filiali si trova in Nord Italia, il 21% in Sud Italia e il rimanente 8% in Italia Centrale. Inoltre il portafoglio di filiali ha contratti di locazione per una durata di 12 anni.

Gli Immobili Vodafone sono composti da immobili locati al Gruppo Vodafone con una dimensione di circa 61.857 metri quadrati e un contratto di locazione stipulato in data 20 febbraio 2012, con durata pari a 15 anni decorrenti dall'1 febbraio 2012 e scadenza il 31 gennaio 2027.

Strategia di creazione di valore per gli azionisti

Focalizzandosi sulle opportunità presenti nel mercato immobiliare Italiano, la Società intende creare valore per gli azionisti sia attraverso la distribuzione di un flusso di dividendi costante nel lungo periodo e attraverso l'incremento del valore degli immobili in portafoglio.

La Società intende focalizzarsi principalmente su immobili commerciali e terziari della tipologia *prime core / core* e anche *core plus* e, in particolare in immobili che abbiano un profilo di rischio / rendimento coerente con le strategie definite. Gli immobili su cui la Società concentrerà la propria strategia di investimento saranno caratterizzati principalmente dai seguenti elementi:

- qualità dei locatari, come riscontrabile anche dal Portafoglio Iniziale, che include inquilini classificati con *rating investment grade* (Gruppo Vodafone e Gruppo Deutsche Bank);
- tipologia dei contratti di locazione: contratti di durata pluriennale con un regime di spese che dia visibilità e certezza dei flussi di cassa;
- localizzazione: al fine di ottimizzare il profilo di rischio dell'investimento saranno prevalentemente considerati immobili localizzati in zone strategiche e ben connesse alla rete dei trasporti delle principali città italiane; e
- qualità degli edifici: sia nello stato di fatto che in prospettiva di valorizzazione.

6.1.8 Programmi futuri e strategie

A. Strategia d'investimento.

La strategia di investimento della Società è finalizzata alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, destinato alla generazione di flussi di cassa stabili, crescenti e sostenibili per gli investitori attraverso l'acquisizione e la gestione, l'amministrazione ed eventualmente la vendita su base selettiva di immobili con destinazione prevalentemente terziaria (uffici, commercio, logistica, ecc.) e con potenzialità di apprezzamento nel tempo del valore capitale.

Lo sviluppo della strategia d'investimento della Società prevede, in particolare l'ampliamento del Portafoglio Iniziale attraverso l'investimento dei proventi del Collocamento Istituzionale, entro 12 mesi dalla quotazione, sulla base di alcuni criteri predefiniti.

Innanzitutto, la strategia di investimento sarà focalizzata su immobili a reddito prevalentemente localizzati nelle principali città italiane (e, in particolare, Roma e Milano) e in alcune città secondarie, con possibilità residuale di investimenti a livello internazionale. Si prevede che tale possibilità sia comunque limitata e non possa superare indicativamente il 20% del patrimonio dell'Emittente.

In secondo luogo, la Società investirà prevalentemente in immobili a reddito di tipologia terziaria (ovvero edifici destinati alla locazione ad uso ufficio e commerciale) sulla base della seguente allocazione:

- 30-50% del capitale raccolto in Immobili *Prime Core*,
- 10-30% del capitale raccolto in Immobili *Core*,
- 20-30% del capitale raccolto in Immobili *high yield / core plus*,
- la Società potrà altresì investire in via residuale (c. 10-20% del capitale raccolto) in operazioni di valorizzazione (*value added / built to core*) finalizzate alla riqualificazione o ristrutturazione di immobili esistenti da mantenere a reddito nel lungo periodo.

Nell'ambito delle possibili opportunità di investimento future identificate dall'Emittente, le stesse potrebbero includere anche immobili attualmente di proprietà di parti correlate, tra cui azionisti futuri dell'Emittente o veicoli di investimento gestiti dalla SGR. Tali operazioni dovranno pertanto essere effettuate nell'ambito delle procedure e dei presidi appositamente implementati dall'Emittente per la gestione di operazioni con parti correlate. Alla Data del Documento di Registrazione non sono state individuate opportunità di investimento di detta natura.

B. Strategia finanziaria. La Società punta ad implementare una strategia finanziaria finalizzata alla minimizzazione dei rischi e alla massimizzazione del ritorno atteso degli azionisti.

Il livello di indebitamento, definito come il totale dell'esposizione finanziaria diviso per il valore di mercato degli *asset* nel portafoglio, verrà mantenuto al livello pari a circa il 50%.

La politica di indebitamento della Società è finalizzata al mantenimento di un livello di indebitamento ritenuto sostenibile e prudente e quantificato in misura non superiore al 50% del valore degli *assets* sui quali il finanziamento è atteso. Ai fini del calcolo di tale livello, viene di norma considerato al numeratore il valore del debito e, al denominatore, il valore dell'*asset* finanziato. In riferimento al Finanziamento IVA si sottolinea che lo stesso viene concesso a fronte di un credito certo, esigibile ed autoliquidante di pari importo che sarà presumibilmente incassato e/o compensato in un breve periodo di tempo. Pertanto, la componente del Finanziamento IVA non verrebbe inclusa nel calcolo della percentuale di indebitamento, così come il credito IVA non verrebbe considerato ai fini della valorizzazione degli *assets*.

Anche la politica di distribuzione degli utili distribuibili verrà mantenuta ad un livello coerente con quanto viene attualmente con la normativa delle SIIQ.

C. Strategia operativa. La strategia operativa si riferisce sia alla gestione e valorizzazione del Portafoglio anche attraverso una gestione attiva dello stesso, che alla creazione di valore per gli azionisti anche attraverso processi di vendita su base opportunistica ("*portfolio rotation*").

Con riferimento alla gestione e valorizzazione del portafoglio immobiliare le strategie della Società saranno, in particolare, focalizzate sull'ottimizzazione della redditività attuale e prospettica del portafoglio attraverso:

- attività di costante verifica e ottimizzazione dello stato di manutenzione degli immobili e predisposizioni di piani di intervento finalizzati all'incremento di efficienza operativa degli stessi;
- mantenimento delle relazioni con i conduttori e rinegoziazione tempestiva dei contratti di locazione;
- predisposizione di piani di marketing e commercializzazione degli eventuali immobili non locati;
- interventi di valorizzazione/ristrutturazione o riqualificazione mirati ad un riposizionamento e miglioramento qualitativo degli immobili.

Tenuto conto di quanto riportato nei precedenti punti (A), (B) e (C), a livello generale, la strategia attuale della Società ha l'obiettivo di mantenere, per quanto possibile, gli *asset* nel portafoglio con un *passing yield* medio allineato a quello del Portafoglio Iniziale. Al riguardo, si rappresenta altresì 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; tali condizioni potranno anche essere significativamente diverse da quelle attuali e, quindi, potrebbero determinare effetti negativi sulla situazione finanziaria, patrimoniale ed economica dell'Emittente. Si sottolinea in ogni caso che detti obiettivi di investimento sono riportati a soli fini rappresentativi e non devono essere considerati previsioni di risultato o di utile.

La Società intende inoltre cogliere eventuali opportunità di crescita che si dovessero presentare sul mercato. A tale riguardo, la partecipazione a nuove iniziative industriali potrà essere intrapresa anche attraverso accordi, *partnership* ovvero operazioni di natura straordinaria poste in essere con operatori del settore, dotati di competenze specifiche che possano fattivamente concorrere alla valorizzazione di un progetto.

La Società potrà anche valutare in futuro l'acquisizione di partecipazioni in altri veicoli e/o in società di gestione del risparmio specializzate in fondi immobiliari.

Tutte le attività sopra indicate saranno in ogni caso poste in essere nel rispetto dei requisiti per il mantenimento dello *status* di SIIQ.

La Società si riserva di valutare modifiche anche rilevanti delle proprie strategie di investimento, a seconda delle condizioni di mercato, al fine sia di cogliere le migliori opportunità di investimento sia le eventuali opportunità di disinvestimento del proprio patrimonio immobiliare.

Si rileva che, qualora, nell'ambito del Collocamento Istituzionale, l'Emittente dovesse raggiungere una raccolta inferiore a Euro 250 milioni (al netto delle commissioni), lo stesso intende fare fronte al pagamento del corrispettivo dell'acquisto degli Immobili Vodafone avvalendosi anche del Finanziamento IVA (pari a un massimo di Euro 45 milioni). Ove necessario, il Finanziamento IVA, già deliberato, sarà perfezionato ed erogato, secondo usuali termini e condizioni di mercato, compresi limiti e condizioni all'operatività dell'Emittente, descritti nel successivo Capitolo XXII. Il mancato ottenimento o la mancata erogazione di un finanziamento per il pagamento dell'IVA dovuta per l'acquisto degli Immobili Vodafone potrebbe impedire

l'acquisto dei medesimi Immobili Vodafone. Il mancato conseguimento di una dotazione patrimoniale minima (ad esito del Collocamento Istituzionale o attraverso investimenti e/o finanziamenti di terzi) di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 rappresenta una ipotesi di recesso di REC dal contratto preliminare di compravendita degli Immobili Vodafone, salvo che l'Emittente, entro il 1° agosto 2016, eserciti la facoltà di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita entro il 31 ottobre 2016.

Inoltre, laddove l'Aumento di Capitale sia stato eseguito ma il finanziamento non sia stato erogato, l'Emittente potrebbe non essere in grado di concludere l'acquisto degli Immobili Vodafone senza, perciò, essere soggetta a indennizzi o penali in favore di REC. In tal caso, l'Emittente opererà sul mercato al fine di perseguire investimenti immobiliari alternativi, in linea con la propria strategia. Qualora la Società, nonostante la delibera favorevole dei competenti organi delle Banche Finanziatrici, non ottenesse il finanziamento necessario per l'acquisto degli Immobili Vodafone e, pertanto, gli stessi non venissero acquistati, le disponibilità rivenienti dal Collocamento Istituzionale verrebbero reimpiegate per altri investimenti nell'ambito della strategia di investimento sopra descritta, i quali potrebbero generare un rendimento inferiore a quello degli Immobili Vodafone.

6.1.9 Quadro normativo di riferimento

Di seguito si riporta una sintetica descrizione del quadro normativo di riferimento applicabile all'attività svolta dall'Emittente.

Nello svolgimento della propria attività l'Emittente, per quanto a propria conoscenza, ritiene di operare in sostanziale conformità alla normativa di riferimento e ritiene altresì che gli immobili facenti parte del proprio Portafoglio siano sostanzialmente compatibili con la normativa di riferimento (anche per quanto attiene alla necessarie autorizzazioni di carattere amministrativo).

L'Emittente non è a conoscenza, salvo ove diversamente indicato, di eventuali modifiche sostanziali del quadro normativo di riferimento (attese o in corso) che possano avere impatti sulla sua operatività.

6.1.9.1 La disciplina delle locazioni ad uso diverso dall'abitazione

La locazione degli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione (attività industriali, commerciali, artigianali, turistiche, professionali e simili) è principalmente disciplinata dalla Legge 392/1978.

Ai sensi di tale legge, il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione non può avere durata inferiore a 6 anni e si rinnova tacitamente alla prima scadenza per la stessa durata, salvi i casi di disdetta da parte del locatore di cui combinato disposto degli articoli 28 e 29 della Legge 392/1978 (ossia, nei casi di diniego alla rinnovazione da parte del locatore qualora questi intenda adibire l'immobile ad abitazione o ad esercizio proprio, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado, demolire l'immobile per ricostruirlo o ristrutturarlo). Alle successive scadenze, il contratto di locazione si rinnova tacitamente per un ulteriore periodo di 6 anni, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte mediante lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Le parti possono, inoltre, convenzionalmente pattuire ipotesi di recesso del conduttore in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi. Anche in mancanza di tali ipotesi di recesso "convenzionale", il conduttore, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, ha diritto di recedere dal contratto qualora ricorrano "gravi motivi" e purché dia un preavviso di almeno 6 mesi, da comunicarsi con lettera raccomandata. Nel merito si segnala che la nozione di "gravi motivi" è stata oggetto di numerose pronunce dalla Corte di Cassazione, che tendono ad individuare i "gravi motivi" in eventi dovuti (i) a circostanze indipendenti dalla volontà del conduttore (potendo anche trattarsi di circostanze rientranti nella sfera giuridico-economica propria del conduttore, a condizione però che tali circostanze non siano esclusivamente imputabili alla volontà dello stesso); (ii) sopravvenuti rispetto al momento di stipula del contratto di locazione; (iii) imprevedibili all'epoca della conclusione del contratto; e (iv) tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la prosecuzione del rapporto di locazione, dovendosi valutare tale gravosità in relazione alla situazione economica complessiva del conduttore, tanto da ridurre, se non addirittura eliminare, l'interesse del conduttore medesimo al godimento dell'immobile locato.

Quanto al canone, la legge consente alle parti di determinare liberamente il canone di locazione iniziale, con il solo limite concernente la fissazione della misura dell'aggiornamento del canone nel periodo di durata del rapporto che non potrà essere superiore al 75% della variazione dell'indice Istat per le locazioni aventi durata pari al minimo legale previsto dall'art. 27 della Legge 392/1978. Per locazioni aventi durata superiore a quella minima la misura dell'aggiornamento può anche eccedere la predetta percentuale.

Il conduttore di immobili adibiti ad attività industriali, commerciali, artigianali e di interesse turistico che comportino un contatto diretto con il pubblico degli utenti e consumatori ha diritto a ricevere dal locatore il pagamento di un'indennità per la perdita dell'avviamento, in misura pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, in tutti i casi in cui la cessazione del rapporto di locazione non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o alla sottoposizione a procedura fallimentare o concorsuale. Tale indennità è raddoppiata qualora entro 1 anno dalla cessazione del precedente rapporto di locazione l'immobile sia adibito all'esercizio della medesima attività o di attività incluse nelle medesima tabella merceologica di quella esercitata dal precedente conduttore.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, mentre l'indennità ulteriore dovrà essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

Ai sensi dell'articolo 38 della Legge 392/1978, nelle locazioni ad uso non abitativo, qualora il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile a terzi, al conduttore è riconosciuto un diritto di prelazione nell'acquisto di detto immobile. Tale diritto si applica solo nel caso in cui l'immobile sia destinato ad attività, che in via prevalente o esclusiva, comportino contatti diretti con il pubblico e i consumatori ad eccezione di immobili destinati all'esercizio di attività professionali, ad attività di carattere transitorio, ed agli immobili situati in determinate aree (es. porti, aeroporti etc.).

Tale diritto è, tuttavia, escluso nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del Codice Civile, per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado. Nel merito si segnala, tuttavia, che secondo l'indirizzo prevalente in giurisprudenza, tale diritto di prelazione risulta escluso in caso di vendita "in blocco" di un intero edificio "cielo-terra" all'interno del quale sia ubicato l'immobile locato, a meno che il conduttore non conduca in locazione l'intero edificio. In particolare, secondo la prevalente giurisprudenza, si ha "vendita in blocco" qualora l'edificio all'interno del quale si trovi l'immobile locato possa essere considerato un *unicum*, cioè un complesso che abbia una propria individualità oggettiva, strutturale e funzionale tale da non poter essere oggettivamente divisibile attraverso più trasferimenti aventi ad oggetto singole porzioni dell'edificio.

In presenza dei presupposti per l'esercizio della prelazione, ove il locatore ometta di offrire l'immobile in prelazione al conduttore ovvero il prezzo indicato al conduttore sia superiore a quello che risulta dall'atto di vendita al terzo, il conduttore, entro 6 mesi dalla trascrizione della vendita, ha il diritto di riscattare l'immobile dall'acquirente o da ogni successivo avente causa.

Ai sensi dell'articolo 36 della citata legge, il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto solo previo consenso del locatore; tuttavia la cessione del contratto o la sublocazione dell'immobile locato potrà avvenire anche senza il consenso del locatore purché venga insieme ceduta o locata l'azienda. Il conduttore è tenuto a comunicare l'avvenuta sublocazione o cessione al locatore, il quale può opporsi per gravi motivi entro 30 giorni. Nel caso di cessione dell'azienda, il locatore se non ha liberato l'originario locatore, può agire contro costui qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte al riguardo.

Il conduttore, con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme corrisposte in violazione dei divieti dei limiti previsti dalla Legge 392/1978 (articolo 79, secondo comma).

Ai fini fiscali il contratto di locazione deve essere registrato nel termine di 30 giorni dalla data di stipula dello stesso (o dalla sua decorrenza, se antecedente) presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Ai sensi dell'art. 1, co. 346, della Legge 30 dicembre 2004, n. 311, i contratti di locazione di unità immobiliari o di loro porzioni che non siano stati registrati sono da considerarsi nulli.

Infine, si segnala che l'articolo 79 della Legge 392/1978 prevede la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata dei contratti di locazione, ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli della legge ovvero ad attribuire al locatore qualsiasi vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa. In tal proposito, tuttavia, si fa presente che ai sensi della legge 11 novembre

2014, n. 164 che ha convertito in legge, con modificazioni, il decreto legge 12 settembre 2014 n. 133, in relazione ai contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione per i quali sia pattuito un canone annuo superiore ad Euro 250.000,00 e che non siano riferiti a locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale è riconosciuta facoltà delle parti di concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della Legge 392/1978. Le predette disposizioni non si applicano ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto medesimo (*i.e.*, 12 novembre 2014).

6.1.9.2 La disciplina in materia di beni culturali

Il Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) disciplina i limiti al trasferimento degli immobili sottoposti a vincolo culturale “diretto”. Tale vincolo viene apposto a seguito di una verifica in merito alla sussistenza dell’interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e il relativo provvedimento di dichiarazione viene trascritto, ove si tratti di beni soggetti a pubblicità immobiliare, nel relativo registro divenendo così efficace nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

A seguito dell’apposizione di un vincolo “diretto”, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di tali beni devono essere denunciati entro 30 giorni al Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Quest’ultimo, o gli altri enti pubblici territoriali interessati, avranno facoltà di esercitare un diritto di prelazione relativamente ai beni culturali la cui proprietà sia oggetto di trasferimento, notificando l’esercizio di tale prelazione entro 60 giorni dalla ricezione della denuncia di trasferimento. In pendenza di detto termine, l’atto di trasferimento sarà condizionato sospensivamente all’esercizio della prelazione (da esercitarsi a pena di decadenza nel termine di 60 giorni dalla *denuntiatio*) e all’alienante sarà fatto divieto di effettuare la consegna della cosa. Qualora la denuncia sia omessa, tardiva o incompleta, la prelazione potrà essere esercitata nel termine di 180 giorni dal momento in cui il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa.

Il prezzo di trasferimento alle amministrazioni interessate sarà pari al prezzo o al valore indicato nel relativo atto, o, in assenza di tale indicazione, al valore come determinato d’ufficio dal soggetto che procede alla prelazione oppure, in caso di contestazione da parte dell’alienante, da un terzo designato di comune accordo o dal presidente del Tribunale del luogo in cui è stato concluso il contratto.

Sempre in forza delle previsioni del Decreto Legislativo 42/2004, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha facoltà di prescrivere ulteriori misure dirette ad evitare che sia messa in pericolo l’integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro. Il provvedimento contenente tali prescrizioni di tutela indiretta è notificato al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo degli immobili interessati ed è trascritto nei registri immobiliari divenendo così efficace nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

6.1.9.3 La procedura di rilascio degli immobili

Gli articoli 657 e seguenti del Codice di Procedura Civile prevedono che il proprietario possa intimare al conduttore la licenza per finita locazione, prima della scadenza del contratto, ovvero lo sfratto, dopo la scadenza del contratto, citando contestualmente il conduttore dinanzi al giudice competente per la relativa convalida. Il proprietario può altresì intimare lo sfratto in caso di mancato pagamento del canone alle scadenze, chiedendo con lo stesso atto l’ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti e che scadranno fino all’esecuzione dello sfratto medesimo (in tal caso, la convalida è subordinata alla attestazione in giudizio, resa dal locatore o dal suo procuratore, che la morosità persiste).

Ai sensi dell’articolo 5 della Legge 392/1978, decorsi 20 giorni dalla scadenza, il mancato pagamento del canone ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori’ costituisce motivo di risoluzione del contratto e inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell’articolo 1455 del Codice Civile quando l’importo non pagato superi quello di 2 mensilità del canone.

Il procedimento in esame ha quale funzione preminente quella di consentire al locatore di ottenere in tempi rapidi un titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile locato. Il titolo è rappresentato dall'ordinanza di convalida (non opposta) pronunciata dal giudice competente e idonea ad acquisire efficacia di giudicato fra le parti sulla pregressa esistenza del contratto di locazione e sulle qualità di locatore e conduttore delle parti e sulla intervenuta causa di cessazione del rapporto locatizio. Ai sensi dell'art. 56 legge 392 del 1978, nel provvedimento di rilascio, il giudice è tenuto a fissare anche la data di esecuzione dello stesso.

Nel caso in cui il conduttore non proceda al rilascio spontaneo dell'immobile, il proprietario escluso dal suo godimento può intraprendere la procedura di esecuzione forzata per ottenere il rilascio dell'immobile (articoli 605-611 del Codice di Procedura Civile).

Tale procedura ha inizio con la notifica dell'atto di precetto con cui si intima al conduttore di rilasciare l'immobile entro 10 giorni, con l'avvertimento che in difetto si procederà ad esecuzione forzata. Nel caso in cui il conduttore non rilasci l'immobile, l'ufficiale giudiziario, su istanza del locatore, notifica al conduttore, il c.d. "preavviso di rilascio", attraverso il quale l'ufficiale giudiziario avvisa il conduttore, almeno 10 giorni prima, del giorno e dell'ora in cui si recherà presso l'immobile per procedere all'esecuzione dello sfratto o del provvedimento di rilascio e per consentire l'immissione in possesso della parte istante. In caso di resistenza da parte del conduttore, l'ufficiale Giudiziario può avvalersi della forza pubblica al fine di ottenere la liberazione dell'immobile.

6.1.9.4 Le convenzioni urbanistiche e gli oneri di urbanizzazione

La disciplina urbanistica vigente ammette la facoltà, per il privato costruttore, di assumere in proprio la responsabilità della realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, illuminazione pubblica, fognature, ecc.) necessarie per l'insediamento dell'intervento edilizio richiesto, scomputando il relativo ammontare dalla quota di oneri di urbanizzazione dovuta per il rilascio del relativo titolo.

In tali casi, la realizzazione dell'intervento edilizio e delle suddette opere di urbanizzazione è subordinata alla sottoscrizione di un contratto tra la pubblica amministrazione interessata e il privato costruttore (cc.dd. "convenzioni urbanistiche") che disciplini: (a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione; (b) l'assunzione, a carico del privato, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative all'intervento edilizio o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; (c) i termini entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui alla precedente lettera (b); e (d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Quando l'intervento edilizio abbia ad oggetto aree di proprietà di diversi soggetti, è ammessa la facoltà dei proprietari di associarsi in "consorzi di urbanizzazione", destinati alla realizzare dei suddetti interventi di urbanizzazione imposti dalla normativa urbanistica.

La giurisprudenza ha avuto modo di chiarire, in diverse occasioni, che le obbligazioni derivanti dalle convenzioni urbanistiche - così come gli oneri derivanti dalla partecipazione a consorzi di urbanizzazione - hanno natura di obbligazioni c.d. *propter rem* e, pertanto, per il relativo inadempimento sono obbligati in solido, oltre alle parti originarie, anche coloro che richiedono i relativi titoli edilizi, chi realizza le opere di trasformazione urbana o edilizia e tutti i loro aventi causa, a prescindere da eventuali diverse pattuizioni contrattuali.

In caso di mancata realizzazione delle opere, l'amministrazione può: (a) diffidare il privato costruttore, intimando la realizzazione delle opere e sospendendo il rilascio di nuove licenze a favore dello stesso; (b) escutere le garanzie rilasciate a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi convenzionali; (c) procedere all'esecuzione in danno delle opere di urbanizzazione.

6.1.9.5 La disciplina della garanzia per vizi applicabile alle compravendite di immobili

Ai sensi dell'articolo 1490 del Codice Civile il venditore deve garantire al compratore che i beni oggetto di compravendita (ivi inclusi i beni immobili) siano immuni da vizi che li rendano inadatti all'uso a cui sono destinati o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

In particolare, il Codice Civile individua un impianto normativo ai sensi del quale, a fronte di vizi che rendano i beni oggetto di compravendita inidonei all'uso (ovvero ne diminuiscano il valore, e a condizione che tali vizi non fossero noti o facilmente conoscibili) l'acquirente ha la facoltà di scegliere alternativamente tra l'esperimento (a) di un'azione c.d. redibitoria (ossia, finalizzata alla risoluzione del contratto), ovvero (b) di un'azione c.d. estimatoria (ossia, finalizzata alla riduzione del prezzo). Il compratore può dunque scegliere se esercitare l'azione risolutiva o di riduzione del prezzo e tale scelta è irrevocabile se fatta con domanda giudiziale. Inoltre, a prescindere dall'esperimento delle suddette azioni, il compratore può esercitare un'azione di tipo risarcitorio volta ad ottenere dal venditore il risarcimento dei danni derivanti dai vizi della cosa acquistata salvo che quest'ultimo provi di aver ignorato gli stessi senza colpa. L'azione risarcitoria può essere esperita anche autonomamente e a prescindere dall'esercizio delle azioni redibitoria ed estimatoria e si basa sugli ordinari principi dell'inadempimento, salvo l'osservanza del termine di decadenza di cui all'art. 1495 del Codice Civile.

Secondo quanto sostenuto dalla giurisprudenza, l'utilizzo della cosa acquistata dal quale si evince la volontà dell'acquirente di accettare la cosa stessa nonostante i vizi, comporta la decadenza dalla garanzia. Il vizio deve preesistere rispetto alla conclusione del contratto anche se può manifestarsi successivamente come conseguenza di una causa preesistente. Inoltre, la garanzia non è dovuta se al momento di conclusione del contratto il compratore era a conoscenza dei vizi della cosa ovvero essi erano facilmente riconoscibili salvo, in tale ultimo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi. Il compratore decade dall'azione di garanzia se non denuncia i vizi al venditore entro il termine stabilito dalla legge o dalle parti. Secondo la giurisprudenza, non è richiesta la denuncia e la prescrizione è quella ordinaria laddove il venditore abbia riconosciuto l'esistenza del vizio, con dichiarazione anche tacita, di scienza o ha occultato il vizio adottando particolari accorgimenti, non essendo sufficiente che egli non l'abbia dichiarato al compratore. La garanzia può essere esclusa o limitata dalla parti, tuttavia l'art. 1490, secondo comma, c.c. prevede la nullità del patto di esclusione o limitazione della garanzia se il venditore ha in mala fede taciuto i vizi della cosa.

Con riferimento ai conferimenti di beni in natura in società, le applicabili disposizioni in materia di società a responsabilità limitata e società per azioni richiamano l'articolo 2254 del Codice Civile relativo alle società di persone. Ai sensi di tale disposizione, per i beni conferiti in proprietà ad una società, la garanzia del socio e il passaggio dei rischi sono regolati dalle norme sulla vendita. Pertanto, troveranno applicazione le norme e i principi in materia di garanzia per vizi descritte nei precedenti Paragrafi con riferimento alle ipotesi di compravendita di beni. Tale conferimento rappresenta un vero e proprio trasferimento immobiliare soggetto alla disciplina prevista in materia di dichiarazioni urbanistiche e fiscali, sulla conformità dei dati e alle planimetrie catastali e tutte le dichiarazioni obbligazioni previste per gli atti di compravendita immobiliare. Il rinvio operato dal legislatore comprende oltre alla garanzia per evizione e a quella per vizi, ogni astratta vicenda che possa incidere sul conferimento rendendolo diverso da quello dovuto o impedendo che la società possa acquisirlo, in tutto o in parte, arrecando così un pregiudizio alla società stessa. Secondo autorevole dottrina, in caso di evizione totale del bene conferito, il conferente è tenuto a corrispondere alla società una somma equivalente all'intero valore attribuito al conferimento, mentre in caso di evizione parziale, vi sarebbe un obbligo del conferente di corrispondere alla società una somma pari alla diminuzione di valore del conferimento, restando fermo l'obbligo del conferente al risarcimento dei maggiori danni patiti in conseguenza della mancata attuazione del conferimento.

6.1.9.6 Fondi comuni d'investimento immobiliari

I fondi comuni d'investimento immobiliari (singolarmente, il "**Fondo**") rappresentano dei patrimoni indivisi di beni, istituiti e gestiti professionalmente da società di gestione del risparmio ("**SGR**"), che raccolgono i capitali da una pluralità di investitori "*passivi*", emettono le quote in favore di tali investitori ("**Quotisti**") e investono il capitale in tal modo raccolto (di regola unitamente a ulteriori fondi ottenuti tramite il ricorso a finanziamenti bancari) sulla base della strategia di investimento e regole previste nel regolamento del Fondo.

La peculiarità dei fondi immobiliari è quella di trasformare gli investimenti immobiliari in attività finanziarie (quote) che consentono di generare liquidità e che possono essere collocati al pari degli investimenti mobiliari.

Si distinguono nell'ambito degli OICR tra fondi aperti (il sottoscrittore è libero di uscire quando lo ritiene opportuno, essendo le quote immediatamente liquidabili) e chiusi (in cui il sottoscrittore ottiene la

liquidazione delle proprie quote a scadenze predeterminate). Si distingue altresì tra fondi riservati (la cui partecipazione è riservata a “investitori professionali” nonché alle ulteriori categorie ammesse dal D.M. 20 marzo 2015 n. 30) e fondi non riservati (la cui partecipazione è aperta a tutti). Nel corso della durata di un Fondo di tipo “chiuso”, i Quotisti non possono normalmente richiedere il rimborso dei loro conferimenti: tali rimborsi possono normalmente verificarsi solo al momento del completamento della liquidazione del Fondo o prima (se consentito dal regolamento del Fondo), quando il Fondo vende i beni immobili ricompresi nel proprio patrimonio, se il corrispettivo per tali vendite sia sufficiente a pagare le distribuzioni. I Quotisti sono normalmente liberi di vendere le quote ad altri investitori, con alcune limitazioni (in sostanza, nel caso di fondi riservati le quote devono essere trasferite a investitori professionali (o alle altre categorie ammesse dal D.M. 20 marzo 2015 n. 30), in alcuni casi, il regolamento del Fondo può prevedere alcuni limiti al trasferimento, quali, ad esempio diritti di prelazione, periodo di *lock-up*, ecc.).

Dal punto di vista degli investitori, il Fondo può essere considerato uno strumento di investimento immobiliare gestito da una società di gestione, che acquista, concede in locazione, gestisce, ristruttura e vende beni immobili.

Almeno i due terzi del patrimonio devono essere investiti in diritti reali immobiliari (secondo un’interpretazione sarebbero ammessi i contratti di *leasing*). Il Fondo tuttavia non può essere direttamente titolare di aziende o rami di azienda.

In linea di principio il Fondo deve avere una “pluralità” di investitori. Il requisito della “pluralità” si considera soddisfatto anche in presenza di un unico quotista quando questi investa per conto di una pluralità di soggetti (es. fondi di fondi, Strutture *feeder – master*, ecc.). Le decisioni attinenti alla gestione del Fondo sono adottate dalla SGR, che agisce in piena autonomia dai partecipanti. Restano esclusi poteri di natura vincolante in capo ai quotisti (e agli organi del fondo espressione dei quotisti) se non laddove previsto dalla normativa (es. all’assemblea dei partecipanti del fondo non riservato spetta il potere di sostituire il gestore del fondo) ovvero in tema di conflitti di interessi.

In linea di principio la responsabilità del quotista è limitata all’importo delle quote sottoscritte, salve ipotesi patologiche – sostanzialmente connesse a condotte illecite del quotista - che possono essere evitate rispettando la piena autonomia della società di gestione del risparmio. Tali ipotesi possono verificarsi, ad esempio, nel caso in cui una società di gestione del risparmio si conformi passivamente ad indicazioni del quotista e non eserciti le proprie prerogative gestorie.

I principali soggetti e organi coinvolti nella gestione del Fondo sono i seguenti:

- Comitato Consultivo: il comitato consultivo (o *advisory committee*) è un organo consultivo, i cui membri sono normalmente designati dai Quotisti che fornisce pareri alla SGR con riguardo a determinate materie e decisioni concernenti il Fondo. In alcune limitate ipotesi, il parere del comitato consultivo è “vincolante”, cioè a dire che la SGR non può assumere decisioni in assenza del voto favorevole del comitato consultivo;
- SGR: la società di gestione è un soggetto professionale e regolato, che opera sotto la vigilanza di Banca d’Italia. La SGR istituisce e gestisce il Fondo (o può nominare una SGR che svolga attività di gestione), raccoglie gli investimenti dai Quotisti, emette le quote e paga i proventi (se maturati) ai Quotisti e può nominare consulenti o prestatori di servizi per la gestione del Fondo;
- Banca depositaria: la banca depositaria è l’istituto di credito presso il quale vengono depositati denaro o altri titoli di credito (esclusi beni immobili) del Fondo. La banca depositaria ha determinati doveri con riguardo, tra gli altri, alla emissione delle quote del Fondo, al calcolo del loro valore, all’uso dei profitti del Fondo. La banca depositaria può altresì essere nominata per tenere le scritture relative alla proprietà delle quote del Fondo;
- Regolamento del Fondo: è un documento scritto approvato dalla SGR (prendendo in considerazione le richieste e i requisiti dei Quotisti) che descrive la *governance*, la strategia di investimento, l’entità, i termini e la struttura del Fondo. Le modifiche al regolamento del Fondo richiedono normalmente di essere assunte dalla maggioranza dei Quotisti;
- Esperto Indipendente: l’esperto indipendente è nominato dalla SGR per stimare il valore dei beni del Fondo. L’esperto indipendente deve possedere determinati requisiti professionali e di indipendenza;
- Assemblea dei Quotisti: l’assemblea dei Quotisti è l’assemblea degli investitori del Fondo e delibera su limitate materie concernenti il Fondo, quali, nei fondi non riservati, la sostituzione della SGR, e, più in

generale tutte le materie rimesse alla sua competenza dal regolamento del fondo, nei limiti dell'autonomia del gestore cui si è fatto sopra riferimento.

6.1.9.7 La regolamentazione delle SIIQ e delle SIINQ

L'Emittente ha depositato la comunicazione di esercizio dell'opzione l'11 settembre 2015. Tenuto conto del fatto che l'Emittente, pur non avendo ancora tutti i requisiti prescritti dalla legge, ha comunicato all'Agenzia delle Entrate l'esercizio dell'opzione per l'applicazione del regime agevolato di cui alla Legge Finanziaria 2007 applicabile alle Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ) e che, ferma la persistenza dei vantaggi fiscali di seguito descritti, tale regime agevolato si applicherà all'Emittente solo qualora le condizioni previste per legge siano soddisfatte nei termini sotto meglio descritti, di seguito si riporta una sintetica descrizione delle disposizioni che disciplinano le SIIQ. Per completezza, si precisa che alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non dispone, e non disporrà alla Data di Avvio delle Negoziazioni, dei requisiti necessari per ottenere la qualifica di SIIQ. Come meglio descritto oltre, sarà infatti necessario verificare che siano rispettati tutti i requisiti descritti nel presente Paragrafo (ossia, requisito del controllo, *Asset Test* e *Profit Test* – come definiti successivamente nel presente Paragrafo).

La disciplina delle SIIQ e delle SIINQ

Le SIIQ sono soggette ad uno speciale regime di tassazione, ai sensi del quale, tra l'altro, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e proporzionalmente dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente è assoggettato a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi.

Perciò il regime SIIQ comporta una deroga al generale principio di tassazione societaria in base al quale gli utili realizzati dalle società di capitali residenti in Italia sono assoggettati ad imposta (IRES ed IRAP) in capo alla società che li produce. Tuttavia, a fronte di tale trattamento fiscalmente favorevole degli utili in capo alla SIIQ, la legge impone a quest'ultima di distribuire ogni anno una determinata percentuale degli utili di periodo, distribuzione che determina il sorgere di una fiscalità in capo al socio percipiente. L'obbligo di distribuzione, non esistente per le ordinarie società di capitali, è volto dunque a far sì che l'esenzione degli utili in capo alla SIIQ non determini un eccessivo differimento dell'imposizione sui redditi. Inoltre, un ulteriore corollario dell'esenzione da imposte sul reddito di cui beneficia la SIIQ, è l'inapplicabilità in capo ai soci dei regimi di parziale detassazione dei dividendi previsti dalle norme del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, che quindi sono assoggettati integralmente ad imposizione in capo agli stessi.

Nel reddito esente sono compresi i dividendi percepiti, provenienti da altre SIIQ e dalle SIINQ (come di seguito definite), formati con utili derivanti dall'attività di locazione svolta da tali società, ovvero le plusvalenze o minusvalenze relative ad immobili destinati alla locazione e a partecipazioni in SIIQ o SIINQ e i proventi e le plusvalenze o minusvalenze relative a quote di partecipazione a fondi comuni di investimento immobiliare o SICAF immobiliari che investono l'80% del valore delle attività in immobili, diritti reali immobiliari, anche derivanti da rapporti concessori o da contratti di locazione finanziaria su immobili a carattere traslativo, e in partecipazioni in società immobiliari o in altri fondi immobiliari, destinati alla locazione immobiliare, ivi inclusi i fondi destinati all'investimento in beni immobili a prevalente utilizzo sociale, ovvero in partecipazioni in SIIQ o SIINQ. Al medesimo regime di esenzione sono altresì soggette, a seguito di opzione congiunta con la SIIQ controllante e subordinatamente al soddisfacimento di altre condizioni, le società per azioni residenti nel territorio dello Stato non quotate, svolgenti attività di locazione immobiliare in via prevalente secondo la definizione stabilita per le SIIQ, in cui una SIIQ, anche congiuntamente ad altre SIIQ, possiede almeno il 95% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e il 95% dei diritti di partecipazione agli utili e che abbiano altresì esercitato unitamente alla SIIQ controllante l'opzione per il consolidato fiscale nazionale (c.d. SIINQ).

Il suddetto regime fiscale è stato introdotto dall'art. 1, commi 119-141-*bis*, della Legge Finanziaria 2007 e successivamente modificato dall'art. 1, comma 374, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244. Il quadro normativo applicabile è stato completato dal "Regolamento recante disposizioni in materia di SIIQ", attuativo della Legge Finanziaria 2007 ed emanato con il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 7 settembre 2007, n. 174 (il "D.M. 174/2007"), nonché dal Provvedimento del Direttore

dell' Agenzia delle Entrate del 28 novembre 2007 (prot. n. 2007/185065; il **"Provvedimento"**). Il regime speciale delle SIIQ è stato oggetto di chiarimenti a cura della Circolare n. 8/E del 31 gennaio 2008 (la **"Circolare 2008"**) e della Circolare n. 32/E del 17 settembre 2015 (la **"Circolare 2015"**) dell' Agenzia delle Entrate.

Si segnala inoltre che il Decreto 133/2014 ha recentemente apportato sostanziali modifiche al regime speciale previsto per le SIIQ dalla Legge Finanziaria 2007. Le modifiche hanno in particolare riguardato (a) i requisiti di accesso al regime speciale, (b) l' ampliamento del perimetro contabile e fiscale della cd. "gestione esente" e (c) l' obbligo di distribuzione dell' utile derivante dalla gestione esente.

Per quanto concerne i requisiti di accesso al regime speciale, il Decreto 133/2014 ha aumentato la percentuale massima di diritti di voto e di partecipazione all' utile che un unico socio può detenere nella SIIQ. Prima delle modifiche nessun socio poteva, infatti, detenere più del 51% di tali diritti, mentre tale percentuale è stata elevata ora al 60%. Al contempo il Decreto 133/2014 ha ridotto la percentuale di diritti di voto e di partecipazione all' utile che devono obbligatoriamente essere detenuti dal "mercato" (il cd. flottante). Prima delle modifiche la SIIQ doveva esser posseduta per almeno il 35% da azionisti che non possedessero ciascuno più del 2% dei diritti di voto e di partecipazione all' utile, mentre ora tale soglia è stata ridotta al 25%, allineando quindi il requisito in commento a quello già previsto per la quotazione in borsa.

Il Decreto 133/2014 ha inoltre ampliato l' ambito oggettivo dell' esenzione ai fini IRES ed IRAP per le SIIQ. Come detto, una parte dell' attività e i relativi redditi (la **"Gestione Esente"**) delle SIIQ beneficiano, infatti, di un' esenzione ai fini IRES ed IRAP. I ricavi e i costi afferenti la Gestione Esente devono esser oggetto di una contabilità e rendicontazione separata, come precisato meglio nel prosieguo. Prima delle modifiche rientravano nella Gestione Esente ed erano pertanto esenti in capo alla SIIQ soltanto i redditi derivanti dallo svolgimento in via diretta dell' attività di locazione immobiliare ed i dividendi percepiti da SIINQ o SIIQ e formati da utili derivanti da attività di locazione immobiliare svolta dalle SIINQ o dalle SIIQ. La Gestione Esente è stata ora ampliata, includendovi anche (i) i proventi derivanti dalla partecipazione in OICR immobiliari italiani (fondi comuni d' investimento e SICAF immobiliari) e (ii) le plusvalenze/minusvalenze realizzate su immobili destinati alla locazione, azioni di altre SIIQ o SIINQ e partecipazioni in OICR immobiliari italiani. Il regime di esenzione per le SIIQ risulta dunque ora molto più esteso e quindi più favorevole di quanto non fosse ante le modifiche in commento.

Il Decreto 133/2014 ha infine ridotto la percentuale dell' utile d' esercizio derivante dalla Gestione Esente che deve essere obbligatoriamente distribuito dalla SIIQ. Prima delle modifiche la SIIQ doveva, infatti, distribuire l' 85% di tale utile, mentre successivamente alle modifiche la percentuale è stata ridotta a 70%, favorendo dunque in parte l' autofinanziamento della SIIQ. Inoltre, sempre in quest' ottica, è stata prevista una regola ad hoc per l' utile riferibile alle plusvalenze nette realizzate su *assets* facenti parte della Gestione Esente (ossia immobili destinati alla locazione, azioni di altre SIIQ o SIINQ e partecipazioni in OICR immobiliari italiani). Il 50% dei proventi derivanti da tali plusvalenze nette deve essere, infatti, distribuito entro il termine del secondo esercizio successivo a quello di realizzo.

L' accesso al regime di tassazione applicabile alle SIIQ determina, ai sensi dell' art. 1, comma 126, della Legge Finanziaria 2007, il realizzo, a valore normale, degli immobili e *"dei diritti reali su immobili destinati alla locazione"* posseduti alla data di chiusura dell' ultimo periodo d' imposta in regime ordinario. Le relative plusvalenze sono assoggettate ad imposta sostitutiva dell' imposta sul reddito delle società (IRES) e dell' imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) in misura pari al 20% (c.d. "imposta d' ingresso"). In luogo dell' applicazione dell' imposta sostitutiva, l' art. 1, comma 130, della Legge Finanziaria 2007 prevede, tuttavia, la facoltà per la società di includere l' importo complessivo delle plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze, calcolate in base al valore normale, nel reddito d' impresa del periodo anteriore a quello di decorrenza del regime speciale ovvero, per quote costanti, nel reddito di detto periodo e in quello dei periodi successivi, ma non oltre il quarto, qualificandosi, in tal caso, interamente come reddito derivante da attività diverse da quella esente.

A fronte della tassazione dell' utile prodotto dall' attività di locazione immobiliare e dal possesso di partecipazioni o di quote di partecipazione in SIIQ, SIINQ o fondi immobiliari o SICAF immobiliari di cui all' art. 1, comma 131, della Legge Finanziaria 2007 (la Gestione Esente menzionata innanzi) solo al momento della distribuzione in capo ai soci, la Legge Finanziaria 2007 impone alle SIIQ ed alle SIINQ di distribuire, in ciascun esercizio (a pena di decadenza dal regime speciale), (i) almeno il 70% dell' utile derivante dalla Gestione Esente, se questo è inferiore o, al limite, pari all' utile complessivo di esercizio

disponibile per la distribuzione; o (ii) almeno il 70% dell'utile complessivo disponibile per la distribuzione, se questo è inferiore all'utile netto derivante dalla Gestione Esente. I proventi rivenienti dalle plusvalenze nette realizzate su immobili destinati alla locazione nonché derivanti dalla cessione di partecipazioni in SIIQ e SIINQ o quote di fondi immobiliari e azioni di SICAF immobiliari di cui all'art. 1, comma 131, della Legge Finanziaria 2007, incluse nella Gestione Esente, sono soggette all'obbligo di distribuzione per il 50% nei due esercizi successivi a quello di realizzo.

Inoltre, ai sensi dell'art. 7, comma 4, del D.M. 174/2007, qualora l'utile contabile derivante dalla Gestione Esente sia ridotto da una perdita contabile derivante dalle attività diverse da quelle incluse nella Gestione Esente (la "**Gestione Imponibile**"), l'utile contabile della Gestione Imponibile realizzato nei successivi esercizi si considera formato, fino a concorrenza dell'importo della suddetta riduzione, da utili della Gestione Esente (c.d. "riporto in avanti"), con conseguente obbligo di distribuzione, in aggiunta alla quota dell'utile della Gestione Esente di cui è obbligatoria la distribuzione in relazione allo specifico esercizio successivo, a pena di decadenza dal regime speciale. Identica regola si applica nel caso inverso, con conseguente inapplicabilità dell'obbligo di distribuzione.

Ai fini della conservazione del regime fiscale speciale, l'Emittente, oltre a rispettare l'obbligo di distribuzione del 70% degli utili derivanti dalla Gestione Esente, deve rispettare determinati requisiti soggettivi, statutari, partecipativi e oggettivi, come di seguito descritti tenuto conto anche delle modifiche introdotte dal Decreto 133/2014.

Requisiti soggettivi

La Società deve essere una società:

- (i) costituita nella forma di società per azioni (S.p.A.);
- (ii) residente ai fini fiscali in Italia;
- (iii) le cui azioni sono ammesse alle negoziazioni su un mercato regolamentato di Stati membri dell'Unione Europea o degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che consentono un adeguato scambio di informazioni con l'Italia (alla data del presente Documento di Registrazione, tali Stati sono elencati dal Decreto Ministeriale 4 settembre 1996).

Alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente soddisfa i requisiti (i) e (ii), in quanto ha la forma giuridica di società per azioni ed è fiscalmente residente in Italia. Alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente non soddisfa invece il requisito (iii), il quale sarà tuttavia soddisfatto alla Data di Avvio delle Negoziazioni.

Inoltre, poiché la Data di Avvio delle Negoziazioni avrà luogo nel corso del periodo d'imposta 2016, il requisito sub (iii) non sarà soddisfatto sin dall'inizio del primo periodo d'imposta di applicazione del regime speciale SIIQ come invece sembrerebbe prevedere la norma in commento. Tuttavia, il comma 119-bis dell'art. 1 della Legge Finanziaria 2007, introdotto dal Decreto 133/2014 prevede che "*i requisiti partecipativi di cui al comma 119 devono essere verificati entro il primo periodo d'imposta per cui si esercita l'opzione*". Nella recente Circolare n. 32/E del 17 settembre 2015 l'Agenzia delle Entrate ha affermato che "*tale lasso temporale [ossia la possibilità di soddisfare i requisiti non entro l'inizio bensì entro la fine del primo periodo d'imposta di efficacia del regime] consente alla società che ha esercitato l'opzione per il regime SIIQ di quotarsi sfruttando al meglio le finestre di quotazione durante l'intero anno*". Questa interpretazione risulta del tutto coerente con la circostanza che il cd. requisito del flottante, che è richiesto dallo stesso regolamento di Borsa al fine dell'ammissione alla quotazione, deve essere soddisfatto entro la fine del primo periodo d'imposta di efficacia del regime SIIQ. Tale posizione è confermata da un altro passaggio della medesima Circolare – sempre relativo al nuovo comma 119-bis – in cui si afferma che, alla luce di tale modifica normativa, deve ritenersi abrogato l'art. 2, comma 2, del D.M. 174/2007, disposizione in forza della quale "*i requisiti previsti dalla norma [ossia l'art. 1, comma 119, della Legge Finanziaria 2007]*" dovevano essere posseduti "*all'inizio del primo periodo d'imposta dal quale il soggetto che esercita l'opzione intende avvalersi del regime speciale*". Tra i requisiti previsti dall'art. 1, comma 119, della Legge Finanziaria 2007 vi è anche l'ammissione alla negoziazione delle azioni. Perciò, sebbene l'art. 1, comma 119-bis, della Legge Finanziaria 2007 faccia esclusivo riferimento ai "requisiti partecipativi" (ossia il cd. requisito del controllo e il cd. requisito del flottante), l'Agenzia delle Entrate sembra quindi ammettere che anche la quotazione possa avvenire nel corso del primo periodo d'imposta di efficacia del regime SIIQ (e

non necessariamente prima), ossia nel caso di specie nel corso del periodo d'imposta 2016. L'Emittente ritiene, pertanto, di poter soddisfare i requisiti di accesso al regime SIIQ anche qualora la Data di Avvio delle Negoziazioni avvenga nel corso del 2016, nella misura in cui siano rispettate anche tutte le altre condizioni previste dalla legge. Tuttavia, stante il riferimento della norma primaria (art. 1, comma 119-*bis*, della Legge Finanziaria 2007) ai soli “*requisiti partecipativi*” (e non anche a quello dell'ammissione alla negoziazione) e unicamente una presa di posizione generale da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'Emittente ha presentato nel corso del mese di febbraio 2016 istanza di interpello all'Agenzia delle Entrate per ottenere conferma della suesposta interpretazione. In assenza di una specifica conferma in tal senso da parte dell'Agenzia delle Entrate, non è dunque possibile escludere che la mancata ammissione alle negoziazioni entro il periodo d'imposta 2015 possa comportare l'impossibilità per l'Emittente di avvalersi del regime speciale SIIQ a partire dal periodo d'imposta 2016. Nella denegata ipotesi di rigetto di detto interpello si segnala che (i) la Società non beneficerebbe del regime SIIQ per il periodo d'imposta 2016 e quindi sarebbe ordinariamente assoggettata a tassazione ai fini IRES e IRAP in tale periodo d'imposta, con tuttavia la possibilità di beneficiare ai fini IRES (con riflessi, in certi limitati casi, anche ai fini IRAP) dell'agevolazione ACE – i.e. aiuto alla crescita economica – ex art. 1 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in legge con modificazione dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, nell'assunto che l'Aumento di Capitale della Società sia eseguito da soggetti diversi da (a) soggetti non residenti in Italia controllati da soggetti residenti in Italia che controllano anche la Società (ossia, l'agevolazione ACE non troverà applicazione per la parte dell'Aumento di Capitale sottoscritta da soggetti non residenti in Italia che siano assoggettati a comune controllo con l'Emittente da parte di un soggetto residente in Italia), e (b) da “soggetti domiciliati in Stati o territori diversi da quelli individuati nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'art. 168-*bis* del TUIR” (art. 10, comma 3, lett. c) e d) del D.M. 14 marzo 2012 di attuazione dell'art. 1 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201) per cui l'Agenzia delle Entrate ha fatto riferimento al D.M. 4 settembre 1996; (ii) le imposte ipotecaria e catastale dovute sull'acquisto degli Immobili Vodafone sarebbero applicate in misura ordinaria (e non ridotta alla metà come previsto nel caso di acquisto da parte di società che beneficia del regime SIIQ); (iii) alla data di entrata in vigore del regime SIIQ vi sarebbe una tassazione sulla differenza tra il valore normale dei beni posseduti a tale data e il valore fiscalmente riconosciuto degli stessi. Si sottolinea infine che lo statuto vigente alla Data del Documento di Registrazione sarà sostituito da altro statuto a partire dalla Data di Avvio delle Negoziazioni (per ulteriori informazioni, vedasi il Capitolo XXI, Paragrafo 21.2 del Documento di Registrazione).

Requisiti statutari

In attuazione della norma primaria di cui all'art. 1, comma 141, lettera a), della Legge Finanziaria 2007, l'art. 3 del D.M. 174/2007 dispone che lo statuto delle SIIQ (e, dunque, della Società) debba obbligatoriamente prevedere:

- (i) le regole che disciplinino la politica di investimento;
- (ii) i limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte;
- (iii) il limite massimo consentito per la leva finanziaria, a livello individuale e di gruppo.

Alla Data del Documento di Registrazione lo statuto dell'Emittente soddisfa tutti i requisiti di cui sopra.

La norma secondaria non prevede alcun obbligo aggiuntivo rispetto alla mera previsione statutaria. Né il D.M. 174/2007 detta specifici criteri o limiti che debbano essere osservati dalla società per quanto concerne la concentrazione dei rischi. La prassi ufficiale dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Circolare 2008) ha chiarito che “*il decreto non ha fissato precisi parametri di riferimento ai fini del rispetto dei predetti limiti, nel presupposto che l'espressa indicazione nello statuto delle regole alle quali la società dovrà attenersi consenta, comunque, un controllo da parte del mercato circa la validità delle scelte adottate*”, limitandosi quindi a richiamare semplicemente la necessità di prevedere limiti in statuto, senza però definirne il contenuto e soprattutto senza vietare che lo statuto stesso preveda delle regole di flessibilità per i primi esercizi di operatività della SIIQ. Tali regole – inclusa quella che concede più flessibilità per i primi esercizi di attività – sono del tutto in linea con la prassi di mercato delle società di investimento immobiliari quotate in Italia.

Quanto ai conduttori Vodafone e Deutsche Bank, trattandosi di gruppi di rilevanza internazionale, lo Statuto, all'art. 4.4(b) prevede una specifica eccezione all'applicazione del limite evocato. Inoltre, gli Immobili

Vodafone e gli Immobili Filiali sono i primi due investimenti dell'Emittente, che ha in programma l'effettuazione di ulteriori investimenti.

Si segnala altresì che l'Emittente non ha effettuato richieste di parere e/o di chiarimenti all'Agenzia delle Entrate in merito a tale disposizione statutaria, ritenendo il disposto conforme alla normativa primaria e secondaria in materia di SIIQ.

Si precisa inoltre che l'art. 4 dello Statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni prevede che i limiti di investimento e concentrazione trovano applicazione a far data dall'inizio dell'applicazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) e sono subordinati alla condizione risolutiva della definitiva cessazione del predetto regime nei casi previsti dall'art. 1, commi 119 e ss. della Legge Finanziaria 2007, come modificati dall'art. 20 della l. n. 164/2014, ovvero nei diversi casi stabiliti dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle SIIQ.

Requisiti partecipativi

Nessun socio può possedere, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili (cd. "requisito del controllo"). Laddove il requisito partecipativo del 60% sia superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali, il regime speciale SIIQ sarà sospeso finché tale requisito partecipativo non venga ristabilito.

In aggiunta, almeno il 25% delle azioni della società deve essere detenuto da soci che non possiedano, direttamente o indirettamente, più del 2% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili (c.d. "requisito del flottante"). Ai fini della verifica di tale requisito, le partecipazioni detenute da organismi di investimento collettivo del risparmio, da fondi pensione e da enti previdenziali sono comunque rilevanti anche se superiori al 2% (cfr. Circolare 2008). Il requisito del flottante non si applica alle società già quotate.

I predetti requisiti partecipativi devono essere verificati entro il primo periodo d'imposta per cui si esercita l'opzione, nel qual caso il regime speciale esplica i propri effetti fin dall'inizio di detto periodo. Tuttavia, le società che al termine del primo periodo d'imposta abbiano realizzato il solo requisito del 25% possono soddisfare l'ulteriore requisito partecipativo del 60% nei due esercizi successivi, ma in tale ipotesi il regime speciale si applica soltanto a partire dall'inizio del periodo di imposta in cui detto requisito partecipativo viene verificato.

Alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente non soddisfa né il cd. requisito del controllo né il cd. requisito del flottante.

Requisiti oggettivi

La Società deve svolgere in via prevalente l'attività di locazione immobiliare. Ai sensi dell'art. 1, comma 121, della Legge Finanziaria 2007, l'attività di locazione immobiliare si considera svolta in via prevalente se:

- gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale, o in base a contratti di locazione finanziaria, e destinati alla locazione ovvero e le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie in altre SIIQ o SIINQ o quote di fondi immobiliari o azioni di SICAF immobiliari (come chiarito dalla Circolare 2015) di cui all'art. 1, comma 131, della Legge Finanziaria 2007, rappresentano almeno l'80% dell'attivo patrimoniale della Società ("*Asset Test*"); e
- i ricavi provenienti dall'attività di locazione immobiliare (ivi inclusi i dividendi provenienti da altre SIIQ o SIINQ e formati con utili derivanti dall'attività di locazione svolta da tali società, nonché i proventi delle quote di fondi immobiliari e azioni di SICAF immobiliari indicati al punto precedente), incluse le plusvalenze realizzate su immobili destinati alla locazione (ovvero altri diritti reali, partecipazioni in SIIQ, SIINQ e fondi immobiliari e SICAF immobiliari indicati al punto precedente), rappresentano almeno l'80% dei componenti positivi del conto economico ("*Profit Test*").

Il D.M. 174/2007 detta norme puntuali per il calcolo dell'*Asset Test* e del *Profit Test* ed ulteriori chiarimenti sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 2015. Come chiarito dalla Circolare 2008, si ritiene che possa essere compresa nell'attività di locazione immobiliare anche l'attività di "affitto di azienda" per la parte della stessa relativa agli immobili inclusi nel complesso aziendale. Inoltre, in base a quanto

previsto dall'art. 1 del D.M. 174/2007 e come chiarito dalla Circolare 2008 e dalla Circolare 2015, rilevano ai fini del *Profit Test* e sono dunque comprese nella Gestione Esente anche le attività di costruzione e di ristrutturazione, direttamente effettuate, di immobili da destinare alla locazione. Tali attività, ovviamente, si riflettono sulla Gestione Esente anche in termini di elementi contabili che da esse derivano (costi sostenuti per la costruzione e costi sospesi al termine dell'esercizio in relazione agli interventi ancora in corso). Ai fini della verifica delle condizioni di prevalenza dell'attivo patrimoniale destinato alla Gestione Esente e dei componenti positivi di reddito da essa derivanti, assumono rilevanza i dati risultanti dal bilancio di ciascun esercizio a partire dal primo esercizio di applicazione del regime speciale (cfr. art. 6, comma 1, del D.M. 174/2007). L'art. 1, comma 5, del Provvedimento precisa che in caso di mancato rispetto dei predetti criteri di prevalenza nel bilancio relativo al primo esercizio di opzione per il regime speciale, l'opzione esercitata non produce effetti.

Alla Data di Avvio delle Negoziazioni la Società possiederà soltanto le quote del Fondo IBF. Si ritiene che ciò non determini riflessi negativi sulla possibilità per la Società stessa di soddisfare i requisiti di accesso al regime speciale SIIQ. Come detto, tali requisiti sono disciplinati dai commi 119 e 121 della Legge Finanziaria 2007, nonché dall'art. 3 del D.M. 174/2007. In particolare, il comma 121 della Legge Finanziaria 2007, che stabilisce l'*Asset Test* e il *Profit Test* descritti innanzi, non pone alcun obbligo di diversificazione degli investimenti della SIIQ né prevede che la prevalenza non possa essere soddisfatta dalla SIIQ investendo anche soltanto in fondi comuni di investimento immobiliare (o SICAF immobiliari) che soddisfino i requisiti di cui al comma 131 dell'art. 1 della Legge Finanziaria 2007. Peraltro, ai sensi dell'art. 1, comma 5, del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 28 novembre 2007, i requisiti oggettivi devono essere verificati in base ai dati del bilancio d'esercizio chiuso al termine del primo esercizio di efficacia del regime SIIQ e, a tale data, è atteso che la Società non possieda unicamente l'investimento nelle quote del Fondo IBF, ma anche direttamente gli Immobili Vodafone.

Per completezza si sottolinea che il secondo periodo del comma 131 dell'art. 1 della Legge Finanziaria 2007 – che delinea il perimetro della Gestione Esente – elenca, senza richiedere alcuna diversificazione delle stesse, le diverse tipologie di reddito che rientrano nella Gestione Esente, tra cui i dividendi provenienti da SIIQ ed i proventi relativi a quote di partecipazione in fondi immobiliari aventi le caratteristiche già descritte in precedenza. Si precisa che l'Emittente non ha effettuato richieste di parere e/o di chiarimenti all'Agenzia delle Entrate in merito a tali disposizioni.

I medesimi requisiti devono essere rispettati – fatte salve le differenze derivanti dal fatto che i titoli non sono quotati e dai diversi requisiti partecipativi – dalle SIIQ. Le SIIQ, inoltre, devono avere optato per il regime di consolidato fiscale nazionale unitamente alle SIIQ che ne detengono il controllo ed il regime di consolidamento fiscale deve essere ininterrottamente presente.

Le SIIQ e le SIIQ devono redigere il bilancio d'esercizio in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS. Le società che abbiano optato per il regime speciale devono tenere contabilità separate per rilevare i fatti di gestione dell'attività di locazione immobiliare e delle altre attività, dando indicazione, tra le informazioni integrative al bilancio, dei criteri adottati per la ripartizione dei costi e degli altri componenti comuni.

Alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente non soddisfa né l'*Asset Test* né il *Profit Test*, i quali dovranno essere verificati in base ai dati del bilancio chiuso al termine del primo esercizio di efficacia del regime speciale SIIQ.

L'opzione per l'accesso al regime fiscale agevolato

L'accesso al regime fiscale agevolato applicabile alle SIIQ avviene mediante esercizio di un'opzione da parte delle società interessate che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, comma 120, della Legge Finanziaria 2007, deve essere esercitata entro il termine del periodo di imposta anteriore a quello dal quale il contribuente intende avvalersene.

L'opzione è irrevocabile e comporta per la società l'assunzione della qualifica di "SIIQ" – o di "SIIQ" – che deve essere indicata nella denominazione sociale e in tutti i documenti della società stessa.

L'opzione deve essere comunicata alla Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente direttamente o a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, indicando che la società

possiede i requisiti prescritti dalla legge ovvero che al momento in cui l'opzione è formalizzata taluni di detti requisiti potrebbero ancora non essere posseduti e sopraggiungere soltanto in un momento successivo. In tale ultimo caso potrebbe essere necessario trasmettere un'ulteriore comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

Il comma 119-bis dell'art. 1 della Legge Finanziaria 2007, introdotto dal Decreto 133/2014, prevede espressamente che i requisiti partecipativi di cui al comma 119 (ossia il "requisito del controllo" e il "requisito del flottante") devono essere verificati *"entro il primo periodo d'imposta per cui si esercita l'opzione"*, superando implicitamente la più restrittiva condizione contenuta nell'art. 2, comma 2, del D.M. 174/2007, in forza del quale *"i requisiti previsti dalla norma [ossia l'art. 1, comma 119, della Legge Finanziaria 2007] devono essere posseduti all'inizio del primo periodo d'imposta dal quale il soggetto che esercita l'opzione intende avvalersi del regime speciale"*. Nella recente Circolare 2015 l'Agenzia delle Entrate ha espressamente affermato che, alla luce di tale modifica normativa, deve ritenersi abrogato l'art. 2, comma 2, del predetto D.M. 174/2007 (par. 2, pagina 10 della Circolare 2015).

Nella stessa Circolare l'Agenzia delle Entrate ha inoltre affermato che deve ritenersi abrogato anche il comma 4 del predetto art. 2 del D.M. 174/2007 che prevede l'obbligo di comunicazione del soddisfacimento dei requisiti entro 30 giorni dall'inizio del periodo d'imposta (si veda il par. 2, pagina 10 della Circolare 2015). Infatti, a norma di tale disposizione (abrogata implicitamente secondo l'Agenzia delle Entrate):

"nel caso in cui uno o più requisiti non siano posseduti al momento di esercizio dell'opzione viene dato atto di tale circostanza nella comunicazione. In questa ipotesi l'opzione non produce effetti se la ricorrenza dei requisiti non intervenga a decorrere dall'inizio del primo periodo d'imposta da cui si intende applicare il regime speciale. Il possesso di tali requisiti in momento successivo all'esercizio dell'opzione produce effetto e consente l'accesso al regime speciale solo ove comunicato all'Agenzia delle Entrate, secondo le modalità stabilite con il provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo, entro trenta giorni dall'inizio del medesimo periodo d'imposta".

Per quanto concerne invece i requisiti "oggettivi", ossia il soddisfacimento dei cd. "Asset Test" e "Profit Test", essi devono essere verificati non già al momento dell'opzione (o all'inizio del primo periodo d'imposta di efficacia della stessa), bensì avendo riguardo al primo bilancio d'esercizio chiuso dalla SIIQ una volta divenuta efficace l'opzione (cfr. art. 1, comma 5, Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 28 novembre 2007). Ad esempio, assumendo che l'opzione divenga efficace a far corso dall'1 gennaio 2016, si tratterebbe dunque del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016. Tale previsione non ha subito modificazioni a seguito dell'approvazione del Decreto 133/2014.

Cause di decadenza dal regime speciale applicabile alle SIIQ e alle SIINQ

Sia per le SIIQ che per le SIINQ il regime speciale viene meno con effetto immediato in caso di (i) perdita della residenza fiscale in Italia salvo il mantenimento di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato; (ii) perdita della forma di società per azioni; (iii) mancata distribuzione della quota di utile della Gestione Esente soggetto a distribuzione obbligatoria (anche per effetto del c.d. riporto in avanti nei termini anzidetti); o (iv) mancato svolgimento in via prevalente dell'attività di locazione immobiliare (ossia mancato rispetto dell'Asset Test e del Profit Test con riferimento al medesimo periodo d'imposta ovvero mancato rispetto di uno dei due test per tre periodi di imposta consecutivi, tale ultima causa di decadenza ha effetto dal secondo periodo di imposta).

Per le SIIQ, inoltre, costituisce causa di decadenza immediata dal regime speciale (i) la revoca dell'ammissione alla quotazione delle azioni (non costituendo, invece, causa di decadenza la mera sospensione temporanea della negoziazione); e (ii) il mancato rispetto del requisito partecipativo che impone che nessun socio possieda, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili, fermo restando che ove il requisito partecipativo del 60% sia superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali il regime speciale è sospeso sino a quando il requisito partecipativo non venga ristabilito.

Per le SIINQ costituiscono ulteriori cause di decadenza (i) il venir meno del requisito partecipativo che impone che una SIIQ, anche congiuntamente ad altre SIIQ, possieda almeno il 95% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e il 95% dei diritti di partecipazione agli utili; e (ii) l'interruzione del regime del consolidato fiscale nazionale con una SIIQ.

6.1.9.8 Norme in materia di offerte pubbliche di acquisto totalitarie e obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti applicabili alle PMI

L'Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e, secondo quanto riportato nel bilancio dell'Emittente al dicembre 2015, non presenta ricavi. Pertanto l'Emittente rientra nella richiamata definizione di "PMI" per tutti i fini previsti dal TUF e, tenuto conto degli obiettivi attesi di conto economico, l'Emittente prevede di mantenere tale requisito di PMI anche al 31 dicembre 2016. L'Emittente, peraltro, cesserà di far parte della categoria delle PMI, ai fini delle richiamate disposizioni, in caso di superamento di entrambi i predetti limiti – fatturato e capitalizzazione di mercato – per tre esercizi, ovvero tre anni solari, consecutivi (per maggiori dettagli in merito allo *status* di PMI dell'Emittente si rinvia al Capitolo V, Paragrafo 5.1.4 del Documento di Registrazione).

Il D.L. 24 giugno 2014, n. 91, convertito con modificazioni in Legge 11 agosto 2014, n. 116, ha introdotto alcune disposizioni peculiari applicabili alle società quotate che si qualificano come PMI di cui le principali possono essere riassunte come segue:

a) *Offerta pubblica di acquisto totalitaria:*

- *soglia rilevante ai fini del sorgere dell'obbligo:* ai sensi dell'art. 106, comma 1-ter, del TUF, che rinvia all'art. 106, comma 1, TUF, chiunque venga a detenere, a seguito di acquisti, una partecipazione superiore alla soglia del 30% è tenuto a promuovere un'offerta pubblica di acquisto sulla totalità delle azioni residue. Tale previsione si applica alle PMI;
- *soglia rilevante ai fini del sorgere dell'obbligo (deroga ex lege):* ai sensi dell'art. 106, comma 1-bis, del TUF, chiunque venga a detenere, a seguito di acquisti, una partecipazione superiore alla soglia del 25% (in assenza di altro socio che detenga una partecipazione più elevata) è tenuto a promuovere un'offerta pubblica di acquisto sulla totalità delle azioni residue. Tale previsione non si applica alle PMI;
- *soglia rilevante ai fini del sorgere dell'obbligo (deroga statutaria facoltativa):* ai sensi dell'art. 106, comma 1-ter, del TUF, ai fini di determinare la percentuale di partecipazione al superamento della quale sorge l'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto, gli statuti delle PMI possono prevedere una soglia diversa da quella del 30% indicata nel comma 1 del medesimo articolo, comunque non inferiore al 25% né superiore al 40%.
- *Consolidamento della partecipazione (deroga statutaria facoltativa):* ai sensi dell'art. 106, comma 3-*quater*, del TUF, gli statuti delle PMI possono derogare alla previsione in base alla quale l'obbligo di offerta pubblica consegue ad acquisti superiori al 5% da parte di coloro che già detengono una partecipazione superiore alla soglia del 30% (ovvero all'eventuale diversa percentuale individuata nello statuto della PMI) senza detenere la maggioranza dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria. Ove adottata, tale deroga può essere mantenuta fino alla data dell'assemblea convocata per approvare il bilancio relativo al quinto esercizio successivo alla quotazione.

Si segnala che l'Emittente non si è avvalso delle deroghe statutarie descritte nei due precedenti alinea. Peraltro, ai sensi del richiamato art. 106, comma 1-ter, del TUF, qualora la modifica dello statuto relativa alla soglia rilevante ai fini del sorgere dell'obbligo intervenisse dopo la Data di Avvio delle Negoziazioni, gli azionisti che non concorressero alla relativa deliberazione avrebbero diritto di recedere per tutte o parte delle loro Azioni, con applicazione degli articoli 2437-bis, 2437-ter e 2437-*quater* del Codice Civile.

Si segnala in ogni caso che, ai sensi dell'art. 25 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, il Consiglio di Amministrazione e i suoi eventuali organi delegati hanno inoltre la facoltà di compiere, senza necessità di autorizzazione dell'Assemblea, tutti gli atti e le operazioni che possono contrastare il conseguimento degli obiettivi di un'offerta pubblica di acquisto o di scambio, dalla comunicazione con cui la decisione o il sorgere dell'obbligo di promuovere l'offerta sono stati resi pubblici sino alla chiusura o decadenza dell'offerta stessa.

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

b) *Obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti:*

ai sensi dell'art. 120, comma 2, del TUF, per le PMI la prima soglia rilevante ai fini degli obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti è pari al 5% anziché al 3%.

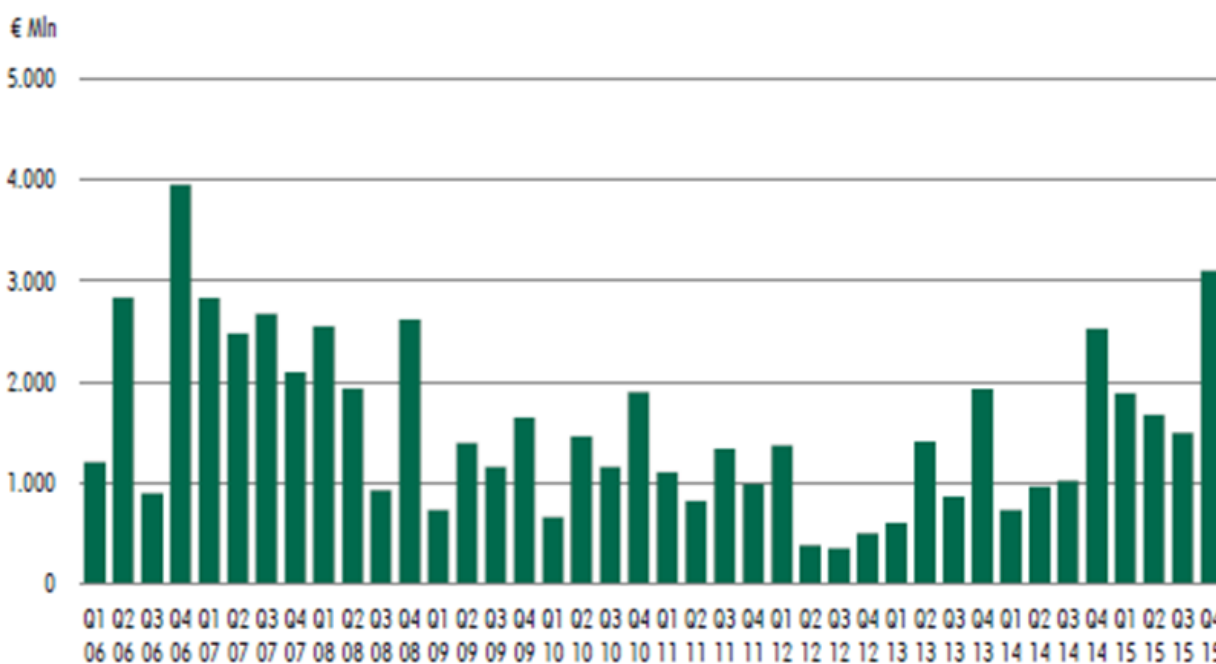
6.2 Principali mercati

La Società opererà nel mercato immobiliare, focalizzando la propria attività sul mercato domestico. La Società valuterà in futuro eventuali investimenti in paesi dell'Unione Europea da individuare successivamente, anche sulla base di opportunità e dinamiche di mercato da valutare di volta in volta.

Il mercato di riferimento è caratterizzato da un andamento collegato sia al quadro macroeconomico generale, sia a dinamiche specifiche di settore e si può suddividere tra mercato degli investimenti e mercato delle locazioni.

Nel quarto trimestre 2015 sono stati investiti Euro 3,1 miliardi, il doppio rispetto al semestre precedente, per un totale annuale di Euro 8,1 miliardi. Ciò riflette una crescita del 55% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, confermando il miglioramento in corso. Il volume trimestrale continua ad essere superiore (+50%) alla media trimestrale degli ultimi quattro anni.

Grafico 1: Investimenti immobiliari in Italia, volumi trimestrali



Fonte: CBRE

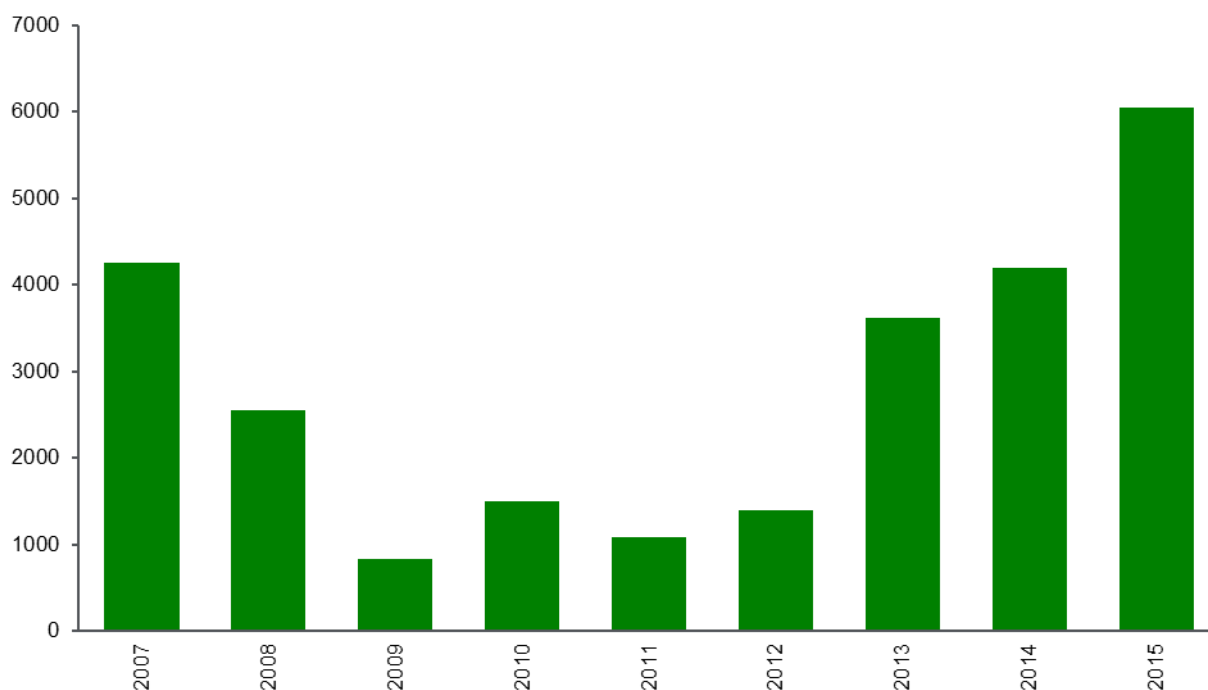
Con quasi 2 miliardi di Euro, anche nel quarto trimestre dell'anno la maggior parte del capitale investito risulta essere di origine straniera. Se si guarda all'intero anno, il capitale straniero continua a rappresentare la maggior parte del volume (75%) ma, rispetto allo scorso anno, è migliorata la quota del capitale domestico che è aumentata del 71% rispetto al 2014. Il 28% del volume annuale investito ha coinvolto acquisizioni di portafogli immobiliari (2,2 miliardi di Euro). In particolare, i principali *portfolio deals* includono l'acquisto di due immobili destinati a uso direzionale da parte di Partners Group e la vendita da parte di FIP di un portafoglio composto prevalentemente da uffici a Kennedy Wilson che insieme hanno totalizzato Euro 418 milioni. I *single asset deals* principali, hanno interessato prevalentemente uffici e hotel, come l'acquisto

dell'immobile di pregio a piazza Cordusio da parte di Fosun e l'acquisto dell'hotel "The Westin Excelsior" a Roma, da parte di Katara Hospitality, per un totale complessivo di Euro 567 milioni.

L'attività continua ad essere favorita dal miglioramento del contesto macro, caratterizzato da tassi bassi e ricerca di *yielding assets*. Il peggioramento della crisi Europea, potrebbe influire negativamente sulla ripresa degli investimenti immobiliari, ma solo rallentandone il *trend*.

Infatti, pur non sottovalutando le possibili conseguenze sull'indebolimento della crescita economica, l'attuale scenario macro (l'economia americana in crescita, l'economia cinese in crescita, il QE della BCE e la volontà delle organizzazioni internazionali a voler contenere la crisi «con qualsiasi mezzo») lascia prevedere che ciò non avrà un impatto sostanziale sul mercato immobiliare. Anzi, la politica monetaria continuerà a favorire un contesto di bassi tassi d'interesse, così sostenendo il mercato immobiliare e rendendolo ancora più attraente rispetto ad altre *asset class*. (Fonte: CBRE)

Evoluzione annuale degli investimenti stranieri in Italia (EURmn)



Fonte: Elaborazione dati di CBRE

Anche nel quarto trimestre 2015 la ricerca di rendimenti elevati e l'intensa attività degli investitori ha favorito gli investimenti verso *asset class* alternative (o diverse dalle destinazioni tradizionali), come centraline telefoniche, caserme, hotel ed immobili ad uso misto (residenziale, *light industrial*). Il 46% del volume trimestrale ha interessato infatti questi settori, il 17% il settore retail ed il 37% il settore degli uffici.

L'attività degli investitori, istituzionali e opportunistici, è stata intensa anche nel quarto trimestre dell'anno, ciò che ha favorito un'ulteriore compressione dei rendimenti *prime* in tutti i segmenti di mercato. L'esaurimento graduale di prodotto *prime* e la crescente ricerca di opportunità di investimento a rendimento elevato, cosiddette *yielding*, continua a favorire la ricerca di *asset class alternative*.

Il rapporto debito/equity nelle operazioni immobiliari in Italia si conferma stabile rispetto al trimestre precedente, con un LTV massimo che non supera il 65% e con una forte preferenza verso operazioni che riflettono un rendimento elevato (*yielding*). I *lenders* più attivi sul mercato Italiano si confermano le banche internazionali come Bank of America Merrill Lynch, Goldman Sachs, Deutsche Bank, BNP Paribas, ING con approcci diversi. Tra gli italiani più attivi UniCredit e Banca Intesa. Le prospettive per i prossimi mesi

sono di una stabilità nelle condizioni del debito, anche se potrebbe verificarsi un rallentamento legato alla nuova crisi aperta sui mercati finanziari.

<p>Volume degli investimenti per settore, 2015</p> <table border="1"> <caption>Volume degli investimenti per settore, 2015</caption> <thead> <tr> <th>Settore</th> <th>Percentuale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Uffici</td> <td>37%</td> </tr> <tr> <td>Retail</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>Mixed-use</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td>Hotel</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Industriale</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table>	Settore	Percentuale	Uffici	37%	Retail	17%	Mixed-use	21%	Altro	11%	Hotel	10%	Industriale	4%					
Settore	Percentuale																		
Uffici	37%																		
Retail	17%																		
Mixed-use	21%																		
Altro	11%																		
Hotel	10%																		
Industriale	4%																		
<p>Investimenti per origine del capitale (2015, EURmn)</p> <table border="1"> <caption>Investimenti per origine del capitale (2015, EURmn)</caption> <thead> <tr> <th>Origine</th> <th>Percentuale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nord America</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>Italia</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>Medio Oriente</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>Germania</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>Gran Bretagna</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Francia</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Asia</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Altri EU</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table>	Origine	Percentuale	Nord America	29%	Italia	22%	Medio Oriente	18%	Germania	9%	Gran Bretagna	7%	Francia	7%	Asia	4%	Altri EU	4%	
Origine	Percentuale																		
Nord America	29%																		
Italia	22%																		
Medio Oriente	18%																		
Germania	9%																		
Gran Bretagna	7%																		
Francia	7%																		
Asia	4%																		
Altri EU	4%																		
<p>Condizioni del debito sul mercato italiano (Q4 2015 vs. Q3 2015)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Q3 2015</th> <th>Q4 2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Max Loan*</td> <td>€100mn</td> <td>€100mn</td> </tr> <tr> <td>Max LTV</td> <td>65%</td> <td>65%</td> </tr> <tr> <td>Margin** (bps)</td> <td>200</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>			Q3 2015	Q4 2015	Max Loan*	€100mn	€100mn	Max LTV	65%	65%	Margin** (bps)	200	200						
	Q3 2015	Q4 2015																	
Max Loan*	€100mn	€100mn																	
Max LTV	65%	65%																	
Margin** (bps)	200	200																	

*Il ticket massimo per un prestito da parte di un singolo soggetto

**Margine rispetto al l'EURIBOR/LIBOR swap

Fonte: Elaborazione di dati CBRE.

Rendimenti Immobiliari Netti Italiani (%)	Q4 13	Q1 14	Q2 14	Q3 14	Q4 14	Q1 15	Q2 15	Q3 15	Q4 15
High Street Prime	5.10	5.10	4.80	4.80	4.50	4.25	4.00	4.00	3.50
High Street Secondary	7.20	7.20	7.00	7.00	6.75	6.50	5.75	5.25	5.00
Shopping Center Prime	6.23	6.23	6.00	6.00	6.00	5.75	5.50	5.50	5.00
Shopping Center Good Secondary	7.57	7.57	7.34	7.34	7.00	7.00	6.50	6.50	6.00
Retail Park Prime	7.90	7.90	7.90	7.90	7.75	7.75	7.00	7.00	6.00
Office Prime Milan	5.30	5.30	5.10	5.10	5.00	5.00	4.75	4.25	4.00
Office Prime Roma	5.30	5.30	5.30	5.30	5.25	5.15	5.00	4.25	4.00
Office Good Secondary	6.80	6.60	6.40	6.40	6.25	6.25	6.00	5.75	5.50
Office Major Provincial	7.50	7.50	7.50	7.50	7.25	7.25	7.00	6.75	6.75
Prime Logistics	7.75	7.75	7.75	7.75	7.50	7.25	7.00	6.50	6.50

Fonte: Elaborazione di dati CBRE. I dati presentati si riferiscono ai rendimenti netti delle varie tipologie di immobili misurati come canone percepito diviso il valore dell'immobile.

Principali investimenti immobiliari nel 2015

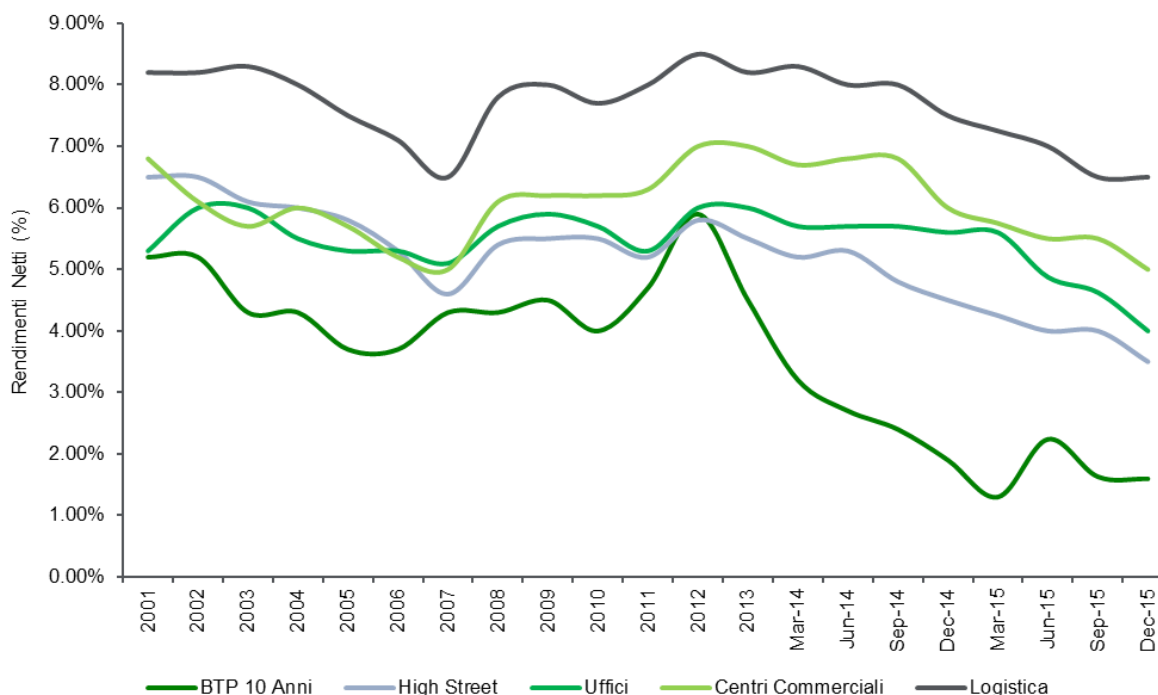
Nome	Tipo	Valore	Acquirente	Venditore
Portafogli				
2 Assets Portfolio	Uffici	232	Partners Group	MPO (Torre SGR)
FIP Portfolio	Uffici	186	Kennedy Wilson	FIP
Single Asset Deals				
Piazza Cordusio (Milano)	Uffici	345	Fosun	UniCredit
The Westin Excelsior (Roma)	Hotel	222	Katara Hospitality	Starwood Hotels & Resorts

Fonte varie

L'*outlook* per il 2016 si conferma complessivamente positivo, nonostante rimangano i rischi legati alla situazione finanziaria e politica Europea e globale. In ogni caso, le macro-tendenze in atto lasciano prevedere che l'*asset class* immobiliare continuerà ad essere più attraente rispetto ad altre, ancora per qualche anno, continuando a favorire gli investimenti immobiliari (Fonte: CBRE). La fiducia degli investitori nel Paese Italia potrebbe essere consolidata inoltre dal rafforzamento della ripresa in atto, con la produzione industriale che ha mostrato per la prima volta da anni segni di ripresa significativi. Oltre alla maggiore liquidità disponibile sui mercati, anche i nuovi capitali che stanno entrando in Europa da mercati come il medio e l'estremo Oriente (in particolare Emirati Arabi Uniti, Cina e Sud-Est Asiatico) contribuiranno a sostenere gli investimenti immobiliari. La carenza di prodotto Investment Grade si conferma ancora oggi, uno degli elementi principali che potrebbe rallentare il volume futuro degli investimenti in Italia nei prossimi mesi. Due canali importanti per favorire la crescita dello *stock Investible* nei prossimi mesi/anni saranno: NPLs e gestione degli immobili esistenti. Relativamente al primo punto, il Governo sta cercando di rimuovere alcuni freni che limitano ancora questa attività, per rilanciare il mercato del credito. Negli ultimi mesi è stato approvato infatti un decreto che riduce ad un anno il periodo per la deducibilità dei crediti svalutati dalle banche. Ciò rientra in una strategia più ampia allo studio del Governo, che prevede la creazione di condizioni

tecniche ed economiche per una gestione dei crediti in sofferenza attraverso una *bad bank*. La creazione di un simile veicolo per smaltire i *bad loans* potrebbe rendere più dinamico il mercato nel futuro. Un altro canale per la creazione di prodotto è la gestione professionale degli *asset* esistenti. Infatti, la maggior parte del prodotto disponibile oggi sul mercato rimane concentrato in *transitional assets*. Ciò richiede standard di gestione più professionali e società in grado di gestire in modo efficiente nuove tipologie di prodotto (i.e. *student housing*, *health care*, residenziale/*multifamily*, ecc.), in grado di attrarre nuovo capitale, internazionale e non.

Rendimenti sui BTP e rendimenti immobiliari netti



Fonte: Elaborazioni di dati CBRE

Andamento Previsionale del Mercato Immobiliare Italiano

Secondo Scenari Immobiliari, per definire il possibile andamento del mercato immobiliare italiano nel 2016 e a seguire, è importante prendere in considerazione gli effetti che la crisi ha avuto negli ultimi sette anni sul sistema produttivo e sul risparmio delle famiglie italiane, in quanto agenti economici cardine delle sorti del *real estate*. Negli ultimi sette anni si sono susseguite due crisi diverse che hanno avute cause ed effetti differenziati, alle quali il mercato immobiliare ha risposto in modo distinto.

La prima recessione (2008 – 2009) è stata originata dalla crisi finanziaria mondiale. La caratteristica fondamentale, secondo lo studio, è stata la completa componente estera a causare la contrazione del prodotto interno lordo italiano, arrivata a meno 6,5% nel biennio (Fonte: Scenari Immobiliari). In questo arco di tempo il fatturato del mercato immobiliare si è ridotto di circa undici punti percentuali, con un picco di oltre il 19% nell'industriale e di poco meno del 16% nel commerciale (Fonte: Scenari Immobiliari). Nei due anni successivi si è avuta una discreta ripresa economica, e anche il mercato immobiliare ha registrato variazioni moderatamente positive, con un più 1,8% d'incremento del fatturato complessivo (tra il 2010 e 2011). Le quotazioni invece hanno mantenuto un *trend* negativo, sebbene di minor intensità rispetto al biennio precedente.

La seconda recessione, iniziata a metà del 2011 con l'aggravarsi delle tensioni sul debito sovrano e con le incertezze sulla stabilità europea in generale, ha colpito direttamente la domanda delle famiglie e le prospettive di investimento delle imprese. La caratteristica principale è stata la forte influenza della componente interna, causata dalle debolezze strutturali dell'economia, ad aggravare pesantemente l'andamento complessivo e portando il Pil ancora ad una contrazione del 6,5% in due anni (Fonte: Scenari Immobiliari). Il mercato immobiliare in questo biennio (2012 – 2013) ha segnato una contrazione del 5,7%

del fatturato complessivo, con un picco nel settore industriale (meno 13,3%), seguito dal comparto degli uffici (meno 9,2%), ed un residenziale che ha avuto una contrazione vicino alla media (meno 5,3 %). Le quotazioni hanno proseguito l'inarrestabile *trend* negativo, sebbene in leggero rallentamento principalmente per gli immobili residenziali (meno 2,1%), mentre le criticità si sono intensificate per il comparto degli uffici (meno 3%) (Fonte: Scenari Immobiliari).

Dal 2013 alla Data del Documento di Registrazione, sebbene le tensioni sul debito sovrano siano state superate, come confermato anche dalla forte diminuzione dello spread tra il rendimento del Bund decennale tedesco e quello del Buono del Tesoro Poliennale decennale sceso dai massimi assoluti del Novembre 2011 quando toccò quota 575 punti base fino agli attuali 117 punti base (dato al 13 Aprile 2016), e la percezione di rischio da parte dei mercati si sia notevolmente attenuata, diverse criticità strutturali, sopra illustrate, del sistema economico persistono.

Il mercato immobiliare per il 2016 ha seguito e si prevede seguirà quindi un trend polarizzato, non più fra mercati ma fra territori, mantenendo come tendenza all'incirca quella attuale, con una forbice sempre più ampia tra valori minimi e massimi, sia nelle quotazioni che nello scambiato. Tenderà a crescere il mercato dove oggi il segno è positivo, come in nei mercati principali di Milano e Roma, ma rischierà di deprimersi ulteriormente laddove il *trend* è negativo, in particolare in alcune delle città secondarie. Si registreranno forti differenze di mercato tra capoluoghi del nord e del centro, rispetto al resto Italia, tra le zone centrali o di pregio, in confronto alle periferie o alle aree meno servite o degradate, tra gli immobili performanti e quelli più obsoleti. La difficoltà risiederà nel far arrivare una crescita diffusa del mercato ad un numero più ampio possibile di territori. Per molti c'è il rischio di rimanere a lungo nel quadrante debole del mercato (Fonte: Scenari Immobiliari).

Mercato di Milano

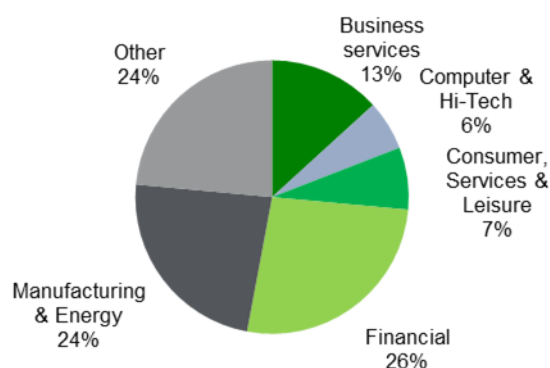
Per quanto riguarda il settore delle locazioni nel terziario/direzionale, il mercato principale che fa da riferimento è quello di Milano.

L'assorbimento di spazi direzionali a Milano nel quarto trimestre del 2015 ha raggiunto i 200.000 mq, con una forte crescita (+372%) rispetto al terzo trimestre e del 167% rispetto allo stesso periodo del 2014. Il 2015 si chiude con oltre 370.000 mq affittati, un risultato record, guidato dai due pre-let nelle torri di CityLife e dalla locazione dell'ultima torre disponibile nello sviluppo di Porta Nuova che pesano per il 30% sul totale annuo. L'area più richiesta nel quarto trimestre è stata la periferia, con circa il 34% degli spazi uffici transati sul totale assorbito.

Il take-up è stato guidato dal settore Finanziario con il 26% degli spazi locati e un interesse per le aree semicentrali e di Porta Nuova. Il 78% degli spazi direzionali ancora disponibili a Milano, riguarda immobili di grado B e C.

Osservando l'attività economica delle società che nel secondo trimestre hanno assorbito spazi, il settore finanziario è stato il più dinamico con il 26% delle transazioni per spazi direzionali. Il settore manifatturiero ha assorbito il 24% del volume trimestrale, mentre quello informatico si è assestato al 13%. La ripresa attesa della domanda stenta a decollare: le società continuano a cercare/valutare nuove soluzioni per gli uffici ma si allungano gli orizzonti temporali per le decisioni.

Assorbimento per settore di attività, Q4 2015 - Numero di transazioni



Fonte: Elaborazioni di dati CBRE

Indicatore Chiave del Settore Uffici a Milano	2012	2013	2014	2015
Vacancy (%)	11.6	12.9	13.3	12.0
Take-up (mq)	245,300	230,300	277,000	370,000
Nuovo Stock (mq)	187,000	61,800	77,500	62,500
Canoni d'affitto Prime (EUR / mq / Anno)	510	480	490	490
Media Ponderata dei Canoni d'Affitto (EUR / mq / Anno)	240	220	276	268
Tasso di Rendimento Netto Prime (%)	5.30	5.30	5.00	4.00
Tasso di Rendimento Netto Secondary (%)	6.80	6.80	6.25	5.50
Investimento in Uffici (EUR milioni)	369	738	879	2,507

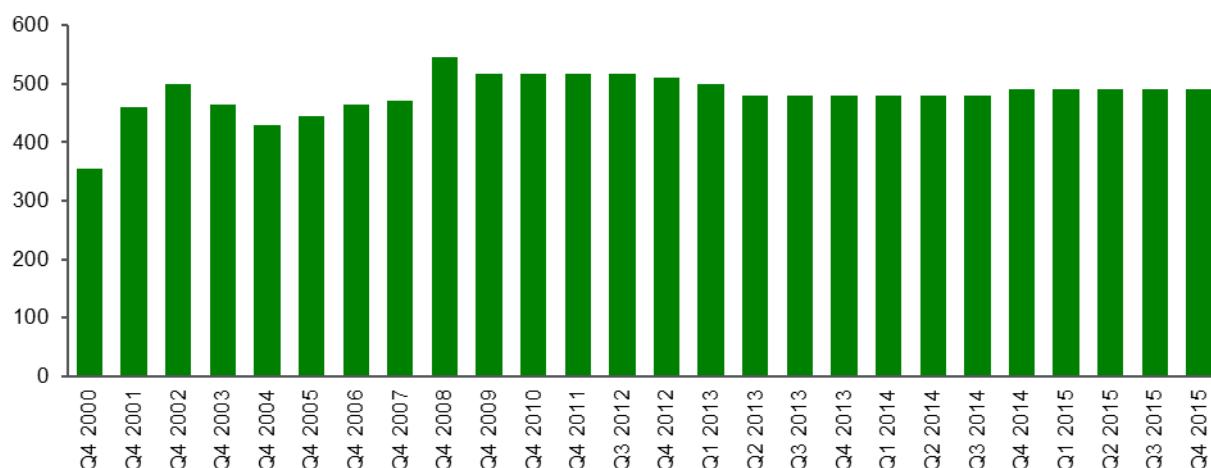
Fonte: Elaborazioni di dati CBRE

Nota: il termine "take-up" rappresenta l'ammontare di spazi che sono stati oggetto di locazione nel periodo di riferimento ovvero si riferisce al livello di assorbimento degli spazi disponibili sul mercato da parte degli utilizzatori.

I canoni *prime* nel CBD e nel distretto di Porta Nuova, sono rimasti stabili nel trimestre sul valore di Euro 490 mq/anno, con una serie di incentivi, cioè di riduzioni temporanee dei canoni d'affitto, che si confermano tra il 10 - 15% del canone per *asset prime* in buone posizioni ma che salgono al 12 - 24% per immobili situati in aree non *prime* o in aree *prime* ma con caratteristiche non in linea con gli standard attuali di qualità.

I canoni di locazione con i valori più alti sono stati registrati nel *business district* emergente di Porta Nuova e nel CBD. Queste si confermano le aree preferite dalle società attive nei settori finanziario e legale.

Evoluzione dei canoni prime a Milano (EUR / sqm / anno)



Fonte: Elaborazioni di dati CBRE

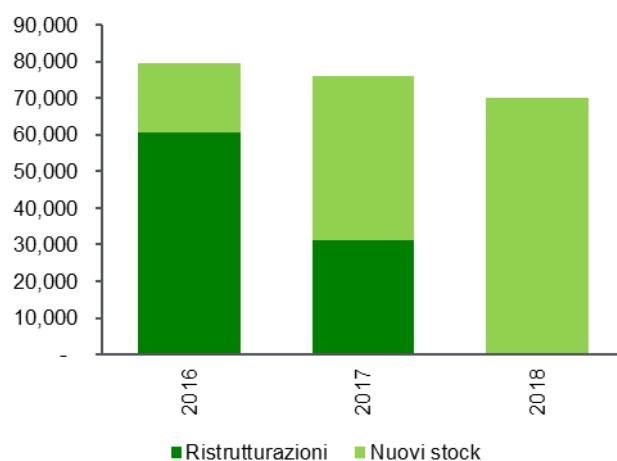
Si è arrestata la crescita del *vacancy rate*, che nell'anno si è ridotto a 12%.

L'attività di sviluppo rimane complessivamente piatta e nel 2015 sono stati completati 111.240 m² di nuovi immobili, tra cui diversi nell'area di Porta Nuova BD.

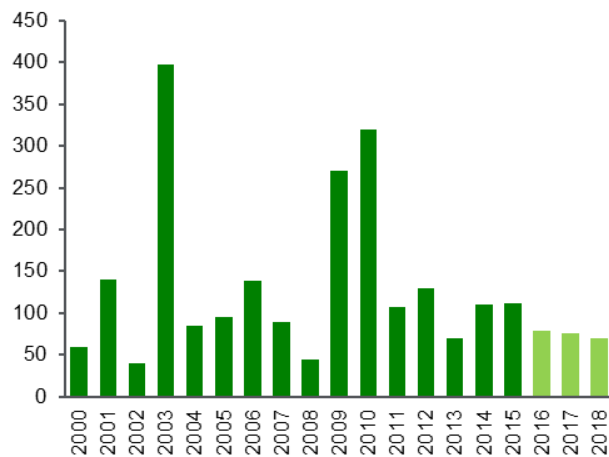
Per quanto riguarda l'attività di costruzione attualmente in atto, City Life è il progetto principale in corso a Milano, e la prima torre direzionale, Torre Isozaki, è stata completata a Novembre 2015.

Per il triennio 2016-2018, ci si aspetta che verranno consegnati sul mercato immobili per un totale di 225.000 m² tra ristrutturazioni e nuove costruzioni

Progetti in costruzione (sqm)



Progetti completati e in costruzione (k sqm)

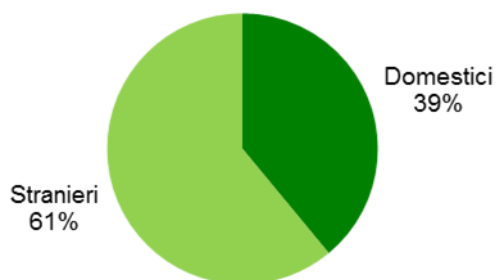


Fonte: Elaborazioni di dati CBRE

Per quanto riguarda gli investimenti c'è stato un ulteriore miglioramento dell'attività nel trimestre, con oltre 1 miliardo di Euro investiti nel settore. Il 61% del volume investito nel trimestre nel mercato direzionale Milanese, ha riguardato capitale di origine straniera; il capitale domestico è in crescita e si attesta al 39%. La forte competizione e la scarsità di prodotti di qualità hanno continuato a favorire un'ulteriore contrazione del rendimento prime nel settore uffici, che raggiunge in città il 4% netto.

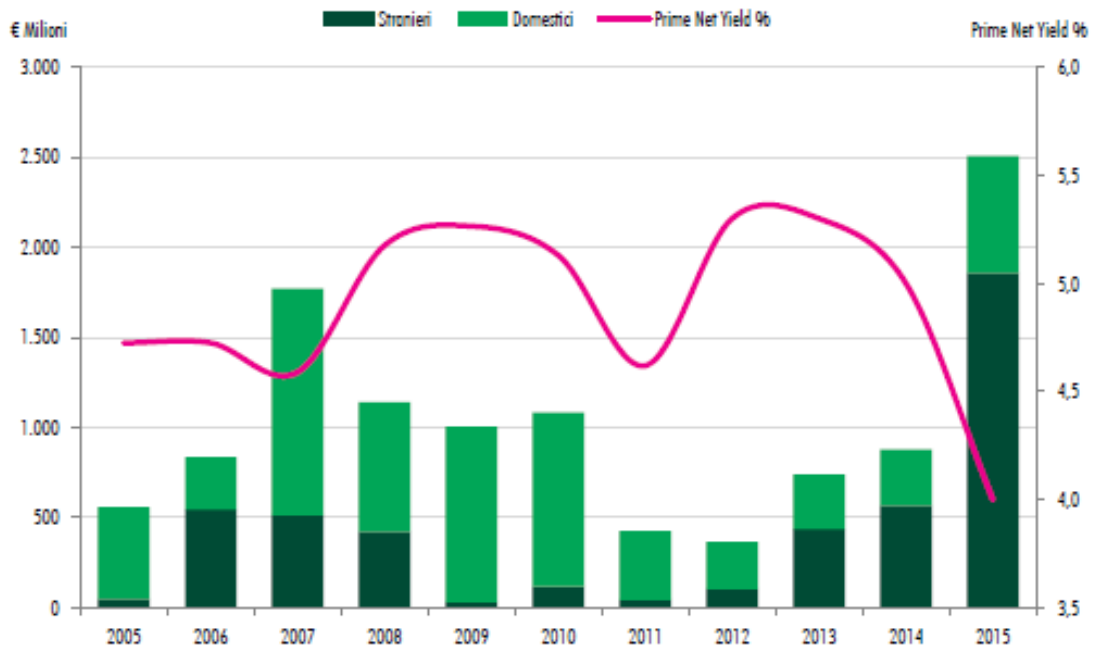
Il valore di tali investimenti non include gli investimenti effettuati nel progetto Porta Nuova da Qatar Holding LLC. In realtà, il dato annuale registrato a Milano è il più elevato dall'inizio del 2000. Aumenta leggermente la quota di capitale domestico investito nel trimestre pur rimanendo al di sotto del livello medio storico. Si tratta di capitali di investitori istituzionali. La tendenza sul mercato, guidata dalla graduale riduzione di *asset prime*, è di cercare *prime asset* in *location* secondarie o *asset non prime* e/o da valorizzare in *location* primarie (la così detta *ABBA Strategy*). Prosegue la contrazione dei rendimenti netti, sia per *asset prime* che *Good secondary*.

Investimenti per origine dell'acquirente, Q4 2015



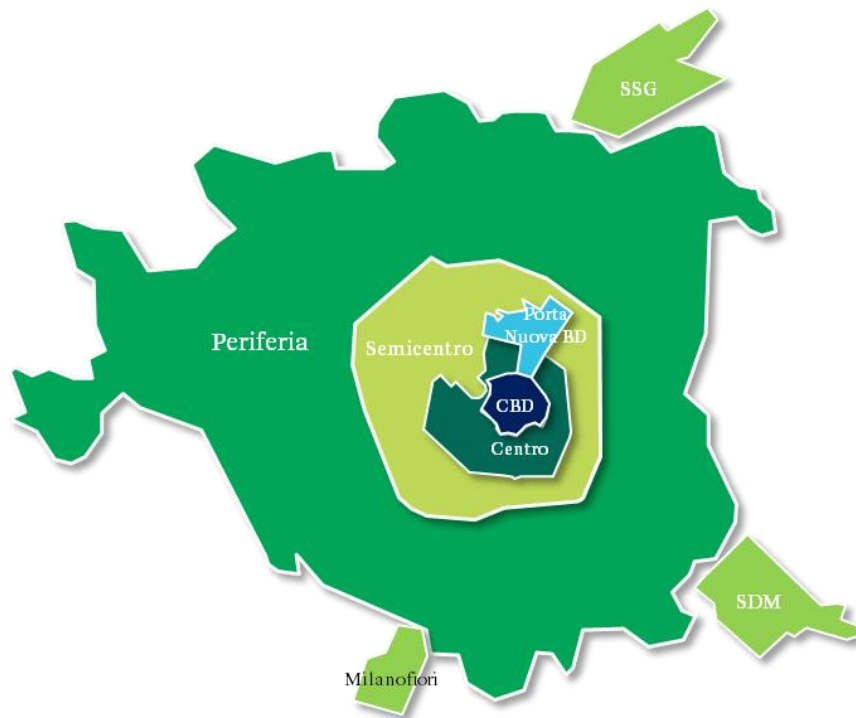
Fonte: Elaborazioni di dati CBRE

Grafico 2: Investimenti per fonte del capitale e rendimenti per uffici a Milano



Fonte: CBRE

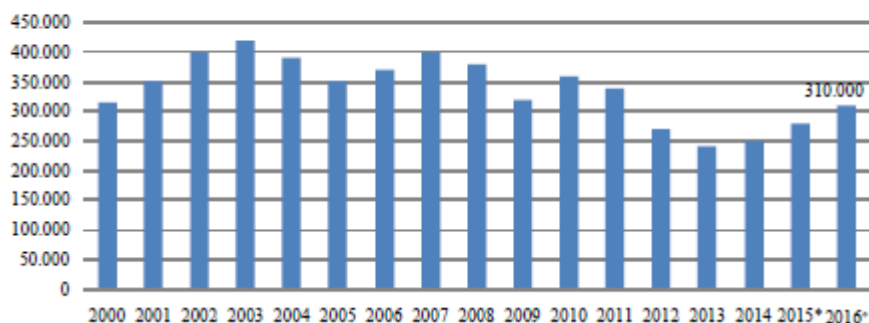
Clusters* del mercato direzionale Milanese



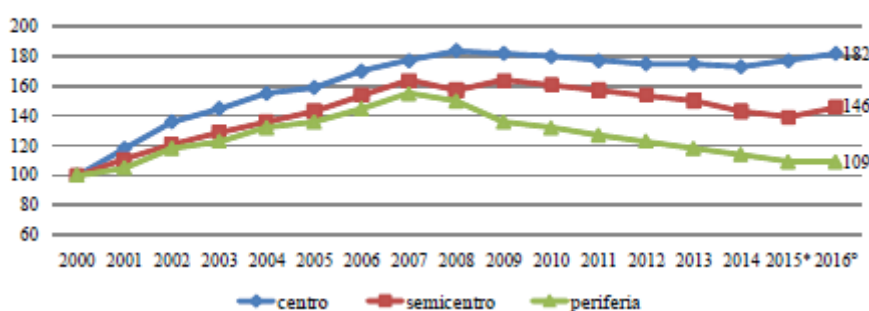
Fonte: CBRE

Ulteriori informazioni sul mercato degli uffici di Milano vengono di seguito riportate:

Andamento dello scambiato (mq) del settore uffici a Milano



Andamento dei canoni medi nominali degli uffici a Milano (2000=100)



Fonte: Scenari Immobiliari.

*Stima

° Previsioni

Mercato di Roma

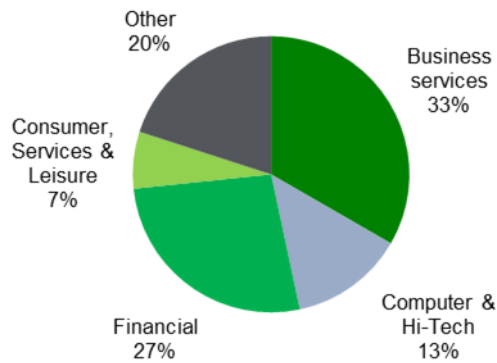
Il mercato di Roma, nel quarto trimestre del 2015, ha registrato un assorbimento pari a 50.936 mq, una decisa crescita rispetto al trimestre precedente. Nel Q4 2015 l'assorbimento di spazi uffici a Roma accelera e registra un aumento del 53% rispetto al terzo trimestre. Il 2015 si chiude con un assorbimento pari a 136.000 mq, 20% in più rispetto all'anno precedente ma in linea con la media annuale. Il take-up trimestrale è sostenuto da un pre-let di circa 31.000 mq, in zona EUR, ad un'importante compagnia italiana di telecomunicazioni.

Osservando l'attività economica delle società che hanno chiuso più transazioni nell'anno, il settore informatico, con una preferenza per l'area dell'EUR, risulta essere il più attivo con il 33% del totale, seguito a breve distanza dal settore finanziario con il 27% del totale. Il settore Consumer & Leisure, che ha rappresentato il 7% degli spazi assorbiti ha scelto invece prevalentemente spazi posizionati nel Centro e nel CBD.

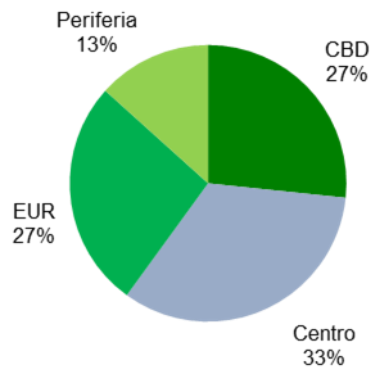
L'area più dinamica, dove si è concentrato il maggior volume di spazi assorbiti nel trimestre è l'EUR, confermando la forte connotazione direzionale che la contraddistingue. Insieme al centro, la maggior parte degli spazi locati si trovano in queste due aree.

La fotografia generale del 2015 mostra un clima moderatamente positivo sul mercato degli utilizzatori, pur se sul futuro pesa la fragilità della leggera ripresa economica in atto.

Assorbimento per settore di attività, Q4 2015



Assorbimento per sotto-mercato, Q4 2015

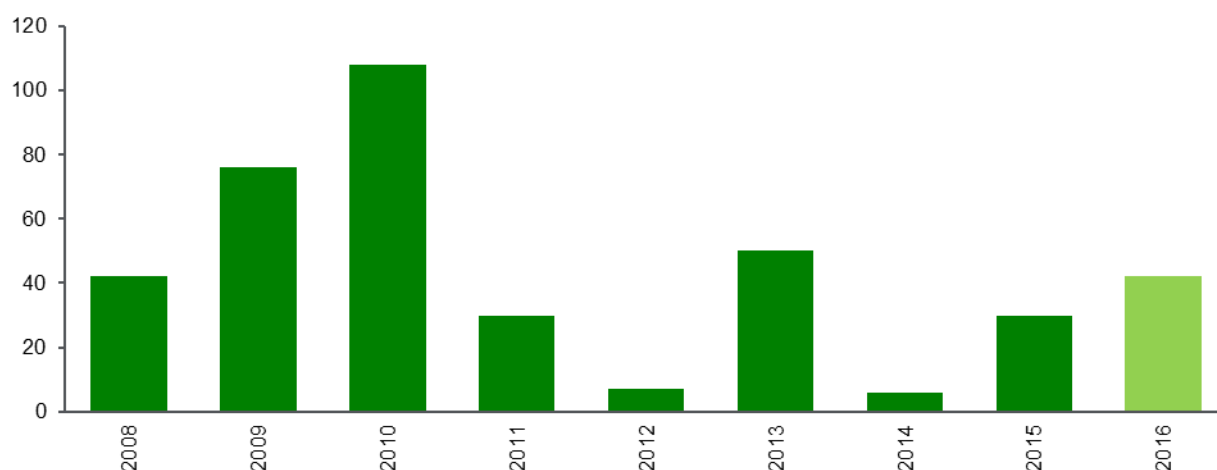


Fonte: Elaborazioni di dati CBRE

I canoni d'affitto *prime* del CBD e dell'EUR, si confermano stabili anche nel secondo trimestre dell'anno, pari a Euro 380 mq/anno e Euro 320 mq/anno, rispettivamente. La tendenza a rinegoziare il contratto di locazione esistente si conferma tra le prime opzioni per gli utilizzatori, anche come effetto diretto della scarsa offerta di uffici di grado A sul mercato. Infatti, l'offerta di superfici *high quality* a Roma è ancora molto lontana dai livelli delle altre capitali europee e, per questo motivo, gli utilizzatori tendono a rimanere negli spazi dove hanno già un contratto, pianificando spesso delle ristrutturazioni che consentano di adeguare i layout alle esigenze dei nuovi modi di lavorare.

L'attività di sviluppo a Roma rimane debole e limitata a pochi grandi progetti non speculativi. In particolare, risulta in costruzione la nuova sede di BNP Paribas (Tiburtina), con completamento atteso nel corso del 2016 (42.000 m² complessivi). Crescono i progetti nella pipeline, sebbene ancora ad uno stadio molto embrionale della pianificazione e con un iter progettuale ancora incerto. In particolare, ai progetti Campidoglio 2 (53.000 mq) e sede Wind (27.000 mq), nel corso del 2015 si sono aggiunti due nuovi progetti non speculativi: la nuova sede Telecom Italia (oltre 60.000 mq) e la nuova sede ENI. La prima dovrebbe sorgere dal recupero delle ex Torri delle Finanze in zona EUR (oggi di proprietà CDP) e la seconda sulle aree dell'Europarco. In totale, la pipeline potenziale per i progetti elencati, sfiora i 200.000 mq. Il *vacancy rate* nel trimestre è aumentato attestandosi sul livello del 9%.

Evoluzione dei progetti completati e dei progetti in costruzione a Roma (ksqm)



Fonte: Elaborazioni di dati CBRE

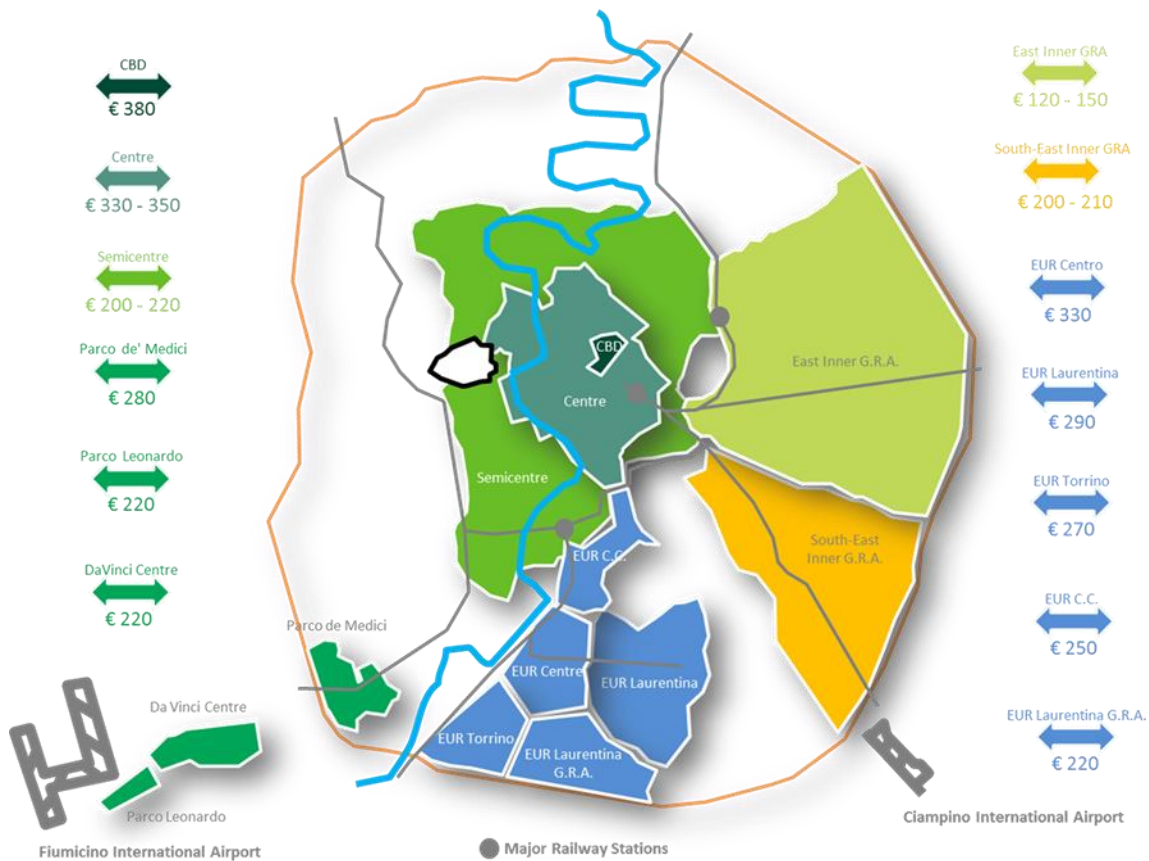
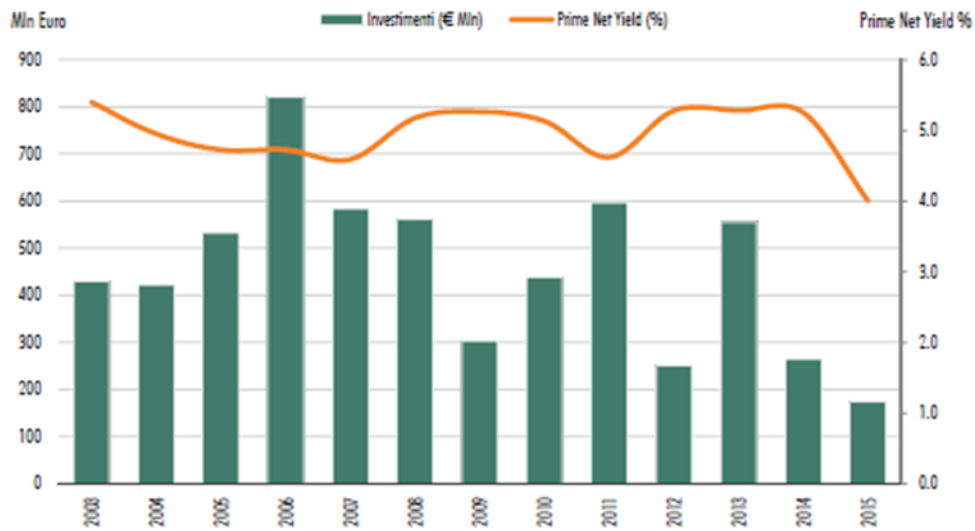
Prosegue l'interesse degli investitori per il mercato romano, che fatica a tradursi in volumi d'investimento sia per la carenza cronica di prodotto sia per la maggiore complessità che interessa la vendita di immobili pubblici quando oggetto di dismissione. Infatti è il settore pubblico a confermarsi player principale anche nel mercato degli investimenti, come *tenant* degli immobili attualmente in vendita e/o venduti. Nel 2015 il volume degli investimenti del settore direzionale ha toccato quota 173 milioni di Euro, in decrescita rispetto allo scorso anno. Gli investitori attivi si confermano gli istituzionali, internazionali e nazionali. I rendimenti *prime* sono diminuiti nell'anno raggiungendo il 4% netto: maggiore competizione, scarsa offerta, liquidità abbondante e maggiore ottimismo da parte degli operatori i driver principali.

Indicatore Chiave del Settore Uffici a Roma	2012	2013	2014	2015
Vacancy (%)	8.1	8.2	8.2	9.0
Take-up (mq)	63,200	172,000	114,000	136,000
Nuovo Stock (mq)	50,000	50,000	6,900	7,000
Canoni d'affitto Prime CBD (EUR / mq / Anno)	410	400	380	380
Canoni d'affitto Prime EUR (EUR / mq / Anno)	320	320	330	320
Tasso di Rendimento Netto Prime (%)	5.3	5.3	5.3	4.0
Investimento in Uffici (EUR milioni)	236	555	265	173

Fonte: Elaborazioni di dati CBRE

Nota: il termine "take-up" rappresenta l'ammontare di spazi che sono stati oggetto di locazione nel periodo di riferimento ovvero si riferisce al livello di assorbimento degli spazi disponibili sul mercato da parte degli utilizzatori.

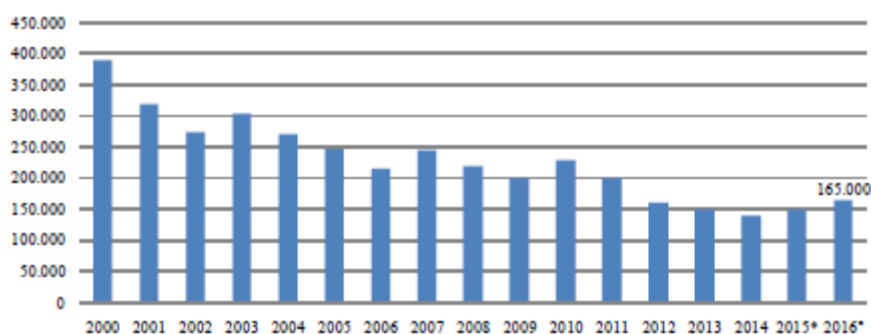
Grafico 2: Investimenti e rendimenti netti per uffici a Roma



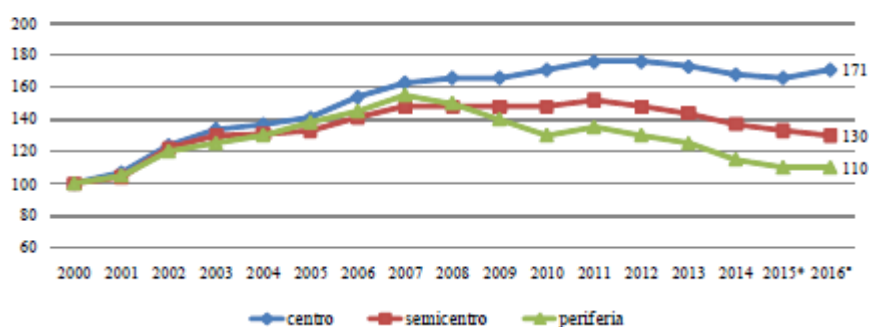
Fonte: CBRE

Ulteriori informazioni sul mercato degli uffici di Roma vengono di seguito riportate:

Andamento dello scambiato (mq) del settore uffici a Roma



Andamento dei canoni medi degli uffici a Roma
(2000=100)



Fonte: Scenari Immobiliari.

*Stima

° Previsioni

6.2.1 Mercati Secondari

Oltre ai principali mercati di riferimento, Milano e Roma, la Società può operare anche in alcuni mercati Italiani cosiddetti secondari.

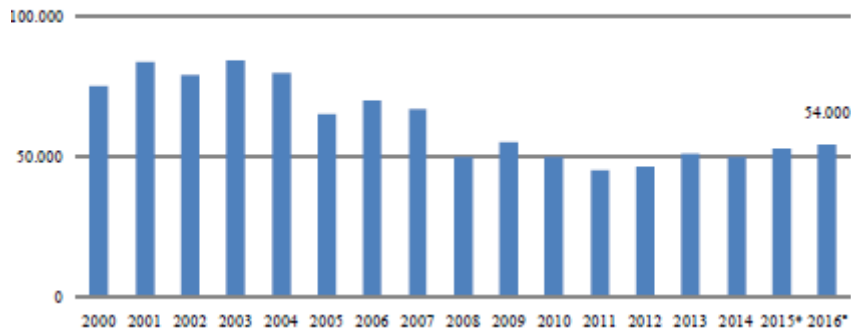
Bologna

Nel 2014 il settore degli uffici di Bologna ha mostrato segnali di debolezza derivanti soprattutto dall'ingente quantità di spazi in eccesso prodotta dai più recenti sviluppi edilizi che si è scontrata con una domanda che nell'ultimo quinquennio, è apparsa debole. A soffrire maggiormente è stato il segmento delle locazioni che ha visto un allungamento dei tempi medi di trattativa e una flessione dei canoni di mercato maggiore rispetto a quella che ha investito i prezzi di acquisto.

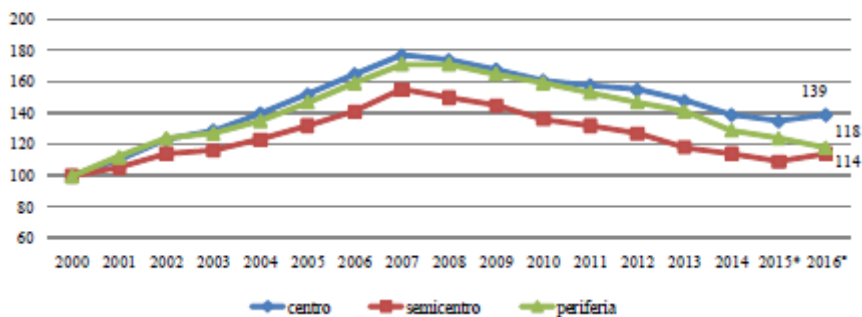
Nel 2014 l'offerta ha registrato una leggera diminuzione rispetto all'anno precedente con una variazione pari al 1,1% e una superficie scambiata ridottasi di due punti percentuali, contrariamente al dato del 2013, che aveva già migliorato le performance registrate nel biennio 2011-2012 (circa 45.500 mq).

L'andamento delle quotazioni continua a essere negativo anche nel 2014 e, a differenza di altre realtà urbane di pari dimensioni, ha interessato negli anni in modo altrettanto consistente sia le zone semicentrali e periferiche sia le zone centrali e di pregio, realizzando valori al metro quadrato assimilabili a quelli del 2004.

Andamento dello scambiato (mq) del settore uffici a Bologna



Andamento dei canoni medi degli uffici a Bologna
(2000=100)



Fonte: Scenari Immobiliari.

*Stima

° Previsioni

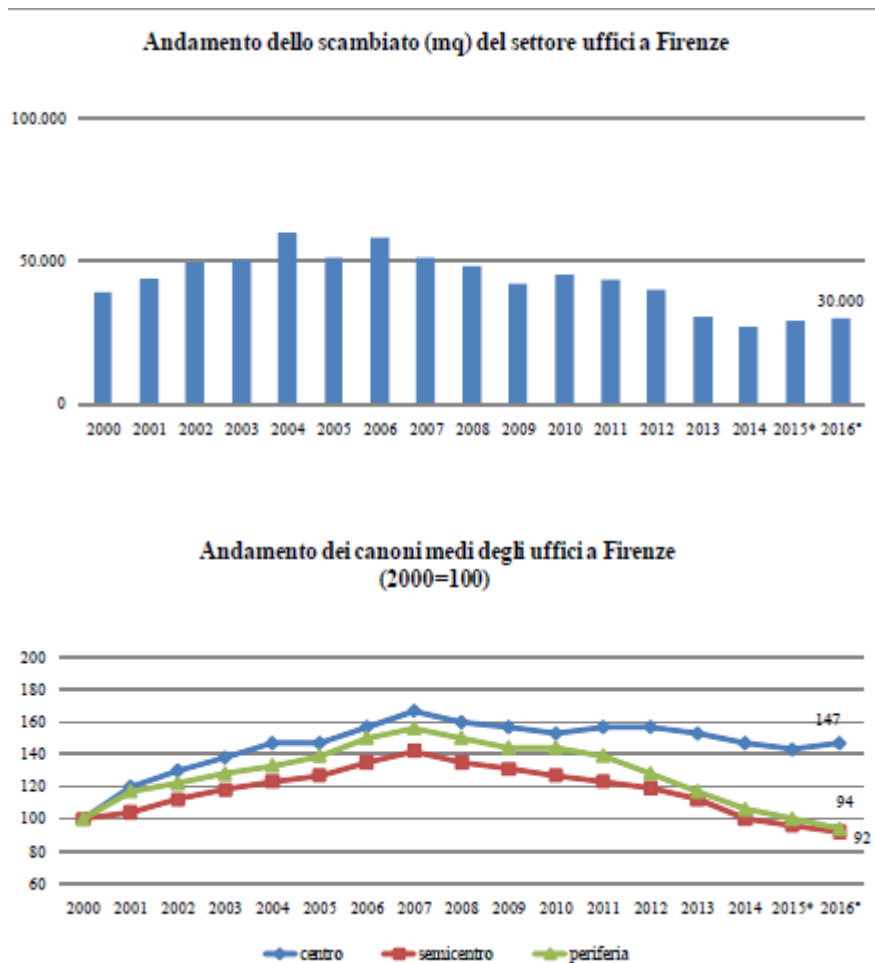
Firenze

Il bilancio generale di fine 2014 si è chiuso ancora una volta con tutti gli indicatori in ribasso. Con riferimento al volume di unità immobiliari scambiate e al relativo fatturato, nel 2014 il mercato ha registrato indici negativi, in continuità con l'andamento dei sette anni precedenti. Nel 2014 sono stati compravenduti/locati 27mila mq di uffici, una flessione del 10,6 per cento, che ha generato un fatturato di circa 91 milioni di euro (meno 10,7 per cento).

Nel capoluogo toscano, l'offerta complessiva di immobili direzionali riporta una contrazione del 5,5% rispetto l'anno precedente passando da 55mila mq a 52mila mq e l'indice di assorbimento, pari a 51,9%, perde in un anno tre punti percentuali.

I segnali negativi restituiti dal mercato del 2014 sono comunque in netto miglioramento, in termini percentuali, rispetto al crollo del 2013.

Per il biennio 2015-2016, i timidi segnali registrati negli ultimi mesi del 2014, permettono di intravedere l'inizio di una lieve inversione di tendenza. Per il volume delle superfici scambiate è stimato in circa 29mila metri quadrati nel 2015 e trentamila metri quadrati nel 2016. Per l'indice di assorbimento è previsto un leggero incremento sia nel 2015, sia l'anno successivo.



Fonte: Scenari Immobiliari.

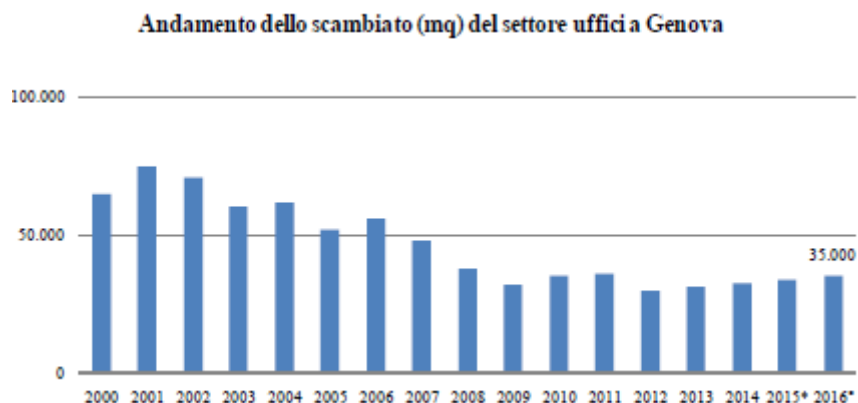
*Stima

° Previsioni

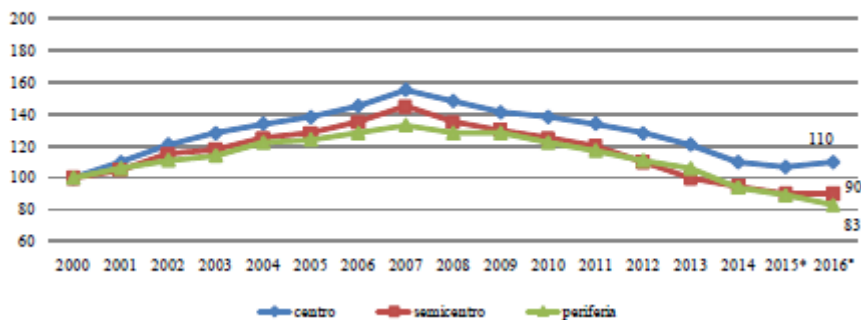
Genova

Dopo il forte rallentamento subito nel corso del 2012, prosegue la fase di lenta ripresa del mercato uffici di Genova e, se il 2013 poteva apparire come una falsa ripartenza, il discreto risultato ottenuto alla fine del 2014, fa propendere per una inversione di tendenza e un probabile nuovo ciclo di espansione del mercato.

L'offerta nel corso del 2014 è diminuita del 4,4% (passando da 56.500 mq del 2013 agli attuali 54mila); pertanto l'indice di assorbimento è sensibilmente aumentato, passando dal 55% del 2013 a oltre il 60%.



Andamento dei canoni medi degli uffici a Genova
(2000=100)



Fonte: Scenari Immobiliari.

*Stima

° Previsioni

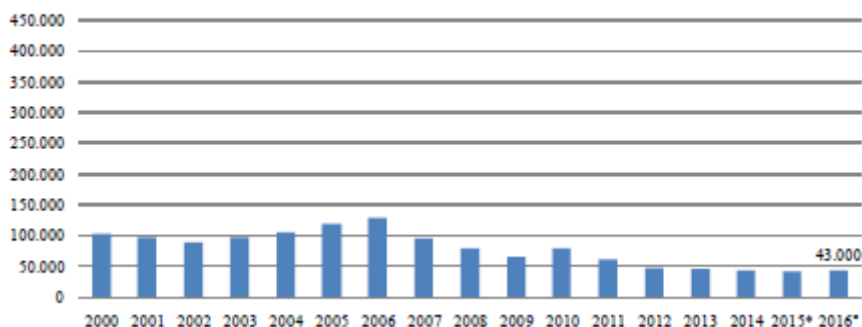
Torino

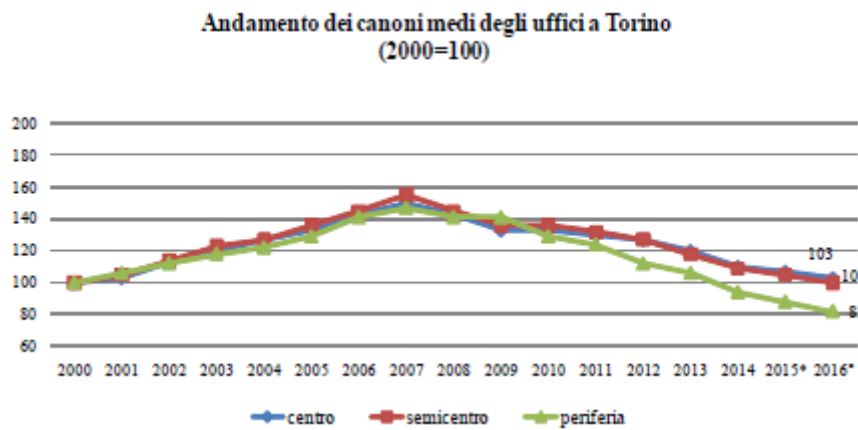
Il mercato terziario di Torino risente ancora delle conseguenze della crisi che ha impattato negativamente sulla realtà cittadina dimezzando la superficie scambiata e provocando una drastica contrattura del fatturato, lontano da quello registrato a inizio secolo. Perdura una situazione di stasi che continua nel 2015, influenzata in particolar modo da una domanda debole che produce una scarsa dinamicità, e di conseguenza interessa sia i volumi che l'andamento dei prezzi e dei canoni.

Nel 2014 i principali indicatori immobiliari hanno chiuso l'anno con segni negativi. I risultati indicano la continua diminuzione degli scambi rispetto al 2013, passando dai 46mila metri quadri di superficie scambiata ai 44mila metri quadrati, con una variazione negativa del 4,3%.

La stima per i prossimi due anni non indica un cambio di tendenza. Sia i prezzi che i canoni continueranno a diminuire, in attesa che il quadro economico generale produca gli stimoli adatti per una ripresa del comparto.

Andamento dello scambiato (mq) del settore uffici a Torino





Fonte: Scenari Immobiliari.

*Stima

° Previsioni

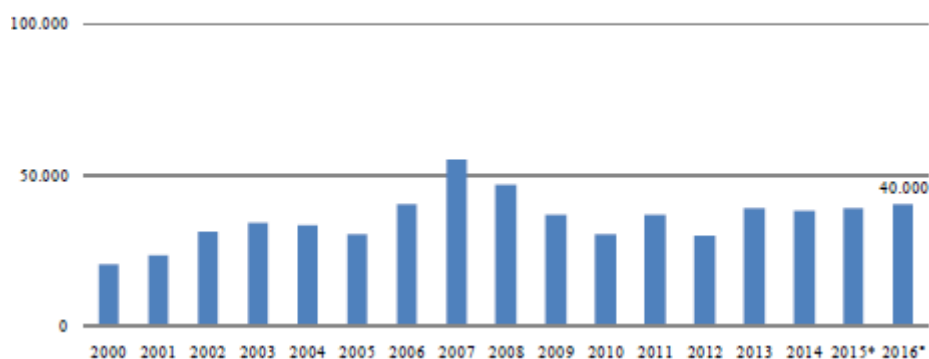
Venezia

Venezia, a differenza di altre realtà urbane, è riuscita a limitare le perdite in relazione al mercato degli immobili a uso uffici che, pur avendo subito gli effetti della crisi, sembra già proiettato verso un nuovo ciclo.

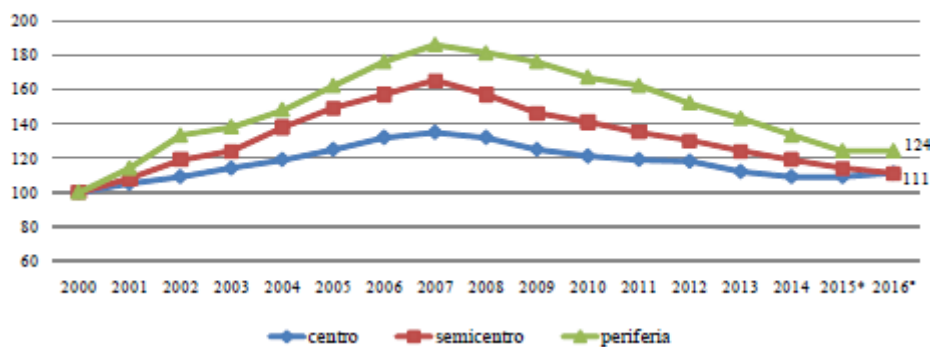
Il 2014, infatti, conferma le aspettative positive già rilevate nel 2013 e indica dati positivi per quasi tutti gli indicatori di mercato, con la sola eccezione per le quotazioni che risentono in modo più consistente dello stato dell'economia generale e dell'andamento del tasso di inflazione.

Il capoluogo veneto, le cui dinamiche sono, anche per questo comparto, da distinguere se riferite alla porzione che ricade sulla terra ferma o nella porzione insulare, rimane nel complesso una top location per gli investitori e ciò le ha consentito di mantenere un ruolo di primo ordine in relazione al mercato terziario.

Andamento dello scambiato (mq) del settore uffici a Venezia



Andamento dei canoni medi degli uffici a Venezia
(2000=100)



Fonte: Scenari Immobiliari.

*Stima

° Previsioni

6.3 Eventi eccezionali

Alla Data del Documento di Registrazione non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano influito sull'attività dell'Emittente.

6.4 Dipendenza dell'Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione

L'attività della Società non è influenzata da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione.

6.5 Posizionamento competitivo

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente, in quanto società di nuova costituzione, dispone di informazioni finanziarie limitate e non presenta, tra l'altro, un posizionamento competitivo e, pertanto, il Documento di Registrazione non contiene dichiarazioni dell'Emittente in tal senso.

6.6 Principali competitors

Nel mercato del *real estate* italiano operano diversi soggetti che possono competere con l'Emittente sia per quanto riguarda l'acquisto degli *asset* immobiliari che nella gestione degli stessi.

I principali *competitors* possono essere distinti nelle seguenti categorie:

- società immobiliari, cioè quegli enti costituiti in forma societaria impegnati nell'attività di gestione e compravendita di *asset* immobiliari. Tra questi rivestono un ruolo rilevante per l'Emittente i *real estate investment trust* (REIT) europei che operano sul mercato italiano. I REIT, comparsi per la prima volta negli USA durante gli anni Sessanta, sono veicoli di investimento immobiliare che godono di un regime fiscale favorevole. Il termine REIT può essere utilizzato in senso ampio per definire quel tipo di società immobiliari che godono del regime fiscale agevolato cioè l'equivalente del cosiddetto regime SIIC (*Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées*) in Francia, SOCIMI (*Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria*) in Spagna o SIIQ (*Società di investimento immobiliare quotata*) in Italia. Le società che attualmente godono del regime di SIIQ in Italia operano prevalentemente nei segmenti uffici e *retail*. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, tra le

principali società immobiliari quotate Italiane, si segnalano Beni Stabili SIIQ, Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ, Risanamento, Prelios e Aedes SIIQ;

- Società di Gestione Risparmio operanti nel settore immobiliare. Le Società di Gestione del Risparmio (SGR) immobiliari sono intermediari iscritti nell'apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia impegnati nella promozione, istituzione ed organizzazione di fondi comuni di investimento immobiliari nonché nella gestione del patrimonio di OICR ed altri veicoli di investimento che investono in *asset* immobiliari. I fondi gestiti dalle SGR immobiliari che operano in Italia sono rivolti sia ad investitori istituzionali che *retail* ed hanno natura principalmente di fondi chiusi. Il mercato italiano del risparmio gestito affidato alle SGR immobiliari risulta essere concentrato. Le principali SGR che gestiscono esclusivamente o prevalentemente *asset* immobiliari sono circa ventitré. Queste ultime sono focalizzate prevalentemente su *asset* localizzati nel territorio italiano. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, tra le principali società di Gestione del Risparmio operanti nel settore immobiliare si possono menzionare IdeA Fimit SGR, Investire SGR, BNP Paribas REIM, Generali Real Estate SGR, Fabrica Immobiliare SGR, Prelios SGR, Sorgente SGR, Castello SGR, Torre SGR e Serenissima SGR (Fonte: Assogestioni);
- Fondi o altri operatori istituzionali domestici o internazionali attivi nel mercato del *real estate*. La categoria dei fondi immobiliari comprende un insieme eterogeneo di veicoli di investimento con sede sia nel territorio italiano sia all'estero. Le strutture operative adottate dai fondi che operano sul mercato del *real estate* italiano sono varie. Nel mercato italiano sono presenti fondi gestiti da *management company* esterne (SGR ed altre forme) e fondi dotati di una struttura manageriale interna. Le principali *asset class* detenute dai fondi immobiliari presenti sul territorio nazionale sono: uffici, misti, residenziale, commerciale (*retail*), industriale, turistico/ricreativo, logistica, residenze sanitarie assistenziali ed altro. Tra questi, i fondi immobiliari italiani rappresentano circa una quota pari al 3% dell'industria italiana del risparmio gestito (fonte: Rapporto Assogestioni sui fondi immobiliari italiani, riferito al primo semestre 2015 e pubblicato il 27 ottobre 2015). A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, tra i diversi operatori istituzionali che hanno riaperto l'interesse per il mercato italiano del *real estate* si possono segnalare Blackstone, Katara Hospitality e Cerberus.

CAPITOLO VII STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7.1 Descrizione del gruppo a cui appartiene l'Emittente

La Società non è parte di un gruppo né detiene partecipazioni in altra società.

L'Emittente non è soggetto ad alcuna attività di direzione e coordinamento. Infatti, benché alla Data del Documento di Registrazione COIMA S.r.l. detenga una partecipazione pari al 47,37% del capitale sociale, detta società non esercita sull'Emittente alcuna attività di direzione o coordinamento di carattere operativo, amministrativo o finanziario inquadrabile ai sensi di quanto disposto dall'articolo 2497 del Codice Civile. Inoltre, COIMA S.r.l. non interviene nell'organizzazione e gestione di COIMA RES, la quale svolge autonomamente, tramite i propri organi ed il proprio organigramma, l'attività di ordinaria e straordinaria amministrazione.

7.2 Descrizione delle società del gruppo

Si rinvia al riguardo al Paragrafo 7.1 che precede. Inoltre, in considerazione della limitata struttura organizzativa di COIMA RES, l'operatività dell'Emittente è condizionata in modo significativo da rapporti con parti correlate e, in particolare, dai rapporti con la SGR e COIMA S.r.l., entrambi riconducibili a membri della famiglia Catella. Per ulteriori informazioni in merito ai rapporti intercorrenti con detti soggetti correlati, vedasi il Capitolo XIX del Documento di Registrazione.

CAPITOLO VIII IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

8.1 Immobilizzazioni materiali

8.1.1 Beni immobili in proprietà

Alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente non ha beni immobili di proprietà.

8.1.2 Beni in uso

Beni immobili

Alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente non conduce in locazione beni immobili.

Beni mobili

Alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente non ha stipulato contratti di locazione finanziaria di beni mobili.

8.2 Problematiche ambientali

Alla Data del Documento di Registrazione non sussistono problematiche ambientali tali da influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali. Si segnala in ogni caso al riguardo che, con riferimento agli Immobili Filiali, non è stato ritenuto necessario svolgere una *due diligence* ambientale in connessione con il conferimento delle Quote del Fondo IBF, che si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale, in considerazione tra l'altro della destinazione a uso ufficio di tali immobili (che rende improbabile la presenza di materiali inquinanti derivanti da attività industriali) e del fatto che Deutsche Bank in sede di conferimento degli Immobili Filiali al Fondo IBF ha garantito l'assenza di rifiuti o sostanze inquinanti che debbano essere rimossi o bonificati ai sensi della normativa vigente, ad eccezione dell'Immobile Filiale di Rovagnate, con riferimento al quale Deutsche Bank ha assunto l'obbligo di realizzare un intervento di bonifica per l'amianto. Pertanto, sebbene non si possa escludere a priori che con riferimento agli Immobili Filiali possano sussistere obblighi di bonifica di sostanze tossiche o pericolose: (i) laddove tali obblighi di bonifica o rimozione sussistessero già alla data del conferimento iniziale, Deutsche Bank dovrà tenerne indenne e manlevato il Fondo IBF con le modalità descritte nel Capitolo VI, Paragrafo 6.1.2 del Documento di Registrazione e (ii) laddove tali obblighi di bonifica o rimozione dovessero sorgere in pendenza dei contratti di locazione relativi agli Immobili Filiali a causa del successivo deterioramento degli stessi o di atti del conduttore, Deutsche Bank sarà obbligata a provvedervi ai sensi dei propri obblighi di manutenzione quale conduttore degli Immobili Filiali.

CAPITOLO IX RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA

L'Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e alla Data del Documento di Registrazione non ha ancora iniziato ad esercitare la propria attività, anche in considerazione del fatto che il Portafoglio, già identificato, diverrà di proprietà dell'Emittente subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione del finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici.

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non è ancora titolare del Portafoglio quale rappresentato nei dati economico-finanziari e patrimoniali pro-forma consolidati. In particolare, si segnala che successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni e subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione del finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici, il Portafoglio dell'Emittente risulterà composto dalle Quote e dagli Immobili Vodafone.

Si precisa che:

- ove necessario, il Finanziamento IVA, già deliberato, sarà perfezionato ed erogato a fronte della costituzione di apposite garanzie a favore delle Banche Finanziatrici (vincolo su conti, su canoni di locazione, su crediti assicurativi e cessione di crediti IVA) e del mancato verificarsi di eventi *material adverse change* e *force majeure* (eventi impreveduti gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti, riguardanti le condizioni dei mercati finanziari, della situazione normativa, fiscale, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente che, a giudizio delle Banche Finanziatrici, rendano impossibile o gravemente pregiudizievole l'erogazione del finanziamento), secondo le usuali clausole di mercato tipiche dei contratti di finanziamento;
- il conferimento delle Quote si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale (cfr. Capitolo XXII del Documento di Registrazione);
- subordinatamente all'avvio delle negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 15 luglio 2016, l'Emittente – in esecuzione del contratto preliminare stipulato con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016 – perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita. Il contratto preliminare prevede la facoltà per l'Emittente, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone anche nel caso in cui la quotazione dell'Emittente sia perfezionata e la dotazione patrimoniale minima di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 (ad esito del Collocamento Istituzionale o per effetto di investimenti e/o finanziamenti di terzi) non dovesse essere conseguita, fermo restando che, in tal caso, il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016. Il contenuto del contratto preliminare è meglio descritto al successivo Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

L'Emittente ha predisposto, esclusivamente ai fini del Collocamento Istituzionale:

- il bilancio per il periodo dalla data di costituzione (8 giugno 2015) al 31 dicembre 2015, assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 26 gennaio 2016; tale relazione è inclusa nel Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1 del Documento di Registrazione;
- i prospetti del Fondo IBF riclassificati (i “**Prospetti IBF**”) per renderli coerenti ai principi IFRS e agli schemi di bilancio adottati dall'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 ed al 31 dicembre 2014 e per l'esercizio di due mesi chiuso a tale data (non assoggettati a revisione contabile);

- i dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e 2014 e per l'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013, assoggettati a procedure di revisione specifiche;
- i prospetti consolidati pro-forma, contenenti la situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma al 31 dicembre 2015, il conto economico pro-forma e il rendiconto finanziario pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e le relative note esplicative, per rappresentare retroattivamente gli effetti: (i) della costituzione dell'Emittente, (ii) dell'aumento di capitale conseguente alla raccolta riveniente dal Collocamento Istituzionale pari al quantitativo minimo necessario per l'ammissione alle negoziazioni di Euro 215 milioni, (iii) delle relative spese, (iv) del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, (v) del ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone e (vi) dell'acquisto degli Immobili Vodafone. Si precisa che tali prospetti consolidati pro-forma sono stati assoggettati a revisione contabile da parte della Società di Revisione, la quale ha emesso la propria relazione di revisione senza rilievi in data 12 aprile 2016; tale relazione è inclusa nel Capitolo XX, Paragrafo 20.2.5 del Documento di Registrazione.

Ciò premesso, nel presente Capitolo sono riportati:

- le informazioni finanziarie selezionate relative all'Emittente con riferimento al bilancio al 31 dicembre 2015 (per il periodo dalla data di costituzione (8 giugno 2015) al 30 giugno 2015), assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 26 gennaio 2016;
- la situazione finanziaria ed economica al 31 dicembre 2015 e 2014 del Fondo IBF. Tali situazioni sono state redatte riclassificando le relazioni di gestione del Fondo IBF predisposte secondo i principi stabiliti dal Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia, secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente che sono conformi ai principi contabili IFRS. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto a quelli adottati dall'Emittente che predispone il proprio bilancio in conformità agli IFRS. Le relazioni di gestione del Fondo IBF sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione della SGR rispettivamente in data 25 gennaio 2016 e 27 febbraio 2015, ed assoggettati a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso una relazione di revisione senza rilievi sui rendiconti al 31 dicembre 2015 e 2014, rispettivamente in data 26 gennaio 2016 e 16 marzo 2015;
- i dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e 2014, e per l'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013 (si precisa che REC ha modificato il proprio esercizio sociale nel 2013 spostando la chiusura dell'esercizio dal 30 giugno al 31 dicembre);
- i prospetti consolidati pro-forma, approvati dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 1 aprile 2016 e assoggettati ad esame da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 12 aprile 2016 con riferimento alla ragionevolezza delle ipotesi di base adottate, alla correttezza della metodologia utilizzata nonché alla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

In considerazione di quanto esposto sopra e in particolare della circostanza che la Società è stata costituita in data 8 giugno 2015, il bilancio dell'Emittente non presenta alcuna informazione comparativa.

Le informazioni finanziarie di seguito riportate devono essere lette congiuntamente ai Capitoli III, X e XX del Documento di Registrazione.

I dati finanziari storici riportati nel presente documento non rappresentano i dati finanziari dell'Emittente una volta che l'attività della stessa sarà pienamente a regime.

Si presentano di seguito talune informazioni descrittive dei principali fattori che avranno ripercussioni significative sulle principali grandezze economiche dell'Emittente una volta che l'attività sarà sviluppata e produrrà in modo completo i propri effetti economici, patrimoniali e finanziari.

Caratteristiche generali della struttura del conto economico dell'Emittente

Al fine di meglio comprendere i principali fattori che potranno avere ripercussioni significative sulle grandezze economiche della Società, si descrivono di seguito le caratteristiche principali della struttura economica dell'Emittente nell'assunzione della piena operatività dell'attività.

I ricavi della Società deriveranno sostanzialmente dalle locazioni degli immobili. Si precisa che, come descritto in precedenza, sia gli Immobili Vodafone, sia gli Immobili Filiali detenuti dal Fondo IBF, le cui Quote saranno conferite nell'Emittente (come *infra* precisato), beneficeranno di contratti di locazione già in essere con una durata residua superiore ai 10 anni.

COIMA RES avrà una struttura di costi operativi contenuta, caratterizzata da alcuni costi operativi tipici del settore immobiliare quali ad esempio Imu, Tasi, assicurazioni e imposte di registro sugli immobili, costi per servizi quali ad esempio Collegio Sindacale, società di revisione, contratti per i servizi gestiti in *outsourcing*, utenze nonché costi del personale.

Inoltre, la Società dovrà sostenere i costi per le manutenzioni straordinarie degli Immobili Vodafone (le manutenzioni ordinarie saranno a carico del conduttore), la cui entità e tempistica dipendono da una serie di fattori come meglio descritto nel prosieguo. I costi per le manutenzioni straordinarie saranno iscritti all'attivo quale maggior valore degli immobili sulla base di quanto indicato nelle perizie degli esperti indipendenti e solo quando si ritengono in grado di produrre benefici futuri. Infatti, avendo la società adottato il principio contabile internazionale IAS 40 opzione del *Fair Value* sarà tenuta ad adeguare, ad ogni chiusura di bilancio, il valore del proprio portafoglio immobiliare al *Fair Value*, iscrivendo l'eventuale adeguamento direttamente a conto economico. Il conto economico della Società sarà, pertanto, influenzato dagli adeguamenti di valore del *Fair Value*. Le oscillazioni dei valori degli immobili potranno pertanto avere un impatto, anche significativo, sui risultati economici della Società.

A tale proposito, si richiamano i fattori macroeconomici che maggiormente influenzano il *Fair Value* degli immobili sono i seguenti:

- l'andamento dei tassi di interesse;
- la liquidità presente sul mercato e la presenza di investimenti alternativi remunerativi; e
- la crescita economica.

Bassi tassi di interesse, elevata liquidità presente sul mercato e mancanza di investimenti alternativi remunerativi si accompagnano, di norma, a una crescita dei valori immobiliari. Si segnala che la Società opererà prevalentemente nel contesto di mercato Italiano, per i cui dettagli si rimanda a quanto presentato nel Capitolo VI del Documento di Registrazione.

Infine, il conto economico della Società, potrà essere ulteriormente influenzato dalla presenza di oneri finanziari, derivanti dai finanziamenti insistenti sul portafoglio immobiliare che saranno attivati, in linea con i piani strategici della Società.

Inoltre, si rammenta che i prospetti pro-forma sono stati redatti assumendo l'assenza di imposte correnti a seguito dell'adesione al regime SIIQ e nell'assunto che il risultato sia totalmente imputabile alla gestione esente.

9.1 Situazione finanziaria

Per informazioni in merito alla situazione finanziaria dell'Emittente, ai principali indicatori patrimoniali e finanziari nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 si rinvia al Capitolo X, Paragrafo 10.2.1 del Documento di Registrazione.

9.2 Gestione operativa

9.2.1 Fattori rilevanti che hanno avuto ripercussioni significative sull'andamento gestionale dell'Emittente, del Fondo IBF e degli Immobili Vodafone

Non sono intervenuti fattori rilevanti che abbiano avuto ripercussioni significative sull'andamento gestionale dell'Emittente o del Fondo IBF.

L'Emittente non ha una storia operativa pregressa e, nel periodo dalla costituzione sino alla Data del Documento di Registrazione, si è concentrata prevalentemente sulla definizione del proprio assetto organizzativo ed operativo e sul processo di ammissione alla negoziazione sul MTA delle proprie azioni ordinarie.

9.2.2 Analisi dell'andamento della gestione dell'Emittente

9.2.2.1 Analisi dell'andamento della gestione dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015

Si riportano di seguito i principali dati economici riclassificati dell'Emittente relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 (periodo intercorso tra la costituzione, avvenuta l'8 giugno 2015, e il 31 dicembre 2015).

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015
Ricavi	-
Variazione delle rimanenze	-
Costi	(320)
Adeguamento fair value immobili	-
Risultato operativo	(320)
Proventi / (oneri) finanziari	-
Risultato al lordo delle imposte	(320)
Imposte	-
Risultato dell'esercizio	(320)

L'andamento economico dell'Emittente dalla data di costituzione, avvenuta l'8 giugno 2015, al 31 dicembre 2015, evidenzia costi operativi pari a Euro 320 migliaia, afferenti principalmente ai costi per servizi dei professionisti di cui la Società si è avvalsa nel processo di costituzione nonché alla valutazione dello Strumento Finanziario.

9.2.3 Analisi dell'andamento della gestione del Fondo IBF

9.2.3.1 Analisi dell'andamento della gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015

Di seguito sono forniti i principali dati economici riclassificati del Fondo IBF relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014 (non assoggettati a revisione contabile).

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2015	Periodo dal 30 ottobre 2014 al 31 dicembre 2014
Ricavi	7.715	1.332
Variazione delle rimanenze	(70)	(685)
Costi	(2.372)	(517)
Adeguamento fair value immobili	6.110	236
Risultato operative	11.383	366
Proventi / (oneri) finanziari	-	-
Risultato al lordo delle imposte	11.383	366
Imposte	-	-
Risultato dell'esercizio	11.383	366

Il Fondo IBF era proprietario alla data del 31 dicembre 2015 di n. 96 filiali bancarie del Gruppo Deutsche Bank situate sul territorio nazionale, delle quali n. 90 locate al medesimo gruppo mentre le restanti risultavano non locate a tale data (situazione invariata rispetto al 31 dicembre 2014).

I ricavi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, pari ad Euro 7.715 migliaia (Euro 1.332 migliaia per il periodo di due mesi chiuso al 31 dicembre 2014 in quanto il Fondo IBF ha avviato la propria attività a partire

dal 30 ottobre 2014), sono riferibili ai contratti di locazione stipulati con il Gruppo Deutsche Bank, mentre i costi sono principalmente riferiti a: (i) IMU relativa agli immobili di proprietà (Euro 1.274 migliaia nell'esercizio 2015; Euro 210 migliaia nell'esercizio 2014) e (ii) commissioni di gestione riconosciute dal Fondo IBF alla SGR (Euro 533 migliaia nell'esercizio 2015; Euro 134 migliaia nell'esercizio 2014).

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 si registra una variazione delle rimanenze negativa per Euro 70 migliaia (negativa per Euro 685 migliaia nell'esercizio 2014), ed un adeguamento *Fair Value* immobili positivo per Euro 6.110 migliaia (Euro 236 migliaia nell'esercizio 2014), entrambi riferibili all'adeguamento al valore di mercato, rispettivamente degli immobili non locati (classificati tra le rimanenze) e degli immobili locati (classificati tra gli investimenti immobiliari).

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 pertanto il Fondo IBF ha realizzato un risultato operativo pari ad Euro 11.383 migliaia, in larga parte riferibile all'incremento di valore del portafoglio immobiliare riconducibile all'adeguamento al *Fair Value*. Il risultato ante imposte risulta pari al risultato operativo.

Il Fondo IBF non è soggetto ad Ires ed Irap ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legge n. 351/2001, convertito con modificazioni della Legge n. 410/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

9.2.4 Analisi delle informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone

La tabella seguente riporta le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 e per l'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013. Tali valori sono tratti dai conti economici riclassificati secondo i principi contabili IFRS degli Immobili Vodafone relativi ai rispettivi periodi di competenza, ottenuti estrapolando dai dati contabili di REC (non assoggettati a revisione contabile) le informazioni finanziarie relative agli immobili oggetto di acquisto da parte di COIMA RES (assoggettate a specifiche procedure di revisione contabile finalizzate all'emissione della relazione sui Prospetti Consolidati Pro-Forma), presentate negli schemi di bilancio adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nel Documento di Registrazione.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2015	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2014	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 (*)
Ricavi	13.840	13.822	6.889
Variazione delle rimanenze	-	-	-
Costi	(1.237)	(1.279)	(589)
Adeguamento fair value immobili	-	-	-
Risultato operativo	-	-	-
Proventi / (oneri) finanziari	-	-	-
Risultato al lordo delle imposte	-	-	-
Imposte	-	-	-
Risultato del periodo	12.603	12.543	6.300

(*) Periodo di sei mesi in quanto REC ha modificato il proprio esercizio sociale nel 2013 spostando la chiusura dell'esercizio dal 30 giugno al 31 dicembre.

I ricavi sono relativi ai canoni di locazione attivi relativi al contratto stipulato in data 20 febbraio 2012 con Vodafone Italia.

I costi si riferiscono principalmente a costi per IMU e TASI, per assicurazioni, alle spese condominiali ed ai costi sostenuti per prestazioni tecniche ed amministrative.

9.2.5 Indicatori alternativi di performance del Fondo IBF

La tabella seguente riepiloga alcuni indicatori alternativi di *performance* ritenuti significativi dall'Emittente relativi al *business* del Fondo IBF.

Indicatore alternativo di performance		Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014
Canone medio per immobile locato (Euro al mq.) (*)		161	161
Durata media residua dei canoni di locazione (anni) (**)		10,8	11,8
Tasso di occupazione (%) (***)		77%	77%
Valore di mercato del portafoglio immobiliare (Euro migliaia) (****)		140.050	134.010
(*)	Il canone medio per immobile locato è calcolato come il totale dei canoni annuali contrattuali diviso per i metri quadri locati.		
(**)	La durata media residua dei canoni di locazione è misurata come la media della durata contrattuale residua dei canoni di locazione di tutti gli immobili locati.		
(***)	Il tasso di occupazione percentuale è calcolato come il totale dei metri quadri locati sul totale dei metri quadri di proprietà del Fondo IBF.		
(****)	Dato ottenuto dalla perizia di valutazione del portafoglio immobiliare redatta dall'esperto indipendente CBRE.		

Il canone medio per immobile è pari ad Euro 161 per metro quadro. La durata media residua dei canoni è di 10,8 anni al 31 dicembre 2015 e 11,8 anni al 31 dicembre 2014; tutte le filiali sonolocate al Gruppo Deutsche Bank con contratti stipulati il 30 ottobre 2014 e scadenza il 30 ottobre 2026, di cui solo tre immobili locati a Deutsche Bank prevedono la possibilità della risoluzione del contratto di locazione (esercitabile decorsi 24 o 36 mesi dalla sottoscrizione dello stesso).

Il tasso di occupazione è pari al 77%, infatti, cinque immobili di proprietà del Fondo IBF risultano non locati, ed un immobile risulta locato solo parzialmente.

Il valore di mercato degli Immobili Filiali è pari al valore contabile, in quanto gli immobili nella relazione di gestione predisposta dal Fondo IBF vengono valutati al *Fair Value*; l'incremento di valore al 31 dicembre 2015 rispetto alla chiusura del precedente esercizio è riferibile all'adeguamento dello stesso, al fine di allinearli al valore espresso nelle perizie dell'esperto indipendente alla data di riferimento.

9.2.6 Indicatori alternativi di performance relative agli Immobili Vodafone

La tabella seguente riepiloga alcuni indicatori alternativi di performance ritenuti significativi dall'Emittente relativi del business degli Immobili Vodafone.

Indicatore alternativo di performance	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014	Al 31 dicembre 2013
Canone medio per immobile locato (Euro al mq.) ⁽¹⁾	224	223	223
Durata media residua dei canoni di locazione (anni) ⁽²⁾	11,1	12,1	13,1
Tasso di occupazione (%) ⁽³⁾	100%	100%	100%
Valore contabile netto del portafoglio immobiliare (Euro migliaia) ⁽⁴⁾	121.859	126.787	131.716
Valore perizia Immobili Vodafone (Euro migliaia)	206.000 ⁽⁵⁾	206.000	206.000
(1)	Il canone medio per immobile locato è calcolato come il totale dei canoni annuali contrattuali diviso per i metri quadri locati.		
(2)	La durata media residua dei canoni di locazione è misurata come la media della durata contrattuale residua dei canoni di locazione di tutti gli immobili locati.		
(3)	Il tasso di occupazione percentuale è calcolato come il totale dei metri quadri locati sul totale dei metri quadri di proprietà del Fondo IBF.		
(4)	Dato ottenuto dalla perizia di valutazione del portafoglio immobiliare redatta dall'esperto indipendente CBRE.		
(5)	Dato ottenuto dalla perizia di valutazione del portafoglio immobiliare redatta dall'esperto indipendente CBRE al 30 settembre 2015.		

Il canone medio per immobile al 31 dicembre 2015 è pari ad Euro 224 per metro quadro, mentre la durata media residua dei canoni di locazione è di 11,1 anni.

Il tasso di occupazione è pari al 100%, in quanto tutti gli immobili sono interamente locati al Gruppo Vodafone come da contratto stipulato in data 20 febbraio 2012.

9.2.7 Informazioni finanziarie pro-forma

Si segnala che l'Emittente nel corso dei primi mesi dall'inizio della sua attività ha assunto "impegni finanziari significativi" rappresentati da:

- il conferimento delle Quote – che si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale (cfr. Capitolo XXII del Documento di Registrazione) -;

- la stipula del contratto preliminare di compravendita degli Immobili Vodafone sottoscritto con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016. Tali modifiche sono avvenute allo scopo di rendere coerente la tempistica prevista in tale contratto preliminare con la tempistica prevista per la quotazione, nonché di consentire all'Emittente di procedere all'acquisto anche in caso di mancato conseguimento della dotazione patrimoniale da parte dell'Emittente stessa. Subordinatamente all'avvio delle negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive ivi previste, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita entro il 15 luglio 2016. Il contratto preliminare prevede la facoltà per l'Emittente, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone, anche nel caso in cui la quotazione sia perfezionata e la dotazione patrimoniale minima di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 (ad esito del Collocamento Istituzionale o per effetto di investimenti e/o finanziamenti di terzi) non dovesse essere conseguita fermo restando che, in tal caso, il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016. Il contenuto del contratto preliminare è meglio descritto al successivo Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

Tali eventi determineranno un rilevante impatto sulla struttura patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente che comporta l'applicabilità, nei confronti dell'Emittente stesso della fattispecie di cui all'art. 4-*bis* del Regolamento 809/2004/CE, con conseguente necessità di inserimento di informazioni finanziarie di tipo Pro-Forma nel Documento di Registrazione, redatte conformemente all'allegato II del Regolamento stesso.

Ai fini della redazione del Documento di Registrazione e di una esaustiva rappresentazione del patrimonio dell'Emittente a valle dell'acquisto del Portafoglio, l'Emittente ha predisposto dati pro-forma consolidati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

I prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma di COIMA RES al 31 dicembre 2015, del conto economico consolidato pro-forma e del rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, sono stati predisposti per riflettere retroattivamente gli effetti: (i) della costituzione dell'Emittente, (ii) dell'aumento di capitale conseguente alla raccolta riveniente dal Collocamento Istituzionale pari al quantitativo minimo necessario per l'ammissione alle negoziazioni di Euro 215 milioni, (iii) delle relative spese, (iv) del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, (v) del ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone e (vi) dell'acquisto degli Immobili Vodafone.

L'Aumento *Co-Founders*, effettuato in data 30 settembre 2015 riporta già i propri effetti nel bilancio di COIMA RES al 31 dicembre 2015 e pertanto non è necessario apportare alcuna rettifica pro-forma a tale riguardo.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2015 sono stati assoggettati ad esame da parte della Società di Revisione, la quale ha emesso la propria relazione in data 12 aprile 2016 con riferimento alla ragionevolezza delle ipotesi di base adottate, alla correttezza della metodologia utilizzata nonché alla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

Per una descrizione dei termini del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, dell'acquisto degli Immobili Vodafone nonché delle condizioni preliminari e di quelle sospensive, oltre che delle informazioni e dei dati necessari per la comprensione della descrizione delle rettifiche pro-forma, si rimanda a quanto contenuto nel Capitolo V del Documento di Registrazione.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 sono stati predisposti sulla base dei dati storici:

- del bilancio per il periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015 di COIMA RES predisposto in conformità agli IFRS. Il bilancio è stato assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione;
- della situazione finanziaria ed economica riclassificata in conformità agli IFRS derivata dalla relazione di gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione;

- dei dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 estrapolati dai dati contabili di REC. I dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone sono stati assoggettati da parte della Società di Revisione a specifiche procedure di revisione per l'emissione della relazione sui prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati redatti unicamente per scopi illustrativi, e sono stati ottenuti apportando ai sopra descritti dati storici appropriate rettifiche pro-forma per riflettere retroattivamente gli effetti dell'Operazione prevista nello Scenario Minimo.

In particolare, i Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati redatti in conformità al Regolamento 809/2004/CE e in conformità ai criteri di redazione disciplinati dalla comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, e gli effetti dell'Operazione prevista nello Scenario Minimo sono stati riflessi retroattivamente come se fossero stati posti in essere il 31 dicembre 2015 ai fini della redazione della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma, ed il 1 gennaio 2015 ai fini della redazione del conto economico consolidato pro-forma ed il rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

L'Emittente, ai fini del Documento di Registrazione, ha redatto il bilancio secondo i principi IFRS mentre il Fondo IBF predispose la propria relazione di gestione in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia del 19 gennaio 2015. Infine REC, proprietaria degli Immobili Vodafone oggetto di acquisto da parte dell'Emittente condizionatamente al buon esito del processo di quotazione, redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali e le previsioni del Codice Civile.

Conseguentemente, sia la relazione di gestione del Fondo IBF che le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015 sono stati riclassificati secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente per le sole finalità di inclusione nel presente Documento di Registrazione.

Si segnala che, dalle analisi effettuate dalla Società, relativamente agli effetti risultanti dalla riclassifica sopra menzionata, non sono emersi aggiustamenti dovuti a differenze tra i principi adottati dal Fondo IBF per la predisposizione della propria relazione di gestione rispetto a quelli adottati dall'Emittente. La situazione finanziaria ed economica riclassificata del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 25 gennaio 2016.

Inoltre, dalle analisi effettuate dalla Società, non sono emersi aggiustamenti dovuti a differenze tra i principi adottati da REC con riferimento alle informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone rispetto a quelli adottati dall'Emittente, ad esclusione del criterio adottato per la contabilizzazione degli investimenti immobiliari, che nelle informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone sono iscritti con il criterio del costo storico, mentre nel bilancio dell'Emittente saranno iscritti con il criterio del *Fair Value*.

Per ulteriori informazioni in merito ai principi contabili adottati: da COIMA RES per la predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2015; dal Fondo IBF per la predisposizione della relazione di gestione al 31 dicembre 2015 e per la predisposizione dei dati economici finanziari relativi agli Immobili Vodafone si rinvia al Capitolo XX del Documento di Registrazione. Relativamente alle ipotesi formulate per la redazione dei prospetti consolidati pro-forma si rinvia al Capitolo XX, Paragrafo 20.2.4 del Documento di Registrazione.

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma al 31 dicembre 2015

Attivo (In migliaia di Euro)	COIMA RES (i)	IBF (ii)	Rettifiche IBF (iii)	Immobili Vodafone (iv)	Rettifiche Immobili Vodafone (v)	Costi funzionament o SIIQ (vi)	Aumento di Capitale (vii)	31 dicembre 2015 Pro- forma (viii)
Investimenti Immobiliari	-	125.900	-	121.859	83.741	-	-	331.500
Crediti finanziari	-	-	750	-	-	-	-	750
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	-	-	-	-	44.000	-	-	44.000
Totale attività non correnti	-	125.900	750	121.859	127.741	-	-	376.250
Rimanenze	-	14.150	-	-	-	-	-	14.150

Crediti commerciali e altri crediti correnti	796	107	-	-	-	-	(620)	283
Disponibilità liquide	390	3.923	-	-	-	-	1.965	6.278
Totale attività correnti	1.186	18.180	-	-	-	-	1.345	20.711
Totale attività	1.186	144.080	750	121.859	127.741	-	1.345	396.961

Passivo (In migliaia di Euro)	COIMA RES (i)	IBF (ii)	Rettifiche IBF (iii)	Immobili Vodafone (iv)	Rettifiche Immobili Vodafone (v)	Costi funzionamen to SIIQ (vi)	Aumento di Capitale (vii)	31 dicembre 2015 Pro- forma (viii)
Patrimonio netto	250	143.750	750	121.859	(121.859)	(340)	206.945	351.355
Totale patrimonio netto	250	143.750	750	121.859	(121.859)	(340)	206.945	351.355
Debiti verso banche e altri finanziatori	-	-	-	-	-	-	44.000	44.000
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	100	-	-	-	-	340	-	440
Totale passività non correnti	100	-	-	-	-	340	44.000	44.440
Debiti commerciali e altri debiti correnti	836	330	-	-	249.600	-	(249.600)	1.166
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale passività correnti	936	330	-	-	249.600	-	(249.600)	1.166
Totale Passività	936	330	-	-	249.600	340	(249.600)	45.606
Totale patrimonio netto e passività	1.186	144.080	750	121.859	127.741	-	1.345	396.961

Conto economico consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015

Conto Economico (In migliaia di Euro)	COIMA RES (i)	IBF (ii)	Rettifiche IBF (iii)	Immobili Vodafone (iv)	Rettifiche Immobili Vodafone (v)	Costi funzionament o SIIQ (vi)	Aumento di Capitale (vii)	2015 Pro- Forma (viii)
Ricavi	-	7.715	-	13.840	-	-	-	21.555
Variazione delle rimanenze	-	(70)	-	-	-	-	-	(70)
Costi per materie prime e servizi	(132)	(915)	(116)	(427)	123	(4.305)	-	(5.772)
Costo del personale	-	-	-	-	-	(530)	-	(530)
Altri costi operativi	(188)	(1.457)	-	(810)	1	(340)	(140)	(2.934)
Adeguamento fair value immobili	-	6.110	-	-	-	-	-	6.110
Risultato operativo	(320)	11.383	(116)	12.603	124	(5.175)	(140)	18.359
Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-	(1.100)	(1.100)
Risultato al lordo delle imposte	(320)	11.383	(116)	12.603	124	(5.175)	(1.240)	17.259
Imposte	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato d'esercizio	(320)	11.383	(116)	12.603	124	(5.175)	(1.240)	17.259

Rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015

Rendiconto finanziario pro-forma (In migliaia di Euro)	COIMA RES (i)	IBF (ii)	Rettifiche IBF (iii)	Immobili Vodafone (iv)	Rettifiche Immobili Vodafone (v)	Costi funzionament o SIIQ (vi)	Aumento di Capitale (vii)	2015 Pro- Forma (viii)
Flusso finanziario dell'attività operativa	(180)	4.922	(116)	12.603	205.724	(4.835)	(249.120)	(31.002)
Flusso finanziario dell'attività d'investimento	-	-	-	-	(205.600)	-	-	(205.600)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	570	(1.999)	-	-	-	-	249.845	248.416
Variazione pro-forma della disponibilità monetaria netta	390	2.923	(116)	12.603	124	(4.835)	725	11.814

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	-	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo	390	3.923	(116)	12.603	124	(4.835)	725	12.814
Variazione della disponibilità monetaria netta non riflesse nello stato patrimoniale	-	-	116	(12.603)	(124)	4.835	1.240	(6.536)
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo come risultanti dallo stato patrimoniale pro-forma	390	3.923	-	-	-	-	1.965	6.278

Descrizione delle rettifiche pro-forma ai dati storici consolidati al 31 dicembre 2015

I prospetti consolidati pro-forma presentano per la situazione patrimoniale-finanziaria:

- (i) nella prima colonna, denominata “COIMA RES”, i dati patrimoniali di COIMA RES al 31 dicembre 2015;
- (ii) nella seconda colonna, denominata “IBF”, i dati patrimoniali desunti dalla relazione di gestione del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 e riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall’Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto ai principi adottati dall’Emittente che predispone il proprio bilancio in conformità agli IFRS;
- (iii) nella terza colonna, denominata “Rettifiche IBF”, gli effetti pro-forma per dare effetto retroattivo del conferimento delle Quote alla data del 31 dicembre 2015 e dell’allocazione del relativo valore;
- (iv) nella quarta colonna, denominata “Immobili Vodafone”, i dati finanziari storici relativi alle Torri B, C e C1 appartenenti al complesso immobiliare Vodafone Village di via Lorenteggio a Milano, estratti dai dati contabili di REC, riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall’Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione al fine fornire i dati storici degli Immobili oggetto di acquisizione;
- (v) nella quinta colonna, denominata “Rettifiche Immobili Vodafone”, gli effetti delle rettifiche pro-forma necessarie al fine di riflettere retroattivamente la rilevazione iniziale dell’acquisto degli Immobili Vodafone, attraverso l’iscrizione del corrispettivo pattuito tra le parti e dei costi e imposte direttamente afferenti all’acquisto;
- (vi) nella sesta colonna, denominata “Costi di funzionamento SIIQ”, gli effetti derivanti dall’emissione dello Strumento Finanziario a favore del *Management team* per il riconoscimento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari;
- (vii) nella settima colonna, denominata “Aumento di Capitale”, gli effetti pro-forma derivanti dalla struttura finanziaria dell’Emittente nello Scenario Minimo, che prevede l’Aumento di Capitale al netto delle spese sostenute per il Collocamento Istituzionale, e l’accensione e l’utilizzo di un finanziamento per finanziare l’IVA degli Immobili Vodafone;
- (viii) nell’ottava colonna, denominata “31 dicembre 2015 Pro-forma”, i dati patrimoniali consolidati pro-forma di COIMA RES al 31 dicembre 2015, sotto le ipotesi dello Scenario Minimo, derivanti dalla somma delle precedenti colonne;

per il conto economico:

- (i) nella prima colonna, denominata “COIMA RES”, i dati economici di COIMA RES per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015;
- (ii) nella seconda colonna, denominata “IBF”, i dati economici della relazione di gestione del Fondo IBF per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall’Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto ai principi adottati dall’Emittente che predispone il proprio bilancio in conformità agli IFRS;
- (iii) nella terza colonna, denominata “Rettifiche IBF”, gli effetti economici pro-forma per dare effetto retroattivo del conferimento del Fondo IBF, che per gli scopi del conto economico pro-forma è stata considerata dal 1 gennaio 2015;
- (iv) nella quarta colonna, denominata “Immobili Vodafone”, i dati economici storici relativi alle Torri B, C e C1 appartenenti al complesso immobiliare Vodafone Village di via Lorenteggio a Milano, estratti dai dati contabili di REC, riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato

dall'Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione al fine fornire i dati storici degli Immobili oggetto di Acquisizione;

- (v) nella quinta colonna, denominata "Rettifiche Immobili Vodafone", gli effetti delle rettifiche pro-forma necessarie al fine di esporre i costi degli Immobili Vodafone in coerenza con linee guida di gestione previste dall'Emittente;
- (vi) nella sesta colonna, denominata "Costi funzionamento SIIQ", gli effetti pro-forma relativi ai costi operativi a regime di COIMA RES per un periodo di dodici mesi chiuso al 31 dicembre 2015, assumendo che la quotazione dell'Emittente abbia avuto efficacia a partire dal 1 gennaio 2015;
- (vii) nella settima colonna, denominata "Aumento di Capitale", gli effetti pro-forma relativi ai costi sostenuti a fronte dell'aumento di capitale ed imputati a conto economico, nonché gli oneri finanziari relativi al finanziamento necessario per l'acquisto degli Immobili Vodafone;
- (viii) nell'ottava colonna, denominata "2015 Pro-Forma", i dati economici consolidati pro-forma di COIMA RES al 31 dicembre 2015, sotto le ipotesi dello Scenario Minimo, derivanti dalla somma delle precedenti colonne;

per il rendiconto finanziario:

- (i) nella prima colonna, denominata "COIMA RES", il rendiconto finanziario di COIMA RES per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015;
- (ii) nella seconda colonna, denominata "IBF", i dati finanziari della relazione di gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall'Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto ai principi adottati dall'Emittente che predispongono il proprio bilancio in conformità agli IFRS;
- (iii) nella terza colonna, denominata "Rettifiche IBF", gli effetti finanziari pro-forma derivanti dalle rettifiche pro-forma apportate ai dati finanziari del Fondo IBF;
- (iv) nella quarta colonna, denominata "Immobili Vodafone", le informazioni finanziarie pro-forma relative alle Torri B, C e C1 appartenenti al complesso immobiliare Vodafone Village di via Lorenteggio a Milano, estratti dai dati contabili di REC, riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall'Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione al fine fornire i dati storici degli Immobili oggetto di Acquisizione;
- (v) nella quinta colonna, denominata "Rettifiche Immobili Vodafone", gli effetti finanziari pro-forma relativi alle rettifiche pro-forma necessarie al fine di esporre i dati finanziari degli Immobili Vodafone coerentemente con linee guida di gestione previste dall'Emittente;
- (vi) nella sesta colonna, denominata "Costi funzionamento SIIQ", gli effetti pro-forma relativi ai flussi derivanti dal sostenimento di costi operativi di COIMA RES per un periodo di dodici mesi chiuso al 31 dicembre 2015, assumendo che la quotazione dell'emittente abbia avuto efficacia a partire dal 1 gennaio 2015;
- (vii) nella settima colonna, denominata "Aumento di Capitale", gli effetti pro-forma relativi ai flussi derivanti dall'utilizzo di un finanziamento necessario per l'acquisto degli Immobili Vodafone e dai proventi del Collocamento Istituzionale, dopo il pagamento delle spese legate alla stessa e al corrispettivo per l'acquisto degli Immobili Vodafone;
- (viii) nella ottava colonna, denominata "2015 Pro-forma", i dati dei flussi finanziari consolidati pro-forma di COIMA RES sotto le ipotesi dello Scenario Minimo.

Con riferimento al rendiconto finanziario consolidato pro-forma si segnala, infine, che alla voce "Variazioni della disponibilità monetaria netta non riflesse nello stato patrimoniale pro-forma" sono indicati i flussi di cassa non riflessi nella situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma al fine di ricondurre il dato relativo alle disponibilità liquide di fine periodo al dato presentato nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma; come già menzionato, il prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma riflette infatti l'esecuzione del conferimento del Fondo IBF e dell'acquisto degli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015, mentre il prospetto di rendiconto finanziario pro-forma, in ottemperanza a quanto disposto dalla comunicazione CONSOB n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, presenta gli effetti come posti in essere l'1 gennaio 2015.

Il dettaglio delle rettifiche pro-forma al 31 dicembre 2015 è contenuto nel Capitolo XX, Paragrafo 20.2.6.2 del Documento di Registrazione.

9.3 Informazioni riguardanti politiche o fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o politica che hanno avuto o potrebbero avere, direttamente o indirettamente, ripercussioni significative sull'attività dell'Emittente

Nel periodo al quale le informazioni finanziarie ed i risultati economici in precedenza riportati si riferiscono, l'attività dell'Emittente non è stata influenzata in modo sostanziale da politiche o fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o politica.

CAPITOLO X RISORSE FINANZIARIE

L'Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e alla Data del Documento di Registrazione non ha ancora iniziato ad esercitare la propria attività, anche in considerazione del fatto che il Portafoglio, già identificato, diverrà di proprietà dell'Emittente subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione del finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici.

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non è ancora titolare del Portafoglio quale rappresentato nei dati economico-finanziari e patrimoniali pro-forma consolidati (cfr. Capitolo VI del Documento di Registrazione). In particolare, si segnala che successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni e subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione del finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici, il Portafoglio dell'Emittente risulterà composto dalle Quote e dagli Immobili Vodafone.

Si precisa che:

- ove necessario, il Finanziamento IVA, già deliberato, sarà perfezionato ed erogato a fronte della costituzione di apposite garanzie a favore delle Banche Finanziatrici (vincolo su conti, su canoni di locazione, su crediti assicurativi e cessione di crediti IVA) e del mancato verificarsi di eventi *material adverse change* e *force majeure* (eventi imprevedibili gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti, riguardanti le condizioni dei mercati finanziari, della situazione normativa, fiscale, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente che, a giudizio delle Banche Finanziatrici, rendano impossibile o gravemente pregiudizievole l'erogazione del finanziamento), secondo le usuali clausole di mercato tipiche dei contratti di finanziamento;
- il conferimento delle Quote si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale (cfr. Capitolo XXII del Documento di Registrazione);
- subordinatamente all'avvio delle negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 15 luglio 2016, l'Emittente – in esecuzione del contratto preliminare stipulato con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016 – perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita. Il contratto preliminare prevede la facoltà per l'Emittente, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone anche nel caso in cui la quotazione dell'Emittente sia perfezionata e la dotazione patrimoniale minima di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 (ad esito del Collocamento Istituzionale o per effetto di investimenti e/o finanziamenti di terzi) non dovesse essere conseguita, fermo restando che, in tal caso, il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016. Il contenuto del contratto preliminare è meglio descritto al successivo Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

Nel presente Capitolo vengono pertanto fornite, oltre alle informazioni riguardanti le risorse finanziarie relative all'Emittente, anche le informazioni relative al Fondo IBF ed agli Immobili Vodafone. In particolare, sono riportate le informazioni riguardanti i dati patrimoniali e finanziari dell'Emittente al 31 dicembre 2015 e del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 e 2014. Tali informazioni sono tratte rispettivamente da: i) il bilancio di COIMA RES relativo all'esercizio dall'8 giugno 2015 (data di costituzione della Società) al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità agli IFRS per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione e ii) le relazioni di gestione del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 e 2014 predisposte secondo i criteri stabiliti dal Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia, e riclassificati secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze rispetto ai principi adottati dall'Emittente che predispongono il proprio bilancio in conformità agli IFRS.

Il bilancio dell'Emittente al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità agli IFRS, è stato sottoposto a revisione contabile da parte della Società di Revisione. La relazione di revisione è riportata nel Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1 del Documento di Registrazione.

Le relazioni di gestione del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 e 2014 sono state assoggettate a revisione contabile ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs 27.1.2010 n. 39 e del TUF da parte della Società di Revisione, che ha emesso, per ciascuno dei rendiconti, una relazione di revisione senza rilievi.

Per gli Immobili Vodafone, vengono fornite le informazioni finanziarie per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e 2014, per l'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013 (si precisa che REC ha modificato il proprio esercizio sociale nel 2013 spostando la chiusura dell'esercizio dal 30 giugno al 31 dicembre). Inoltre, si rammenta che anche le informazioni contenute nella presente sezione sono fornite assumendo l'assenza di imposte correnti a seguito dell'adesione al regime SIIQ e nell'assunto che il risultato sia totalmente imputabile alla gestione esente.

10.1 Informazioni riguardanti le risorse finanziarie dell'Emittente e del Fondo IBF

L'Emittente, come descritto in precedenza, è stata costituita in data 8 giugno 2015 attraverso la sottoscrizione ed il versamento del capitale sociale per Euro 50 migliaia. Inoltre, in data 30 settembre 2015 è stato sottoscritto da parte dei *Co-Founders* un aumento di capitale per complessivi Euro 520 migliaia, di cui Euro 21 migliaia a titolo di capitale e Euro 499 migliaia a titolo di sovrapprezzo azioni.

Poiché l'Emittente non ha ancora iniziato l'esercizio dell'attività operativa, non presenta indebitamento finanziario; la liquidità presente al 31 dicembre 2015 è relativa alle somme derivanti dai versamenti da parte degli azionisti.

Il Fondo IBF non presenta indebitamento finanziario.

10.2 Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria

10.2.1 Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Emittente

La tabella di seguito riportata presenta lo schema riclassificato per fonti e impieghi della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2015.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015
IMPIEGHI	
Immobilizzazioni	-
Capitale circolante netto (*)	(40)
Liquidità netta (**)	290
Capitale investito (***)	250
FONTI	
Patrimonio netto	250
Totale fonti	250

(*) Il capitale circolante netto è calcolato come somma di debiti commerciali e altri debiti correnti. Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(**) Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, ed in conformità con la Raccomandazione ESMA/2013/319.

(***) Il capitale investito è calcolato come somma di capitale circolante netto, immobilizzazioni e altri fondi e attività e passività non correnti. Il capitale investito non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

Capitale circolante netto

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione del capitale circolante netto al 31 dicembre 2015.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015
Rimanenze	0
Crediti commerciali e altri crediti correnti	796
Debiti commerciali e altri debiti correnti	(836)
Capitale circolante netto (*)	(40)
(*) Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.	

I debiti commerciali ed altri debiti correnti sono principalmente costituiti dagli importi dovuti ai professionisti di cui l'Emittente si è avvalsa nel processo di costituzione e nella revisione del bilancio, mentre i crediti commerciali e altri crediti correnti, includono i costi sostenuti dalla società per il processo di quotazione ed attualmente sospesi in attesa della conclusione del processo.

Liquidità netta

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione della liquidità netta al 31 dicembre 2015, determinata in conformità alle raccomandazioni contenute nel documento ESMA/2013/319.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015
(A) Cassa	390
(B) Altre disponibilità liquide	-
(C) Titoli detenuti per la negoziazione	-
(D) Liquidità (A) + (B) + (C)	390
(E) Crediti finanziari correnti	-
(F) Debiti finanziari correnti	-
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-
(H) Altri debiti finanziari correnti	-
(I) Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	-
(J) Liquidità/Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	390
(K) Debiti bancari non correnti	-
(L) Obbligazioni emesse	-
(M) Altri debiti non correnti	(100)
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(100)
(O) Liquidità/Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	290

Gli altri debiti non correnti al 31 dicembre 2015 fanno riferimento al *Fair Value* dello Strumento Finanziario emesso dalla Società e sottoscritto dal *Management team*.

Patrimonio netto

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione del patrimonio netto al 31 dicembre 2015.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015
Capitale sociale	71
Riserva sovrapprezzo azioni	499
Risultato dell'esercizio	(320)
Patrimonio netto	250

Il capitale sociale, interamente versato, al 31 dicembre 2015 è composto da n. 57.000 azioni. Si rileva che in data 14 settembre 2015 l'Assemblea Straordinaria della Società ha approvato il frazionamento delle azioni

ordinarie da n.1 a n. 5.000 e in data 30 settembre 2015 è stato deliberato un aumento di capitale, attraverso l'emissione di n. 52.000 azioni, sottoscritto e versato da COIMA S.r.l. e dalla SGR per un importo, rispettivamente, di Euro 270.000 e, dunque, per n. 27.000 azioni ordinarie ed Euro 250.000 e, dunque, per n. 25.000 azioni ordinarie.

Analisi della situazione consolidata patrimoniale e finanziaria pro-forma dell'Emittente al 31 dicembre 2015

I Prospetti Consolidati Pro-Forma – Scenario Minimo, sono stati predisposti per riflettere retroattivamente gli effetti: (i) della costituzione dell'Emittente, (ii) dell'aumento di capitale conseguente alla raccolta riveniente dal Collocamento Istituzionale pari al quantitativo minimo necessario per l'ammissione alle negoziazioni di Euro 215 milioni, (iii) delle relative spese, (iv) del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, (v) del ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone e (vi) dell'acquisto degli Immobili Vodafone.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma – Scenario Minimo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 sono stati predisposti sulla base dei dati storici:

- del bilancio per il periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015 di COIMA RES predisposto in conformità agli IFRS. Il bilancio è stato assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione, la cui relazione senza rilievi è inclusa nel Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1;
- della situazione finanziaria ed economica riclassificata in conformità agli IFRS derivata dalla relazione di gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposta in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione;
- dei dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 estrapolati dai dati contabili di REC. I dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone sono stati assoggettati da parte della Società di Revisione a specifiche procedure di revisione per l'emissione della relazione sui prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015.

Per ulteriori informazioni in relazione al Finanziamento IVA si rinvia al Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

La tabella di seguito riportata presenta lo schema riclassificato per fonti e impieghi della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma al 31 dicembre 2015 sotto le ipotesi dello Scenario Minimo.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Dati consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015
IMPIEGHI	
Immobilizzazioni	331.500
Crediti non correnti	44.750
Capitale circolante netto (*)	13.267
Liquidità netta/(Indebitamento Finanziario Netto) (**)	(38.162)
Capitale investito (***)	351.355
FONTI	
Patrimonio netto	351.355
Totale fonti	351.355
(*)	Il capitale circolante netto è calcolato come somma di debiti commerciali e altri debiti correnti. Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.
(**)	Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, ed in conformità con la Raccomandazione ESMA/2013/319.
(***)	Il capitale investito è calcolato come somma di capitale circolante netto, immobilizzazioni e altri fondi e attività e passività non correnti. Il capitale investito non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

Capitale circolante netto

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione del capitale circolante netto consolidato pro-forma al 31 dicembre 2015 sotto le ipotesi dello Scenario Minimo.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Dati consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015
Rimanenze	14.150
Crediti commerciali e altri crediti correnti	283
Debiti commerciali e altri debiti correnti	(1.166)
Capitale circolante netto (*)	13.267
(*) Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.	

Liquidità netta

Si riporta di seguito l'indebitamento finanziario netto consolidato pro-forma al 31 dicembre 2015 sotto le ipotesi dello Scenario Minimo, determinato in conformità alle raccomandazioni contenute nel documento ESMA/2013/319.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Dati consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015
(A) Cassa	6.278
(B) Altre disponibilità liquide	-
(C) Titoli detenuti per la negoziazione	-
(D) Liquidità (A) + (B) + (C)	6.278
(E) Crediti finanziari correnti	-
(F) Debiti finanziari correnti	-
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-
(H) Altri debiti finanziari correnti	-
(I) Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	-
(J) Liquidità/Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	6.278
(K) Debiti bancari non correnti	(44.000)
(L) Obbligazioni emesse	-
(M) Altri debiti non correnti	(440)
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(44.440)
(O) Liquidità/Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	(38.162)

Patrimonio netto

Il patrimonio netto consolidato pro-forma al 31 dicembre 2015 sotto le ipotesi dello Scenario Minimo risulta pari ad Euro 351.355 migliaia.

10.2.2 Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo IBF

La tabella di seguito riportata presenta lo schema riclassificato per fonti e impieghi della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2015 e 2014 del Fondo IBF (non assoggettata a revisione contabile).

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014
IMPIEGHI		
Immobilizzazioni (*)	125.900	119.790
Capitale circolante netto (**)	13.927	13.576

Liquidità netta (***)	3.923	1000
Capitale investito (****)	143.750	134.366
FONTI		
Patrimonio netto	143.750	134.366
Totale fonti	143.750	134.366
(*)	Le immobilizzazioni sono rappresentate dalla voce investimenti immobiliari.	
(**)	Il capitale circolante netto è calcolato come somma di rimanenze, crediti commerciali ed altri crediti correnti al netto dei debiti commerciali e degli altri debiti correnti. Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.	
(***)	Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, ed in conformità con la Raccomandazione ESMA/2013/319.	
(****)	Il capitale investito è calcolato come somma di capitale circolante netto, immobilizzazioni e altri fondi e attività e passività non correnti. Il capitale investito non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.	

Immobilizzazioni

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2015 e 2014.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014
Investimenti immobiliari	125.900	119.790
Totale immobilizzazioni	125.900	119.790

Gli investimenti immobiliari sono riferibili agli immobili di proprietà del Fondo IBF, locati al Gruppo Deutsche Bank e utilizzati come filiali dalla banca stessa, in virtù di contratti di locazione con data di inizio 30 ottobre 2014 e durata di 12 anni, e per i quali solo tre degli immobili locati prevedono la possibilità della risoluzione del contratto di locazione (esercitabile decorsi 24 o 36 mesi dalla sottoscrizione dello stesso). L'incremento al 31 dicembre 2015 è riferibile all'aggiornamento del valore di mercato in seguito alla predisposizione delle perizie di valutazione del portafoglio immobiliare da parte dell'esperto indipendente CBRE.

Capitale circolante netto

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione del capitale circolante netto al 31 dicembre 2015 e 2014.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014
Rimanenze	14.150	14.220
Crediti commerciali e altri crediti correnti	107	106
Debiti commerciali e altri debiti correnti	(330)	(750)
Capitale circolante netto (*)	13.927	13.576

(*) Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

Le rimanenze sono riferibili agli immobili di proprietà del fondo che risultano non locati alla data di riferimento.

I debiti commerciali e altri debiti correnti al 31 dicembre 2015 sono riferibili principalmente alle commissioni di gestione ed alle spese relative agli esperti indipendenti; mentre al 31 dicembre 2014 sono riferibili principalmente alle spese notarili per l'atto di apporto, alle spese di consulenza relative all'acquisizione degli immobili, alle commissioni di gestione ed alle spese relative agli esperti indipendenti. Al 31 dicembre 2015 risultano diminuiti da Euro 750 migliaia ad Euro 330 migliaia per effetto dei pagamenti effettuati nel 2015, il cui effetto risulta compensato dai nuovi debiti commerciali e altri debiti correnti originati dalla gestione ordinaria del fondo.

I crediti commerciali e altri crediti sono principalmente riferibili a risconti attivi in linea con l'esercizio precedente.

Liquidità netta

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione della liquidità netta al 31 dicembre 2015 e 2014, determinato in conformità alle raccomandazioni contenute nel documento ESMA/2013/319.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014
(A) Cassa	3.923	1.000
(B) Altre disponibilità liquide	-	-
(C) Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
(D) Liquidità (A)+(B)+(C)	3.923	1.000
(E) Crediti finanziari correnti	-	-
(F) Debiti finanziari correnti	-	-
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
(H) Altri debiti finanziari correnti	-	-
(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	-	-
(J) Liquidità/Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	3.923	1.000
(K) Debiti bancari non correnti	-	-
(L) Obbligazioni emesse	-	-
(M) Altri debiti non correnti	-	-
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	-	-
(O) Liquidità/Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	3.923	1.000

Il Fondo IBF non presenta debiti finanziari, pertanto la liquidità netta è data dalle disponibilità liquide.

Patrimonio netto

Il valore del patrimonio netto al 31 dicembre 2015 e 2014 è esclusivamente riferibile alle Quote.

10.2.3 Analisi dei dati patrimoniali riguardanti gli Immobili Vodafone

Si riportano di seguito le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e 2014 e per l'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013. Tali valori sono stati ottenuti estrapolando dai dati contabili di REC (non assoggettati a revisione contabile) le informazioni finanziarie relative agli immobili oggetto di acquisto da parte di COIMA RES (assoggettate a specifiche procedure di revisione contabile finalizzate all'emissione della relazione sui Prospetti Consolidati Pro-forma), presentate secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nel Documento di Registrazione.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014	Al 31 dicembre 2013
IMPIEGHI			
Immobilizzazioni (*)	121.859	126.787	131.716
Capitale circolante netto	-	-	-
Liquidità netta	-	-	-
Capitale Investito (**)	121.859	126.787	131.716
FONTI			
Patrimonio netto	-	126.787	131.716
Totale fonti	121.859	126.787	131.716

(*) Le immobilizzazioni sono rappresentate dalla voce investimenti immobiliari.

(**) Il capitale investito è calcolato come somma di capitale circolante netto, immobilizzazioni e altri fondi e attività e passività non correnti. Il capitale investito non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

Le immobilizzazioni sono interamente riferite agli Immobili Vodafone.

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2015, 2014 e 2013.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015	Immobili Vodafone al 31 dicembre 2014	Immobili Vodafone al 31 dicembre 2013
Investimenti immobiliari lordi	140.886	140.886	140.885
Fondo ammortamento	(19.027)	(14.099)	(9.170)
Investimenti immobiliari	121.859	126.787	131.716

10.3 Fonti ed importi e descrizione dei flussi monetari

10.3.1 Fonti ed importi e descrizione dei flussi monetari dell'Emittente

La tabella seguente illustra i flussi di cassa relativi al periodo intercorso tra la costituzione, avvenuta l'8 giugno 2015 e il 31 dicembre 2015.

Rendiconto Finanziario (In migliaia di Euro)	Periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(180)
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	570
Variazione della disponibilità monetaria netta (A) + (B) + (C)	390
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	-
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo	390

Il flusso finanziario dell'attività di finanziamento dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è riferibile al versamento del capitale sociale relativo all'aumento di capitale da parte dell'azionista unico in occasione della costituzione della Società e dall'Aumento *Co-Founders*.

Fonti ed importi e descrizione dei flussi monetari consolidati pro-forma dell'Emittente

I Prospetti Consolidati Pro-Forma – Scenario Minimo, sono stati predisposti per riflettere retroattivamente gli effetti: (i) della costituzione dell'Emittente, (ii) dell'aumento di capitale conseguente alla raccolta riveniente dal Collocamento Istituzionale pari al quantitativo minimo necessario per l'ammissione alle negoziazioni di Euro 215 milioni, (iii) delle relative spese, (iv) del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, (v) del ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone e (vi) dell'acquisto degli Immobili Vodafone.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma – Scenario Minimo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 sono stati predisposti sulla base dei dati storici:

- del bilancio per il periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015 di COIMA RES predisposto in conformità agli IFRS. Il bilancio è stato assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione, la cui relazione senza rilievi è inclusa nel Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1;
- della situazione finanziaria ed economica riclassificata in conformità agli IFRS derivata dalla relazione di gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposta in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione;
- dei dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 estrapolati dai dati contabili di REC. I dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone sono stati assoggettati da parte della Società di Revisione a specifiche procedure di revisione per l'emissione della relazione sui prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015.

La tabella seguente illustra i flussi di cassa consolidati pro-forma relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, sotto le ipotesi dello Scenario Minimo.

Rendiconto Finanziario Consolidato pro-forma (In migliaia di Euro)	Al 31 dicembre 2015
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(31.002)
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(205.600)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	248.416

Variazione della disponibilità monetaria netta (A) + (B) + (C)	11.814
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	1.000
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo risultati dal rendiconto finanziario pro-forma	12.814
Variazioni della disponibilità monetaria netta non riflessa nello stato patrimoniale pro-forma	(6.536)
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo risultante dalla situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma	6.278

Il flusso finanziario dell'attività di finanziamento dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è riferibile al versamento del capitale sociale relativo all'aumento di capitale da parte dell'azionista unico in occasione della costituzione della Società e dall'Aumento *Co-Founders*.

Con riferimento al rendiconto finanziario pro-forma al 31 dicembre 2015:

- Il *flusso finanziario dell'attività operativa* include gli effetti della gestione del Portafoglio Iniziale nonché i costi di funzionamento dell'Emittente;
- Il *flusso finanziario dell'attività d'investimento* include gli effetti dell'acquisto degli Immobili Vodafone e dei relativi oneri accessori;
- Il *flusso finanziario dell'attività di finanziamento* include principalmente i proventi del Collocamento Istituzionale al netto dei relativi costi e commissioni, il tiraggio del Finanziamento IVA necessario per l'acquisto degli Immobili Vodafone ed il pagamento dei relativi oneri finanziari.

Per ulteriori informazioni in merito alla metodologia di redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma e delle rettifiche pro-forma applicate si rimanda al Capitolo XX, Paragrafo 20.2 del Documento di Registrazione.

10.3.2 Fonti ed importi e descrizione dei flussi monetari del Fondo IBF

Ai sensi di quanto disposto dal TUF, e dal Decreto del Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica, n. 228 del 24 maggio 1999 e dalle direttive impartite dalla Banca d'Italia con il Provvedimento del 19 gennaio 2015, la relazione di gestione del Fondo IBF non presenta uno schema di rendiconto finanziario.

10.3.3 Fonti ed importi e descrizione dei flussi monetari degli Immobili Vodafone

Le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 sono state ottenute estrapolando dai dati contabili di REC (non assoggettati a revisione contabile) le informazioni finanziarie relative agli immobili oggetto di acquisto da parte di COIMA RES (assoggettate a specifiche procedure di revisione contabile finalizzate all'emissione della relazione sui Prospetti Consolidati Pro-Forma), presentate secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nel Documento di Registrazione. REC predispose il proprio bilancio in conformità alle previsioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile e dei principi contabili nazionali così come pubblicato dall'Organismo Italiano di Contabilità, e si è avvalsa della facoltà prevista dalla normativa nazionale di non presentare il proprio rendiconto finanziario. Le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone pertanto non includono tali informazioni.

10.4 Informazioni sul fabbisogno finanziario e sulla struttura di finanziamento

10.4.1 Fabbisogno finanziario e struttura di finanziamento dell'Emittente

Il dettaglio della composizione della liquidità netta al 31 dicembre 2015 dell'Emittente determinato in conformità alle raccomandazioni contenute nel documento ESMA/2013/319, è contenuto nel Capitolo X, Paragrafo 10.2.1 del Documento di Registrazione.

10.4.2 Fabbisogno finanziario e struttura di finanziamento del Fondo IBF

Il dettaglio della composizione della liquidità netta al 31 dicembre 2015 del Fondo IBF determinato in conformità alle raccomandazioni contenute nel documento ESMA/2013/319, è contenuto nel Capitolo X, Paragrafo 10.2.2 del Documento di Registrazione.

10.5 Limitazioni all'uso delle risorse finanziarie

Alla Data del Documento di Registrazione non si segnala l'esistenza di vincoli o restrizioni all'utilizzo delle risorse finanziarie dell'Emittente. Nel periodo a cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel Documento di Registrazione non vi sono stati vincoli o restrizioni all'utilizzo delle risorse finanziarie dell'Emittente.

10.6 Fonti previste di finanziamento

L'Emittente ritiene che i fabbisogni futuri di liquidità necessari per adempiere agli impegni relativi ai propri investimenti futuri saranno garantiti sostanzialmente attraverso l'utilizzo dei proventi della quotazione e dalle disponibilità finanziarie relative ai contratti di finanziamento che potrebbero venir sottoscritti.

CAPITOLO XI RICERCA E SVILUPPO, BREVETTI E LICENZE

11.1 Ricerca e sviluppo

Alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente non svolge attività di ricerca e sviluppo.

11.2 Proprietà Intellettuale

11.2.1 Marchi

La seguente tabella riporta il dettaglio dei marchi utilizzati dall'Emittente per i quali ha presentato domanda di registrazione presso l'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi o comunque concessi in licenza all'Emittente.

Marchio	Classe merceologica	Numero della domanda	Data di presentazione della domanda
Itares	35;36;37;42	14343917	9 luglio 2015
Itares	35;36;37;42	14394415	21 luglio 2015
COIMA RES	35;36;37;42	14548556	10 settembre 2015

Si precisa che:

- il marchio Itares, ideato dal socio fondatore Manfredi Catella e inizialmente registrato dalla Società, è stato ceduto a favore di Manfredi Catella;
- il marchio COIMA RES è di proprietà di Manfredi Catella, che, mediante contratto di licenza del 16 ottobre 2015, lo ha concesso in licenza alla Società. Il contratto di licenza consente l'uso, a titolo gratuito, del marchio su tutto il territorio nazionale e nei paesi per i quali è stata estesa la registrazione, nell'ambito dell'attività di investimento immobiliare nel settore 'core'. La licenza di marchio ha durata quinquennale rinnovabile per periodi di cinque anni ed è subordinata in via risolutiva al venire meno del Contratto di *Asset Management* della Società con la SGR o del Contratto con COIMA S.r.l., nonché alla cessazione dalla carica di alcuni degli amministratori che sono anche amministratori della SGR.

Per ulteriori informazioni in merito ai contratti di cessione e di licenza di marchi si rinvia al Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

11.2.2 Nomi a dominio

Alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente utilizza i seguenti nomi di dominio, concessi alla Società in licenza a titolo gratuito da parte di Manfredi Catella:

www.coimares.it

www.coimares.com

Il contratto di licenza d'uso dei nomi a dominio, stipulato in data 16 ottobre 2015, ha durata quinquennale rinnovabile per periodi di cinque anni ed è subordinato in via risolutiva al venire meno del Contratto di *Asset Management* della Società con la SGR o del Contratto con COIMA S.r.l., nonché alla cessazione dalla carica di alcuni degli amministratori che sono anche amministratori della SGR. Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

11.2.2 Brevetti

Alla Data del Documento di Registrazione non vi sono brevetti di proprietà dell'Emittente.

CAPITOLO XII INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

12.1 Tendenze recenti sui mercati in cui opera l'Emittente

L'Emittente opera nel settore degli investimenti e della gestione di patrimoni immobiliari. Al riguardo, si sottolinea che l'andamento di tale settore può essere influenzato da fattori di natura macroeconomica, sistemica e connessi all'andamento generale dell'economia italiana ed europea.

Nell'ultimo quinquennio il settore è stato caratterizzato da una fase di recessione; alla Data del Documento di Registrazione i principali indicatori macroeconomici e di settore indicano una possibile inversione di tendenza sebbene la stessa sia soggetta a molteplici fattori di natura esogena e non controllabile.

A giudizio della Società, dalla data di chiusura dell'esercizio 2015 alla Data del Documento di Registrazione, non si sono manifestate tendenze particolarmente significative, in grado di condizionare, in positivo o in negativo, l'attività dell'Emittente. Per una più puntuale analisi del mercato di riferimento si rimanda al Capitolo VI, Paragrafo 6.2 del Documento di Registrazione.

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

Fatto salvo quanto indicato nel presente Documento di Registrazione, alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso.

CAPITOLO XIII PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI

13.1 Introduzione

L'Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e, alla Data del Documento di Registrazione non ha ancora iniziato ad esercitare la propria attività, anche in considerazione del fatto che il Portafoglio, già identificato, diverrà di proprietà dell'Emittente subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione del finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici. Ove necessario, il Finanziamento IVA, già deliberato, sarà perfezionato ed erogato a fronte della costituzione di apposite garanzie a favore delle Banche Finanziatrici (vincolo su conti, su canoni di locazione, su crediti assicurativi e cessione di crediti IVA) e del mancato verificarsi di eventi *material adverse change* e *force majeure* (eventi impreveduti gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti, riguardanti le condizioni dei mercati finanziari, della situazione normativa, fiscale, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente che, a giudizio delle Banche Finanziatrici, rendano impossibile o gravemente pregiudizievole l'erogazione del finanziamento), secondo le usuali clausole di mercato tipiche dei contratti di finanziamento. Il Piano Industriale è stato, pertanto, costruito partendo dai dati contabili al 31 dicembre 2015, tenuto conto della non operatività della Società nel periodo antecedente al 1 giugno 2016, e stimando le principali grandezze economiche, patrimoniali e finanziarie dell'Emittente tenuto conto che il Portafoglio iniziale entrerà a far parte del patrimonio aziendale solo subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione di un finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone.

Il Piano Industriale è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 8 aprile 2016.

Il Piano è stato predisposto al fine di definire e successivamente monitorare gli obiettivi di crescita dell'Emittente ed eventualmente assumere le corrispondenti azioni correttive, ritenute idonee dalla Società per il raggiungimento di tali obiettivi in un'ottica di creazione di valore. I dati previsionali per il periodo 1 giugno 2016 – 31 dicembre 2016 e per l'esercizio al 31 dicembre 2017 (i “**Dati Previsionali**”) sono stati derivati dalle proiezioni contenute nel Piano e relative al primo esercizio di operatività della Società. Tali dati sono stati predisposti in conformità agli IFRS, tenendo conto di talune ipotesi di congiuntura economica e delle dinamiche evolutive del mercato di riferimento, sulle quali la Società non ha influenza. In particolare, i programmi e la strategia futura sono meglio descritti nel Capitolo VI, del Documento di Registrazione. Il Piano presuppone l'operatività connessa alla gestione del Portafoglio Iniziale della Società a partire dal 1 giugno 2016, data entro la quale è previsto l'avvio delle negoziazioni delle Azioni sul MTA.

I Dati Previsionali si basano su talune assunzioni di carattere generale relative ad eventi futuri soggetti ad incertezze che la Società si aspetta si verificheranno e azioni che la stessa ha inteso intraprendere nel momento in cui i Dati Previsionali sono stati elaborati, e su talune assunzioni di carattere ipotetico relative (i) a eventi futuri e azioni della Società che non necessariamente si verificheranno, in quanto dipendono da variabili non controllabili dall'organo amministrativo, e (ii) da situazioni per le quali non esiste una significativa esperienza storica che consenta di supportare le previsioni future.

Inoltre, il settore di riferimento della Società, ovvero il mercato immobiliare, presenta una natura ciclica che, proprio in questo periodo, sta attraversando una fase di inversione di tendenza (*cf.* Capitolo VI, Paragrafo 6.2 del Documento di Registrazione). La Società, sulla base delle proprie aspettative del futuro andamento del mercato immobiliare italiano e tenuto conto dell'esperienza pregressa nel settore, ha ritenuto appropriato inserire nel presente Capitolo alcuni indicatori per il periodo 1 giugno 2016 – 31 dicembre 2016 e per l'esercizio al 31 dicembre 2017, estratti dai Dati Previsionali, ritenuti maggiormente rappresentativi dei rendimenti attesi ed anche maggiormente apprezzabili dagli investitori per una società del settore. Tuttavia, il verificarsi delle assunzioni adottate nella realizzazione del modello dipende in maniera significativa anche da fattori non controllabili dalla Società il cui grado di incertezza aumenta al crescere dell'orizzonte temporale delle previsioni. Inoltre, i rischi che le ipotesi assunte dalla Società non si verifichino, risultano acuiti dal fatto che l'Emittente è una società in fase di *start-up* ai sensi del paragrafo 136 della Raccomandazione ESMA n. 2013/319 del 20 marzo 2013, essendo la stessa stata costituita in data 8 giugno 2015, e non dispone, pertanto, di dati storici. Tale peculiarità e l'assenza di dati storici quale riferimento su cui basare i

Dati Previsionali fanno sì che i Dati Previsionali medesimi debbano considerarsi assoggettati ad un livello di variabilità e incertezza particolarmente elevati.

La Società ha l'obiettivo di costruire un portafoglio di elevata qualità e nell'ambito del processo di quotazione, ed in particolare nello svolgimento delle attività propedeutiche alla realizzazione dell'obiettivo, ha sottoscritto accordi che disciplinano l'acquisizione del portafoglio iniziale, consistente nelle Quote e negli Immobili Vodafone. Tali accordi permangono sospensivamente condizionati (i) all'avvio delle negoziazioni delle Azioni sul MTA, (ii) al raggiungimento di importi predeterminati di sottoscrizione nell'ambito del Collocamento Istituzionale, compatibili con i piani di sviluppo e pari ad una raccolta minima di Euro 215 milioni e (iii) al ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici. Tuttavia, si precisa che l'Aumento di Capitale è stato deliberato dall'Assemblea del 1 aprile 2016 per un importo massimo di Euro 600 milioni, inscindibile per un ammontare pari ad Euro 215 milioni e scindibile per la restante parte (cfr. Capitolo VI, del Documento di Registrazione).

13.1.1 Principali assunzioni di carattere generale sottostanti l'elaborazione dei Dati Previsionali

Il Piano di COIMA RES è stato redatto sulla base di alcune linee guida che si fondano sulla strategia di investimento delineata dalla Società, finalizzata alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, destinato alla generazione di flussi di cassa stabili per gli investitori. In particolare, il Piano riflette gli obiettivi strategici e l'evoluzione dei risultati attesi limitatamente ad uno scenario base che prevede: (i) un ammontare minimo del Collocamento Istituzionale pari complessivamente a Euro 215 milioni, (ii) un portafoglio immobiliare composto esclusivamente dal Portafoglio Iniziale e (iii) il ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici.

In particolare, la Società ritiene che, nonostante il contesto macroeconomico italiano sia ancora fragile, esistano tuttavia dei *trend* di miglioramento infatti, nel 2014 la contrazione del PIL è risultata essere inferiore rispetto al 2013 grazie a una maggiore spesa delle famiglie e dall'incremento dell'export, Banca d'Italia ha rivisto al rialzo le stime di crescita del PIL italiano, allo 0,7%, dallo 0,4% dell'edizione di gennaio, per il 2015, e all'1,5% dall'1,2% per il 2016. In particolare tale miglioramento risulta essere legato soprattutto all'aumento della domanda di investimenti e all'evoluzione più positiva del contesto esterno, quest'ultimo «in larga misura riconducibile agli effetti delle decisioni di politica monetaria, all'aumento del commercio mondiale, al deprezzamento del cambio, e alla riduzione dei tassi» (Fonte: Banca d'Italia, comunicato del 17 luglio 2015).

Tale orientamento sembra confermato anche da una serie di altri dati pubblicati dall'ISTAT nel corso del 2015 tra cui le componenti del clima di fiducia dei consumatori, delle imprese, delle costruzioni e del commercio al dettaglio (Fonte: Istat, Fiducia delle imprese e dei consumatori, comunicato del 26 giugno 2015).

Pertanto, secondo la Società, può essere considerato ragionevole ipotizzare che in Italia, si stia verificando una tendenza a ritenere più favorevole il contesto economico complessivo che ragionevolmente può favorire l'inclinazione all'aumento dei consumi, concludendo progressivamente la fase di flessione dei prezzi determinando così l'inizio di una inversione di tendenza.

Per quanto concerne il mercato immobiliare italiano, la Società ritiene che le attuali condizioni, con riferimento al settore in questione (settore direzione, commerciale e logistica), offrano opportunità di investimento, grazie al sensibile miglioramento del contesto macroeconomico, alle politiche monetarie espansive della Banca Centrale Europea e soprattutto al fatto che lo stesso presenta una situazione ancora appetibile per gli investimenti derivante da una mancanza di una significativa ripresa delle compravendite (Fonte: Nomisma – Rapporto sul Mercato Immobiliare) e del livello di affitti.

Analizzando, inoltre, il mercato delle società immobiliari quotate europeo rispetto a quello italiano, quest'ultimo risulta essere decisamente sottocapitalizzato, sia in termini di numero che di dimensione delle società quotate, e la Società, in caso di completamento dell'operazione, ritiene di potersi affermare come uno degli operatori del mercato immobiliare italiano ed usufruire inoltre del relativo trattamento fiscale agevolato (regime SIIQ) fungendo quindi da polo aggregante rispetto a realtà di minori dimensioni che vogliono beneficiare di tale trattamento senza passare attraverso la quotazione in borsa.

Infine, va sottolineato come la Società possa contare su un *Management team* esperto, con una significativa esperienza nel settore immobiliare e caratterizzato da una diversificata competenza professionale. Per ulteriori informazioni si rinvia al Paragrafo XIV, Capitolo 14.1.1.

La strategia della Società prevede, attraverso l'attività di locazione di ottimizzare il rendimento degli immobili facenti parte del Portafoglio e consentire la messa a reddito di quelli eventualmente acquistati nel corso dell'attività di investimento. In particolare, è previsto che in caso di successo e completamento del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, di ottenimento di un finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, nella Società confluiranno *asset* del segmento *prime core* che formeranno il Portafoglio Iniziale, locati a conduttori con elevato *rating investment grade*. In particolare, si segnala che i contratti di locazione relativi agli immobili compresi – direttamente e indirettamente – nel Portafoglio sono stipulati con primari operatori – ossia il Gruppo Vodafone (per il 64,3% sui ricavi da locazione) e il Gruppo Deutsche Bank (per il 35,7% sui ricavi da locazione), entrambi con *rating investment grade* (BBB+ da parte di Standard & Poor's e Baa1 da parte di Moody's per il Gruppo Vodafone all'8 aprile 2016; BBB+ da parte di Standard & Poor's e Baa1 da parte di Moody's per il Gruppo Deutsche Bank all'8 aprile 2016) – ed hanno una durata ultradecennale.

Focalizzandosi sulle opportunità presenti nel mercato immobiliare italiano, facilitate dall'attuale condizione strutturale, la Società intende creare valori per gli azionisti sia attraverso l'aumento di valore degli immobili in portafoglio sia attraverso la distribuzione di dividendi.

Nella predisposizione del Piano, la Società ha effettuato alcune assunzioni per il raggiungimento degli obiettivi di COIMA RES. Tali assunzioni sono state elaborate sulla base di conoscenze, esperienze e valutazioni maturate nell'ambito di gestione di portafogli immobiliari analoghi.

In particolare, il Piano prevede:

- i) un ammontare minimo del Collocamento Istituzionale pari complessivamente a Euro 215 milioni, si precisa tuttavia che l'Aumento di Capitale è stato deliberato dall'Assemblea dell'Emittente del 1 aprile 2016 per un importo massimo di Euro 600 milioni, inscindibile per un ammontare pari ad Euro 215 milioni e scindibile per la restante parte, che sarà utilizzata nell'ambito delle linee strategiche di investimento definite;
- ii) il ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici che prevede una scadenza di 12 mesi successivi alla sottoscrizione e per il quale è previsto il rifinanziamento a scadenza;
- iii) un portafoglio immobiliare composto esclusivamente dal Portafoglio Iniziale;
- iv) l'assenza di *vacancy*; con riferimento ai contratti in essere solo i tre immobili locati a Deutsche Bank prevedono la possibilità della risoluzione del contratto di locazione (esercitabile decorsi 24 o 36 mesi dalla sottoscrizione dello stesso). Si precisa che tale ipotesi non risulta applicabile agli Immobili Filiali classificati tra le rimanenze in quanto non locati e la cui strategia prevede la valorizzazione per una successiva vendita;
- v) l'assenza di morosità e di insoluti sul totale dei ricavi da locazione (*delinquency*), in considerazione della solidità dei *tenants* del Portafoglio Iniziale;
- vi) la conclusione del periodo di recessione a partire dall'esercizio 2016 tale da consentire l'apprezzamento e comunque il mantenimento dei valori degli immobili posseduti. In particolare, si precisa che i Dati Previsionali non prevedono alcuna svalutazione immobiliare, infatti, non è previsto che ad esito delle valutazioni effettuate a fine esercizio 2016 e 2017 con il supporto degli esperti indipendenti all'uopo incaricati, risultino deprezzamenti degli *assets* in portafoglio mentre si prevede un apprezzamento per adeguamenti positivi di *Fair Value* a seguito di tali valutazioni;
- vii) l'effettiva applicazione dal 2016 dei requisiti previsti per il regime SIIQ;
- viii) l'operatività connessa alla gestione del Portafoglio Iniziale della Società a partire dal 1 giugno 2016;
- ix) una gestione attiva del portafoglio immobiliare finalizzata al mantenimento e valorizzazione dello stesso;

- x) una *Promote Fee* liquidata integralmente tramite emissioni di azioni della Società (per i relativi criteri di calcolo, vedasi il Capitolo XIX del Documento di Registrazione).

Con particolare riferimento alla *vacancy* e alla morosità, il Portafoglio Iniziale è caratterizzato da inquilini di elevato *standing* e solidità finanziaria con contratti di lungo termine. Per tale ragione il Piano non prevede tassi di *vacancy* e/o indici di morosità. È da sottolineare che il tasso medio di *vacancy* del mercato, riferito ai mercati principali di Roma e Milano, è compreso attualmente in un intervallo tra il 9% ed il 14% (fonte: CBRE). Relativamente agli Immobili Filiali, i Dati Previsionali includono gli effetti della situazione attuale caratterizzata dall'11% del portafoglio sfitto.

I costi che l'Emittente dovrà sostenere si riferiscono a costi immobiliari e a costi generali e di struttura. In particolare, con riferimento ai costi immobiliari, il Piano prevede che l'Emittente debba sostenere oneri relativi alla proprietà degli immobili quali IMU e Tasi, costi di assicurazioni, imposta di registro e costi per gli esperti indipendenti in connessione ai servizi prestati per la redazione delle perizie sul portafoglio immobiliare.

Con riferimento ai costi generali e di struttura, essi includono una stima dei costi relativi al personale, agli organi sociali, all'affitto della sede, alle *property* e *asset management fees*, alla *Promote Fee* e ai compensi della società di revisione e ad altre consulenze minori.

13.1.2 Fattori sottostanti l'elaborazione dei Dati Previsionali e sui quali i membri del Consiglio di Amministrazione e il *management* non possono influire (assunzioni di carattere ipotetico)

Come precedentemente riportato, l'operato dei membri del Consiglio di Amministrazione di COIMA RES può influire su alcune delle assunzioni sopra riportate, mentre ve ne sono alcune, di seguito riportate, al di fuori dell'influenza del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. In particolare:

- i) l'ammontare dei proventi del Collocamento Istituzionale, complessivamente stimato in Euro 215 milioni, pari all'importo minimo per il buon esito dello stesso;
- ii) il ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici che prevede una scadenza di 12 mesi successivi alla sottoscrizione e per il quale è previsto il rifinanziamento a scadenza;
- iii) l'assenza di morosità e di insoluti sul totale dei ricavi da locazione (*delinquency*), in considerazione della solidità dei *tenants* del Portafoglio Iniziale;
- iv) la conclusione del periodo di recessione a partire dall'esercizio 2016 tale da consentire l'apprezzamento e comunque il mantenimento dei valori degli immobili posseduti. In particolare, si precisa che i Dati Previsionali non prevedono alcuna svalutazione immobiliare, infatti, non è previsto che ad esito delle valutazioni effettuate a fine esercizio 2016 e 2017 con il supporto degli esperti indipendenti all'uopo incaricati, risultino deprezzamenti degli *assets* in portafoglio mentre si prevede un apprezzamento per adeguamenti positivi di *Fair Value* a seguito di tali valutazioni;
- v) l'effettiva applicazione dal 2016 dei requisiti previsti per il regime SIIQ;
- vi) l'operatività connessa alla gestione del Portafoglio Iniziale della Società a partire dal 1 giugno 2016;
- vii) una *Promote Fee* liquidata integralmente tramite emissioni di azioni della Società (per i relativi criteri di calcolo, vedasi il Capitolo XIX del Documento di Registrazione).

13.1.3 Fattori sottostanti l'elaborazione dei Dati Previsionali e sui quali i membri del Consiglio di Amministrazione e il *management* possono influire

Con riferimento alle principali assunzioni adottate nella redazione dei Dati Previsionali e riportate nel Paragrafo 13.1.1 del presente Capitolo, che sono sotto l'influenza del Consiglio di Amministrazione di COIMA RES si rileva la messa a reddito degli immobili facenti parte del Portafoglio, in quanto gli immobili risultano già regolati da contratti di locazione con conduttori di primario *standing*.

13.1.4 Dati Previsionali

I Dati Previsionali di seguito riportati, come precedentemente indicato, sono basati sulla valutazione effettuata dalla Società di un insieme di ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni che l'Emittente ritiene di intraprendere, in un periodo di inversione di tendenza per il mercato immobiliare, incluse assunzioni ipotetiche relative ad eventi futuri e azioni della Società che non necessariamente si verificheranno. Pertanto, i Dati Previsionali, essendo basati su ipotesi di eventi futuri e azioni della Società, sono caratterizzati da connotati elementi di soggettività, incertezza ed in particolare dalla rischiosità che eventi preventivati e azioni dai quali traggono origine possano non verificarsi ovvero possano verificarsi in misura e in tempi diversi da quelli prospettati, mentre potrebbero verificarsi eventi e azioni non prevedibili al tempo della loro preparazione. Pertanto, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati potrebbero essere significativi.

Nella tabella si riportano i Dati Previsionali:

(in milioni di Euro)	2016	2017
Ricavi	12,7	22,0
EBITDA (*)	6,7	12,7
Liquidità / (Indebitamento finanziario netto) (**)	(31,0)	(22,3)

(*) Rappresentato dalla differenza fra i ricavi da gestione caratteristica al netto dei relativi costi operativi esclusi gli ammortamenti e i proventi (oneri) non ricorrenti. L'EBITDA così definito rappresenta una misura utilizzata dall'Emittente per monitorare e valutare l'andamento operativo della stessa. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS, e pertanto non deve essere considerato come misura alternativa per la valutazione dell'andamento del risultato operativo del gruppo. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio applicato dal gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri e quindi non comparabile.

(**) Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, ed in conformità con la Raccomandazione ESMA/2013/319. Si specifica che tale voce include il *fair value* degli Strumenti Finanziari.

Con riferimento al conto economico del Piano, esso non prevede oneri per imposte in quanto gli Amministratori assumono, di realizzare il passaggio al regime delle SIIQ già a partire dall'esercizio 2016, ed essendo i redditi generati, provenienti da canoni di locazione, è stato assunto che il risultato imponibile sia totalmente imputabile alla gestione esente.

All'interno dei Dati Previsionali, i ricavi si riferiscono esclusivamente ai canoni fatturati ai conduttori, mentre i costi operativi includono:

- i costi immobiliari (quali imposte Imu e Tasi, imposta di registro, costi di assicurazione sugli immobili, costi per le perizie di stima);
- i costi per consulenze e servizi professionali;
- *property e asset management fees*;
- i costi di affitto;
- i costi per utenze ed altri costi.

Con riferimento ai costi di manutenzione straordinaria relativi agli immobili inclusi nel Portafoglio Iniziale, si precisa quanto segue:

- 1) che il contratto con Deutsche Bank prevede che tali costi siano a carico del conduttore;
- 2) che il contratto con Vodafone prevede invece che tali costi siano a carico del locatore (negli Immobili Vodafone, tuttavia, vi sono impianti e attrezzature realizzati dal locatore su richiesta di Vodafone e, successivamente, da quest'ultima acquistati i cui costi manutentivi, sia straordinari che ordinari, sono a carico del Conduttore);
- 3) l'importo previsto nei Dati Previsionali dall'Emittente, anche tenuto conto che gli immobili Vodafone sono di recente realizzazione ammonta rispettivamente nel 2016 e nel 2017 ad Euro 0,7 milioni ed Euro 1,2 milioni.

Infine, si riporta di seguito una *sensitivity analysis* nell'ipotesi di realizzazione dell'ammissione a quotazione senza il conseguimento della dotazione patrimoniale necessaria per l'acquisto degli Immobili Vodafone rispetto ai Dati Previsionali.

In tale contesto, i ricavi includono esclusivamente i canoni di locazione relativi agli Immobili Filiali. L'EBITDA riporta il risultato della gestione caratteristica degli Immobili Filiali mantenendo invariata la struttura dei costi dell'Emittente.

La voce Liquidità/(Indebitamento finanziario netto) accoglie principalmente i proventi del Collocamento Istituzionale pari ad Euro 215 milioni per la sola quota inscindibile dedotti i relativi costi e le commissioni, nell'ipotesi in cui tale liquidità non venga utilizzata per effettuare altri investimenti.

(in milioni di Euro)	2016	2017
Ricavi	4,5	7,7
EBITDA (*)	(1,0)	(0,5)
Liquidità / (Indebitamento finanziario netto) (**)	210,8	209,6

(*) Rappresentato dalla differenza fra i ricavi da gestione caratteristica al netto dei relativi costi operativi esclusi gli ammortamenti e i proventi (oneri) non ricorrenti. L'EBITDA così definito rappresenta una misura utilizzata dall'Emittente per monitorare e valutare l'andamento operativo della stessa. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito degli IFRS, e pertanto non deve essere considerato come misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultato operativo del gruppo. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio applicato dal gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri e quindi non comparabile.

(**) Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, ed in conformità con la Raccomandazione ESMA/2013/319. Si specifica che tale voce include il *fair value* degli Strumenti Finanziari.

Si precisa che si ritiene ragionevole poter compensare l'EBITDA negativo riportato in tabella con i proventi rivenienti dalla possibilità di investire a breve termine la liquidità.

Infine, si precisa che nel Capitolo XX Paragrafo 20.2.4 del Documento di Registrazione è contenuta una descrizione degli effetti sui Prospetti Consolidati Pro-Forma nell'ipotesi di mancato conseguimento della dotazione patrimoniale necessaria per l'acquisto degli Immobili Vodafone.

13.2 Relazione della Società di Revisione sui Dati Previsionali.

La Società di Revisione ha emesso in data 28 aprile 2016 una relazione, come di seguito riportata, relativa all'esame dei Dati Previsionali dell'Emittente indicati nel presente Capitolo.

Relazione della società di revisione sui dati previsionali ai sensi dell'articolo 13.2 dell'Allegato I al Regolamento della Commissione Europea n° 809 del 29 aprile 2004

Al Consiglio di Amministrazione di
COIMA RES S.p.A.

1. Abbiamo esaminato le previsioni dei risultati consolidati per il periodo dal 1 giugno 2016 al 31 dicembre 2016 e per l'esercizio al 31 dicembre 2017 di COIMA RES S.p.A. (la "Società") che prevedono: i) "Ricavi" pari a 12,7 milioni di euro nel 2016 e 22,0 milioni di euro nel 2017; ii) "Ebitda" pari a 6,7 milioni di euro nel 2016 e 12,7 milioni di euro nel 2017; e iii) "Liquidità/indebitamento finanziario netto" pari ad un indebitamento di 31,0 milioni di euro al 31 dicembre 2016 e 22,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017 (complessivamente i "Dati Previsionali"), nonché le ipotesi e gli elementi posti a base della formulazione dei Dati Previsionali, derivanti dal piano industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 8 aprile 2016 (il "Piano") e contenuti nel Capitolo 13 "Previsioni o stime degli utili" del documento di registrazione relativo all'ammissione a quotazione sul mercato telematico azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. di azioni ordinarie della Società (il "Documento di Registrazione"). La responsabilità della redazione dei Dati Previsionali, delle ipotesi e degli elementi posti alla base della loro formulazione, riportati nel Documento di Registrazione, nonché la responsabilità della redazione del Piano, compete agli Amministratori della Società.
2. I Dati Previsionali si basano su un insieme di ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da parte degli Amministratori, che includono, tra le altre, assunzioni ipotetiche relative ad eventi futuri ed azioni degli Amministratori che non necessariamente si verificheranno ed eventi e azioni sui quali gli Amministratori non possono influire o possono, solo in parte, influire, circa l'andamento delle principali grandezze patrimoniali ed economiche o di altri fattori che ne influenzano l'evoluzione, riepilogate nel paragrafo 13.1.2 del Capitolo 13 del Documento di Registrazione (le "Assunzioni Ipotetiche"). Tali Assunzioni Ipotetiche presuppongono, all'interno dell'attuale contesto economico e finanziario: i) l'ammontare dei proventi del Collocamento Istituzionale, complessivamente stimato in 215 milioni di euro, pari all'importo minimo per il buon esito dello stesso; ii) il ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone; iii) l'assenza di morosità e di insoluti sul totale dei ricavi da locazione (*delinquency*); iv) la conclusione del periodo di recessione a partire dall'esercizio 2016 tale da consentire l'apprezzamento e comunque il mantenimento dei valori degli immobili posseduti. In particolare, si precisa che i Dati Previsionali non prevedono alcuna svalutazione immobiliare, infatti, non è previsto che ad esito delle valutazioni effettuate a fine esercizio 2016 e 2017 con il supporto degli esperti indipendenti all'uopo incaricati, risultino deprezzamenti degli assets in portafoglio mentre si prevede un apprezzamento per adeguamenti positivi di fair value a seguito di tali valutazioni; v) l'effettiva applicazione dal 2016 dei requisiti previsti per il regime SIIQ; vi) l'operatività connessa alla gestione del portafoglio iniziale della Società a partire dal 1 giugno 2016 e vii) una *Promote Fee* liquidata integralmente tramite emissioni di azioni della Società. Gli Amministratori hanno inoltre sviluppato e presentato come sensitivity analysis nel paragrafo 13.1.4 del Documento di Registrazione un'ulteriore Assunzione Ipotetica con riferimento alla realizzazione dell'ammissione a quotazione senza il conseguimento della dotazione patrimoniale necessaria per l'acquisto degli Immobili Vodafone.

3. Il nostro esame è stato svolto secondo le procedure previste per tali tipi di incarico dall'International Standard on Assurance Engagements ("ISAE") 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" emesso dall'International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB").
4. Sulla base dell'esame degli elementi probativi a supporto delle ipotesi e degli elementi utilizzati nella formulazione dei Dati Previsionali, inclusi nel Capitolo 13 del Documento di Registrazione, non siamo venuti a conoscenza di fatti tali da farci ritenere, alla data odierna, che le suddette ipotesi ed elementi non forniscano una base ragionevole per la predisposizione dei Dati Previsionali, assumendo il verificarsi delle Assunzioni Ipotesi relative ad eventi futuri ed azioni degli Amministratori, descritte nel precedente paragrafo 2. Inoltre, a nostro giudizio, i Dati Previsionali sono stati predisposti utilizzando coerentemente le ipotesi e gli elementi sopraccitati e sono stati elaborati sulla base di principi contabili omogenei rispetto a quelli applicati dalla Società nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposto per le finalità di inclusione nel Documento di Registrazione in conformità agli International Financial Reporting Standards ("IFRS") adottati dall'Unione Europea.
5. Va tuttavia tenuto presente che a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della sua manifestazione, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati dei Dati Previsionali, potrebbero essere significativi, anche qualora gli eventi previsti nell'ambito delle Assunzioni Ipotesi, descritte nel precedente paragrafo 2., si manifestassero.
6. La presente relazione è stata predisposta ai soli fini di quanto previsto dall'articolo 13.2 dell'Allegato I al Regolamento della Commissione Europea n° 809 del 29 aprile 2004, con riferimento al Documento di Registrazione, e non potrà essere utilizzata, in tutto o in parte, per altri scopi.
7. Non assumiamo la responsabilità di aggiornare la presente per eventi o circostanze che dovessero manifestarsi dopo la data odierna.

Milano, 28 aprile 2016

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Aldo Alberto Amorese
(Socio)

13.3 Previsione e stima degli utili

Non sono disponibili dati relativi a esercizi passati utili per effettuare un'analisi comparativa.

Alla Data del Documento di Registrazione non vi sono altri prospetti validi nei quali siano contenute previsioni circa gli utili dell'Emittente.

CAPITOLO XIV ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI DIRIGENTI

14.1 Organi sociali e principali dirigenti

14.1.1 Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'articolo 13 dello statuto sociale vigente alla Data del Documento di Registrazione, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minimo di 3 a un numero massimo di 9 membri, secondo le determinazioni dell'assemblea ordinaria.

Ai sensi dell'articolo 18 dello statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minimo di tre ad un numero massimo di undici membri, compreso il Presidente ed uno o più Vice Presidenti.

In data 14 ottobre 2015 l'assemblea dell'Emittente ha ampliato il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione da 3 a 9 ed ha nominato, con efficacia dalla Data di Avvio delle Negoziazioni delle Azioni e fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017, altri sei amministratori al fine di rendere il Consiglio di Amministrazione conforme alle previsioni normative e regolamentari vigenti in materia di società quotate in ordine sia al numero di amministratori indipendenti, sia di equilibrio tra generi, ai sensi degli articoli 147-ter, 148 del TUF e del Codice di Autodisciplina, composto da nove membri. Tale delibera è stata altresì adottata in conformità con le previsioni di cui al Patto Parasociale sottoscritto in data 1 dicembre 2015 tra Manfredi Catella e Qatar Holding LLC concernente le partecipazioni al capitale sociale dell'Emittente di cui le parti saranno titolari alla Data di Avvio delle Negoziazioni (per ulteriori informazioni al riguardo, vedasi il Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Documento di Registrazione).

Alla luce di tale delibera assembleare, la composizione del Consiglio di Amministrazione della Società che entrerà in carica dalla Data di Avvio delle Negoziazioni risulta essere la seguente:

Nome e cognome	Carica	Luogo e data di nascita
Caio Massimo Capuano	Presidente – amministratore non esecutivo	Palermo, 9 settembre 1954
Feras Abdulaziz Al-Naama	Vice Presidente – amministratore indipendente ^(*)	Doha, Qatar, 6 agosto 1991
Manfredi Catella	Amministratore esecutivo (Key manager/CEO)	Livorno, 18 agosto 1968
Gabriele Bonfiglioli	Amministratore esecutivo (Key manager)	Roma, 15 aprile 1978
Matteo Ravà	Amministratore esecutivo (Key manager)	Milano, 14 aprile 1974
Alessandra Stabilini	Amministratore indipendente ^(*)	Milano, 5 novembre 1970
Agostino Ardisson	Amministratore indipendente ^(*)	Alassio, 2 novembre 1946
Laura Zanetti	Amministratore indipendente ^(*)	Bergamo, 26 luglio 1970
Michel Vauclair	Amministratore indipendente ^(*)	Rocourt (Svizzera), 29 maggio 1947

^(*)Amministratore indipendente ai sensi del Codice di Autodisciplina e dell'art. 148 del TUF.

I componenti del Consiglio di Amministrazione alla Data del Documento di Registrazione sono tutti domiciliati per la carica presso la sede della Società.

Nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha rapporti di parentela con gli altri membri del Consiglio di Amministrazione, con i componenti del Collegio Sindacale o con i principali dirigenti della Società.

Tutti i membri del Consiglio di Amministrazione sopra indicati possiedono i requisiti di onorabilità stabiliti per i membri degli organi di controllo, con regolamento emanato dal Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 148, comma 4, del TUF e, in particolare:

- a) non sono stati sottoposti a misure di prevenzione disposte dall'autorità giudiziaria ai sensi della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o della legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive modificazioni e integrazioni, salvi gli effetti della riabilitazione;
- b) non sono stati condannati con sentenza irrevocabile, salvi gli effetti della riabilitazione:
 - a pena detentiva per uno dei reati previsti dalle norme che disciplinano l'attività bancaria, finanziaria e assicurativa e dalle norme in materia di mercati e strumenti finanziari, in materia tributaria e di strumenti di pagamento;
 - alla reclusione per uno dei delitti previsti nel titolo XI del libro V del Codice Civile e nel regio decreto del 16 marzo 1942, n. 267;
 - alla reclusione per un tempo non inferiore a sei mesi per un delitto contro la pubblica amministrazione la fede pubblica, il patrimonio, l'ordine pubblico e l'economia pubblica;
 - alla reclusione per un tempo non inferiore ad un anno per un qualunque delitto non colposo.

Inoltre, non è stata loro applicata su richiesta delle parti una delle pene previste dalla lettera b) che precede, salvo il caso dell'estinzione del reato.

Il divieto di *interlocking* di cui all'art. 36 del decreto "Salva Italia", ai sensi della disciplina vigente, si applica con riguardo ai soggetti la cui attività è sottoposta ad autorizzazione e vigilanza in conformità con il D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario), ai sensi del TUF e del D.Lgs. 7 settembre 2005, n. 209 (codice delle assicurazioni) o di altre norme speciali oggetto di rinvio (in particolare, applicabili a banche, assicurazioni, SGR, SICAV, intermediari finanziari di cui al Titolo V del Testo Unico Bancario). In base a quanto rappresentato, a giudizio dell'Emittente il divieto di *interlocking* non trova applicazione nei confronti dei componenti degli organi di gestione e di controllo, nonché dei funzionari di vertice della Società che possano contestualmente risultare titolari di cariche anche in soggetti che operino nei summenzionati settori.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* di ogni amministratore, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturate in materia di gestione aziendale.

Caio Massimo Capuano, nato il 9 settembre 1954 a Palermo. Ha conseguito la laurea in ingegneria elettrotecnica presso l'Università La Sapienza di Roma. Dal 1986 al 1997, è stato *Senior Partner* di McKinsey & Company, prestando consulenza principalmente nei settori delle *Financial Institution* e dell'*Information & Communication Technology*. Prima ancora, ha maturato un'esperienza pluriennale in IBM (come ingegnere specialista nei servizi di *Information & Communication Technology* e progettazione e commercializzazione di soluzioni applicative per le grandi istituzioni finanziarie, bancarie e assicurative) e in Rank Xerox. Nel 1998, è entrato in Borsa Italiana S.p.A. all'atto della privatizzazione, assumendo la carica di Amministratore Delegato sino all'aprile del 2010 (e di Consigliere di Amministrazione fino al luglio 2010). Dal 1 ottobre 2007, è stato anche Deputy CEO del London Stock Exchange Group. Nel febbraio 2011, è stato nominato Amministratore Delegato di Centrobanca Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A., la Corporate & Investment Bank del Gruppo UBI, ove ha mantenuto tale carica sino al giugno del 2013 (anno di integrazione dell'Istituto in UBI Banca). E' stato inoltre il promotore di due versioni del Codice di Autodisciplina per il governo societario delle società quotate. A livello internazionale, ha operato in vari organismi, tra cui la Federazione Mondiale delle Borse (*World Federation of Exchanges*) e la Federazione delle Borse Europee (FESE), ricoprendo in entrambe il ruolo di Presidente. Nel giugno 2013, ha assunto la carica di Presidente di IW Bank S.p.A., banca del Gruppo UBI specializzata nel *retail banking*, *wealth management e trading on-line*. E' membro del Comitato permanente di consulenza globale e di garanzia per le privatizzazioni di cui si avvale il MEF. Oggi è anche Consigliere di Amministrazione di Humanitas S.p.A., una importante realtà privata ospedaliera e di ricerca in Italia.

Feras Abdulaziz Al-Naama, nato il 6 agosto 1991 a Doha, Qatar. Ha conseguito nel giugno 2013 la laurea in *Economics B.S.* presso l'Università dell'Oregon (Eugene). Dal gennaio 2014 svolge attività di analista (*corporate analyst*) presso Qatar Holding LLC.

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. E' *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. E' 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* della Società, 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.

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 oltre 12 anni nel settore immobiliare. Oggi è responsabile per l'area *Investment Management* della SGR e ha seguito oltre operazioni immobiliari per un controvalore di oltre due miliardi di Euro, di cui circa Euro 1 miliardo nel corso degli ultimi 36 mesi e di cui circa la metà generati *off-market* ed ha svolto attività di fund raising per oltre Euro 1 miliardo negli ultimi 3 anni. Nell'ambito della propria attività professionale ha negoziato contratti di affitto per oltre 70.000 mq 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.

Matteo Ravà, nato il 14 aprile 1974 a Milano. Ha conseguito la laurea in discipline e 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 Euro 5 miliardi. Nell'ambito della propria attività professionale ha negoziato contratti di affitto per oltre 100.000 mq di spazi ad uso terziario che rappresentano le sedi nazionali di principali gruppi italiani ed internazionali (es. Unicredit, HSBC, Google). Ha negoziato finanziamenti per un valore di oltre Euro 2 miliardi di cui l'intero ammontare senza alcuna sofferenza. 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.

Alessandra Stabilini, nata il 5 novembre 1970 a Milano. Ha conseguito la laurea in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Milano nel 1995. Nel 2000 ha acquisito il titolo di *Master of Laws (LL.M)* presso la *Law School* della *University of Chicago*, Chicago, Ill., USA. Nel 2003 ha acquisito il Dottorato di ricerca in Diritto commerciale nell'Università L. Bocconi di Milano. È ricercatrice di Diritto commerciale presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Milano dal 2004 e ha ricevuto la conferma in ruolo nel 2007. Dal 2011 è Professore Aggregato e titolare del corso di *International Corporate Governance* (insegnato in lingua inglese). È iscritta all'Albo degli Avvocati di Milano dal 2001. Ha collaborato con NCTM Studio Legale Associato prima come collaboratrice (fino al 2011), poi come *of Counsel* (dal 2011 al

2015). Attualmente è *equity partner* di NCTM Studio Legale Associato. Le sue aree di attività includono tra le altre il diritto societario, con particolare riferimento alle società quotate, e il diritto dei mercati finanziari. È associata e componente del Consiglio Direttivo di NED Community. Ha ricoperto e ricopre tutt'ora incarichi in procedure di crisi di intermediari finanziari, per nomina della Banca d'Italia.

Agostino Ardisson, nato il 2 novembre 1946 ad Alassio. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore. Nel 1973 vince una borsa di studio della Banca d'Italia per la qualificazione amministrativa e tecnica nel settore del credito ed entra a far parte dei ruoli dell'istituto dal giugno 1973. Assegnato come primo incarico alla filiale di Cuneo della Banca d'Italia con il grado di Segretario, nel 1975 viene trasferito alla Filiale di Como presso l'Ufficio Segreteria Vigilanza Cambi. Nel 1983 viene promosso a Funzionario ed assume la titolarità del predetto ufficio, incarico che mantiene fino al 1990. Durante tale periodo si occupa principalmente di vigilanza cartolare e ispettiva anche come responsabile di nuclei ispettivi locali ovvero come componente di gruppi dell'Ispettorato Centrale. Con la promozione a Dirigente, nel triennio 1990/1993 assume la responsabilità della Direzione Vigilanza Creditizia II presso la sede di Milano della Banca d'Italia. Dal 1993 al 1996 ricopre l'incarico di Vice Direttore presso la Filiale di Pavia della Banca d'Italia. Nel triennio 1996/1999 assume la vice direzione della succursale di Verona della Banca d'Italia. A partire dal luglio 1999 è preposto quale titolare della Filiale di Potenza dell'Istituto sino al 2002. Dal 1 agosto 2002 assume la direzione della Filiale di Cuneo della Banca d'Italia che mantiene sino al settembre 2004 quando viene assegnato alla Direzione vicaria della sede di Milano. Nel luglio 2007 assume la responsabilità della sede di Firenze e si occupa di ricerca economica e vigilanza creditizia e finanziaria con competenze sull'intero territorio regionale. Ha ricoperto la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Fidi Toscana S.p.A. da luglio 2012 a giugno 2014. Attualmente ricopre la carica di consigliere di amministrazione di Banca Esperia S.p.A. e Presidente del Comitato Controllo e Rischi della medesima società.

Laura Zanetti, nata a Bergamo il 26 luglio 1970. Ha conseguito la laurea in Economia Aziendale nell'Università Bocconi con lode e dignità di stampa. Professore associato di Finanza Aziendale presso l'Università Bocconi di Milano, dove insegna Valutazione delle Aziende e *Corporate Valuation*. Direttore del Corso di Laurea in Economia e Finanza e *Research Fellow* del CAREFIN, *Center for Applied Research in Finance*. È stata direttore del Master of Science in Finance dell'Università Bocconi, *Visiting scholar* presso il MIT (*Massachusetts Institute of Technology*) e la *London School of Economics and Political Science*. Dottore Commercialista e Revisore Legale, autore di numerose pubblicazioni in tema di finanza aziendale e valutazione delle imprese.

Michel Vauclair, nato a Rocourt (Svizzera) il 29 maggio 1947. Ha conseguito la laurea in economia presso l'Università HEC di Losanna ed ha altresì conseguito un diploma post laurea presso la Cornell University, Ithaca (NY) e presso l'Università IMEDE di Losanna. Nel 1982 ha conseguito altresì il diploma di "*Hôtelier-Restaurateur, Sté suisse des Hôteliers*". Ha iniziato nel 1969 la propria carriera presso la Banque Paribas (Suisse) SA a Ginevra. Successivamente al 1980 è stato: fondatore, presidente e direttore generale della Sodereal Hotel Management SA di Ginevra; direttore generale presso la Swissair Nestlé Swissôtel AG di Zurigo; direttore presso BSI "Banca della Svizzera Italiana" di Lugano; ha svolto diversi incarichi direzionali presso il Gruppo Société de Banques Suisses a New York e Ginevra e presso il Gruppo UBS a Ginevra e Zurigo. Dal 2008 è membro dell'organo direttivo dell'Oxford Properties Group, l'unità di investimento immobiliare di un fondo pensione canadese denominato OMERS Worldwide di Toronto. Svolge infine il ruolo di presidente del consiglio di amministrazione del Grand Hotel du Lac, Vevey, Svizzera.

Poteri

In data 14 settembre 2015, così come modificati in data 14 ottobre 2015, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, tra l'altro, di attribuire all'Amministratore Delegato Manfredi Catella i più ampi poteri per compiere tutti gli atti di ordinaria amministrazione della Società, essendo ivi espressamente inclusi i poteri per la gestione e lo sviluppo dell'attività sociale, per l'individuazione e l'implementazione di nuove iniziative

di investimento, per l'assunzione di incarichi di gestione e consulenza di fondi e/o organismi di investimento, nonché per la rappresentanza della Società avanti agli enti competenti e a terzi, fatta sola esclusione per le materie che sono riservate dalla legge al consiglio di amministrazione (ove non specificamente delegate) e/o all'assemblea dei soci, nonché fatta esclusione per le materie relative alla prevenzione infortuni, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, oggetto di specifica delega al consigliere a ciò preposto.

In particolare, a titolo esemplificativo e non limitativo, sono conferiti all'Amministratore Delegato i seguenti poteri da esercitarsi con firma libera e disgiunta:

- rappresentare la Società dinanzi a qualsiasi Autorità di Vigilanza (tra cui, in particolare, la Banca d'Italia e la Consob), con facoltà di sottoscrivere e presentare ogni dichiarazione, comunicazione e/o segnalazione prevista dalla normativa di vigilanza e/o richiesta direttamente dalle Autorità medesime, con facoltà di delegare tale potere a rappresentati all'uopo nominati;
- rappresentare la Società dinanzi a qualsiasi Autorità amministrativa per ottenere il rilascio di licenze, autorizzazioni, approvazioni, permessi, registrazioni o certificati (anche in relazione a marchi e brevetti), nonché per qualsiasi comunicazione, adempimento informativo o altra attività necessaria o anche solo opportuna ai fini del perseguimento dell'oggetto della Società;
- rappresentare la Società innanzi a qualsiasi Autorità avente potestà fiscale, con espressa facoltà di sottoscrivere e presentare dichiarazioni dei redditi, dichiarazioni IVA, dichiarazioni fiscali e ogni altra dichiarazione richiesta dalla legge o dagli uffici fiscali; chiedere e concordare rimborsi di imposte e tasse, rilasciandone quietanza, e compiere ogni altro atto pertinente alla materia nell'interesse della Società;
- rappresentare la Società in ogni rapporto con gli Istituti previdenziali, assistenziali e infortunistici, gli Uffici del lavoro e di collocamento, le organizzazioni sindacali e le associazioni di categoria;
- rappresentare la Società innanzi a qualsiasi autorità di pubblica sicurezza, ai Vigili del Fuoco, alle autorità sanitarie, facendo le dichiarazioni, le denunce e i reclami che si rendano opportuni;
- espletare qualsivoglia pratica ed operazione presso gli uffici ministeriali, firmando all'uopo le necessarie domande e dichiarazioni;
- espletare qualsivoglia pratica presso il Ministero dei Trasporti, la Motorizzazione Civile e dei Trasporti, gli Uffici Prefettizi, l'Automobile Club d'Italia, gli uffici del Pubblico Registro Automobilistico, facendo le dichiarazioni, le denunce e i reclami che si rendano opportuni;
- rappresentare la Società dinanzi a qualsiasi Autorità giudiziaria, ordinaria, amministrativa o tributaria, incluse le giurisdizioni superiori, sia come attore o ricorrente che come convenuto o resistente, nonché rappresentare la Società in procedure esecutive e/o concorsuali di qualsiasi tipo e in concordati anche stragiudiziali con i creditori; compromettere in arbitri; emettere dichiarazioni di terzo debitore e di parte lesa; rispondere a interrogatori sia in istruttoria che in giudizio in veste di legale rappresentante della Società; nominare avvocati, procuratori, periti e abilitati al patrocinio avanti a qualsiasi organo di giustizia, conferendo loro ogni potere; transigere, rinunciare e conciliare vertenze di qualsiasi natura; chiedere la levata di protesti e l'iscrizione di ipoteche giudiziali, di sequestri e di pignoramenti; asseverare la vera e reale esistenza dei crediti vantati; far valere legali cause di privilegio; dar voto in concordati, in amministrazioni controllate ed in genere in qualsiasi riunione di creditori; discutere i conti di liquidazione, riscuotere riparti parziali e definitivi e compiere tutti gli atti inerenti alle varie procedure dirette alla tutela dei crediti e dei diritti della Società; fare elezioni di domicili speciali;
- provvedere all'esercizio dei diritti inerenti alle partecipazioni e agli strumenti finanziari detenuti dalla Società, impartendo ove necessario le necessarie istruzioni;
- rappresentare la Società quale "titolare" per i trattamenti dei dati personali ai sensi della normativa applicabile in materia;
- condurre trattative, intraprendere attività di indagine e valutative, sottoscrivere accordi di riservatezza, lettere di intenti, offerte non vincolanti, nonché in generale qualsiasi atto o contratto relativo a potenziali operazioni ordinarie o straordinarie;

- acquistare, anche in blocco, beni mobili e servizi di qualsiasi tipo necessari o anche solo opportuni per lo svolgimento delle attività sociali, con espressa facoltà di sottoscrivere contratti, pattuire prezzi e modalità di pagamento;
- acquistare – all'interno del territorio della Repubblica Italiana – beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari e altri cespiti nell'interesse della Società con il limite di Euro 20 milioni (a condizione che (i) ove l'operazione sia realizzata attraverso il ricorso a un indebitamento, il relativo ammontare non sia superiore al 60% del valore del bene; (ii) il valore dell'investimento, al netto della parte eventualmente oggetto di finanziamento, non ecceda il 30% del patrimonio netto della Società e (iii) non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge -), con espressa facoltà di sottoscrivere contratti, pattuire prezzi e modalità di pagamento;
- cedere, vendere e permutare, anche in blocco, beni ed elementi del patrimonio della Società (a condizione che (i) il valore del bene non ecceda il limite di Euro 20 milioni e (ii) non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge -), con espressa facoltà di sottoscrivere contratti, pattuire prezzi e modalità di pagamento negoziare, stipulare, modificare, risolvere o recedere da contratti di qualsiasi tipo e natura, con contraenti sia italiani sia stranieri, sia pubblici sia privati, ivi inclusi (a titolo esemplificativo e non limitativo) contratti di leasing, locazione e comodato relativi sia a beni mobili sia a beni immobili, contratti di noleggio di beni mobili, contratti di assicurazione e relativi mandati di brokeraggio, contratti di fornitura di pubblici servizi (energia elettrica, gas, telefono, acqua, etc.), con il limite di Euro 20 milioni per l'ipotesi di contratti di acquisizione e vendita di partecipazioni societarie e contratti di *joint venture* e con esclusione delle operazioni con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società;
- negoziare, stipulare, modificare, risolvere o recedere da contratti di appalto o subappalto d'opera o di servizi nonché contratti d'opera (anche professionale) con esclusione delle operazioni con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società;
- curare ed effettuare i necessari adempimenti in materia edilizia e urbanistica, di previsioni di piano, del permesso e delle sue modalità esecutive in relazione alle opere intraprese dalla Società;
- sottoscrivere convenzioni urbanistiche, istanze di variazione d'uso, richieste di titoli edilizi abilitativi, certificazioni di agibilità, dichiarazioni di collaudo e di conformità, acquisto, cessione e permuta di diritti edificatori;
- conferire mandati e incarichi di vario genere a professionisti e consulenti vari nell'interesse della Società con esclusione delle operazioni con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società;
- concorrere, nell'interesse della Società, ad aste, gare, licitazioni private bandite da amministrazioni, enti pubblici e/o privati di qualsiasi genere, provvedendo a tutti gli atti all'uopo necessari, ivi inclusi l'effettuazione di depositi e la costituzione di garanzie, il pagamento di somme, l'emissione di dichiarazioni, la sottoscrizione di offerte non vincolanti o anche vincolanti e la stipula, modifica e revoca di contratti di ogni genere (salvo che il valore delle relative offerte vincolanti e contratti non superi l'importo di Euro 20 milioni, essendo invece il potere conferito senza limiti in caso di offerte non vincolanti e partecipazioni ad aste, gare etc., e, in ogni caso, a condizione che (i) ove l'operazione sia realizzata attraverso il ricorso a un indebitamento, il relativo ammontare non sia superiore al 60% del valore del bene; (ii) il valore dell'investimento, al netto della parte eventualmente oggetto di finanziamento, non ecceda il 30% del patrimonio netto della Società e (iii) non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge -;

- stipulare e risolvere, nell'interesse della Società, contratti di assicurazione privata od obbligatoria; concordare, in caso di sinistro, l'indennità dovuta dall'assicuratore, rilasciando quietanza per l'importo ricevuto;
- stipulare e risolvere qualsiasi altro contratto che appaia utile o necessario per il perseguimento dell'oggetto sociale a condizione che non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge -;
- curare e supervisionare i rapporti con i consulenti incaricati, con i project manager, i *property e facility manager*, i mediatori, i direttori dei lavori, i fornitori di servizi contabili/amministrativi/informatici e di altro genere e in generale con le controparti contrattuali della Società;
- assumere e licenziare operai, impiegati, quadri e dirigenti, determinandone i relativi compensi; stipulare contratti di collaborazione a progetto, di lavoro interinale, accordi di stage e in generale qualsiasi contratto di lavoro atipico; adottare nei confronti di detto personale tutti i provvedimenti disciplinari del caso; predisporre regolamenti interni; stabilire mansioni, qualifiche, retribuzioni, incentivi e premi (nel rispetto delle linee guida o subordinatamente al previo parere del relativo Comitato di Remunerazione e a condizione che non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge -); firmare lettere di assunzione e richieste di nullaosta al Ministero del Lavoro e all'Ufficio di Collocamento; concedere prestiti al personale;
- investire e disinvestire la liquidità della Società in strumenti finanziari;
- aprire conti correnti bancari e postali per conto della Società, sia in moneta nazionale che in divisa estera; negoziare aperture di credito e compiere qualsiasi operazione a debito o a credito dei conti della Società quali, a titolo puramente esemplificativo:
 - firmare per traenza assegni di c/c anche per utilizzo di somme alto scoperto, nei limiti dei fidi concessi;
 - firmare per traenza postagiri;
 - firmare per girata assegni di c/c bancario, vaglia postali o telegrafici e qualsiasi altro titolo di credito a favore della Società;
 - eseguire trasferimenti bancari a favore di terzi o tra conti della Società e terzi;
 - chiedere fidi e fidejussioni;
 - eseguire operazioni bancarie e finanziarie senza alcun limite, quali per esempio: accettazioni bancarie, operazioni in valuta ed in Euro, *commercial paper* e denaro caldo;
- emettere, firmare, ricevere e quietanzare fatture, note di addebito e accredito, ricevute bancarie;
- esigere e riscuotere qualsiasi importo, somma, titolo o valore comunque e da chiunque dovuto alla Società sotto forma di assegno bancario, cambiale o titolo all'ordine, rilasciandone quietanza in acconto od a saldo e girandoli sui conti correnti della Società, emettendo all'uopo tratte su debitori, scontando, incassando, quietanzando, protestando effetti cambiari e titoli all'ordine, nonché compiendo qualsiasi altra operazione a ciò inerente;
- negoziare e stipulare contratti di finanziamento, concedendo le relative garanzie, nell'interesse della Società (fino ad un massimo di Euro 20 milioni);
- stipulare contratti derivati con funzioni di copertura dei rischi;
- ritirare e dar mandato a ritirare lettere anche raccomandate, assicurate, plichi, valori, titoli, merci e depositi in genere, anche giudiziari, rilasciando quietanza e scarichi nelle debite forme;

- curare ed effettuare i necessari adempimenti in materia di previsioni di piano, titoli abilitativi all'attività edilizia e relative modalità esecutive, tra cui in particolare — a titolo esemplificativo e non limitativo — le seguenti attività:
 - richiedere il permesso di costruire (ove necessario) e prevedere al versamento dei relativi contributi;
 - presentare la domanda di inizio attività, la comunicazione di inizio attività, la segnalazione certificata di inizio attività o altre equiparabili comunicazioni di abilitazione all'attività edilizia accompagnate dall'esecuzione delle formalità connesse;
 - richiedere il certificato di agibilità o presentare la certificazione di agibilità, secondo il caso applicabile;
 - garantire la conformità delle opere effettuate dalla Società alla normativa urbanistica ed edilizia, alle previsioni di piano, al permesso o ai titoli abilitativi in generale;
- nominare e revocare procuratori per l'esercizio di tutti o parte dei poteri conferiti.

Il Consiglio di Amministrazione, come integrato a partire dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, valuterà l'adeguatezza di tali poteri anche in considerazione delle attività che la Società sarà chiamata a svolgere.

In data 14 settembre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha attribuito agli amministratori Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà i seguenti poteri:

- rappresentare la Società dinanzi a qualsiasi Autorità di Vigilanza (tra cui, in particolare, la Banca d'Italia e la Consob), con facoltà di sottoscrivere e presentare ogni dichiarazione, comunicazione e/o segnalazione prevista dalla normative di vigilanza e/o richiesta direttamente dalle Autorità medesime, con facoltà di delegare tale potere a rappresentati all'uopo nominati;
- rappresentare la Società dinanzi a qualsiasi Autorità amministrativa per ottenere il rilascio di licenze, autorizzazioni, approvazioni, permessi, registrazioni o certificati (anche in relazione a marchi e brevetti), nonché per qualsiasi comunicazione, adempimento informativo o altra attività necessaria o anche solo opportuna ai fini del perseguimento dell'oggetto della Società;
- espletare qualsivoglia pratica presso il Ministero dei Trasporti, la Motorizzazione Civile e dei Trasporti, gli Uffici Prefettizi, l'Automobile Club d'Italia, gli uffici del Pubblico Registro Automobilistico, facendo le dichiarazioni, le denunce e i reclami che si rendano opportuni;
- condurre trattative, intraprendere attività di indagine e valutative, sottoscrivere accordi di riservatezza, lettere di intenti non vincolanti;
- conferire mandati e incarichi di vario genere a professionisti e consulenti vari nell'interesse della Società con esclusione delle operazioni con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società, entro il limite massimo di Euro 50.000;
- conferire mandati e incarichi di vario genere a imprese di costruzioni, appaltatori o fornitori di servizi agli immobili con esclusione delle operazioni con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società, entro il limite massimo di Euro 100.000;
- curare e supervisionare i rapporti con i consulenti incaricati, con i project manager, i *property* e *facility manager*, i mediatori, i direttori dei lavori, i fornitori di servizi contabili/amministrativi/informatici e di altro genere e in generale con le controparti contrattuali della Società;
- ritirare e dar mandato a ritirare lettere anche raccomandate, assicurate, plichi, valori, titoli, merci e depositi in genere, anche giudiziari, rilasciando quietanza e scarichi nelle debite forme;
- nominare e revocare procuratori per l'esercizio di tutti o parte dei poteri conferiti.

La seguente tabella indica, per quanto a conoscenza dell'Emittente, le società di capitali e di persone con riferimento alle quali i componenti del Consiglio di Amministrazione siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza, ovvero soci negli ultimi cinque anni, con l'indicazione circa il loro *status* alla Data del Documento di Registrazione.

Nome e cognome	Società	Carica	Stato della carica	Società partecipate	Stato della partecipazione
Caio Massimo Capuano	Capital For Progress 1 S.p.A.	Amministratore	In essere	GICO S.r.l. socio unico	In essere
	GICO S.r.l.	Amministratore Unico	In essere	Capital For Progress 1 S.p.A.	In essere
	Humanitas S.p.A.	Amministratore	In essere		
	IW Bank Private Investment S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere		
	IW Bank S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministratore	Cessata		
	Angelo Randazzo S.r.l.	Amministratore	Cessata		
	Save the Children Italia Onlus	Amministratore	In essere		
	Centrobanca S.p.A.	Direttore Generale	Cessata		
	Centrobanca S.p.A.	Amministratore Delegato	Cessata		
Feras Abdulaziz Al-Naama	-	-	-	United Development Company	Cessata
				Mesaieed Petrochemical Holding Company	In essere
				Industries Qatar Gulf	Cessata In essere
				International Services	
				Masraf Al Rayyan	Cessata
				Ooredoo Ezzdan	In essere Cessata
Manfredi Catella	COIMA SGR S.p.A. (*)	Amministratore Delegato	In carica	COIMA SGR S.p.A. (*)	In essere
	COIMA SGR S.p.A. (*)	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessato	COIMA S.r.l. (*)	In essere
	Hines Italia S.r.l. in liquidazione	Amministratore Delegato	In carica	Dolce Vita Capital S.r.l. Socio unico	In essere
	COIMA S.r.l. (*)	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica		
	Fondazione Riccardo Catella	Presidente			
	COIMA S.r.l. (*)	Amministratore Delegato	Cessata		
	Mixmood S.r.l.	Amministratore	Cessata		
	Via Crespi 26 S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata		
	Isola S.r.l. in liquidazione	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata		
Varesine S.r.l. in liquidazione	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata			
Gabriele Bonfiglioli	Iulia S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata	Iulia S.r.l.	In essere
	COIMA SGR S.p.A. (*)	Amministratore	In carica	Poche S.r.l.	In essere
Matteo Ravà	COIMA SGR S.p.A. (*)	Amministratore	In carica	Iulia S.r.l.	In essere
	Consorzio Garibaldi	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica		

	Repubblica IN.GRE Scarl Residenze Porta Nuova S.r.l.	Amministratore Amministratore	In carica In carica		
Alessandra Stabilini	Parmalat S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica		
	Brunello Cucinelli S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica		
	Fintecna S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica		
	Librerie Feltrinelli s.r.l.	Amministratore non esecutivo	In carica		
	Banca Widiba S.p.A.	Amministratore indipendente	In carica		
	TANK SGR S.p.A. in liquidazione coatta	Commissario liquidatore (nominata dalla Banca d'Italia)	In carica		
	amministrativa Giampaolo Abbondio Associati SIM S.p.A. in liquidazione coatta	Componente del Comitato di Sorveglianza (nominata dalla Banca d'Italia)	In carica		
	amministrativa ECU SIM S.p.A. in liquidazione coatta	Componente del Comitato di Sorveglianza (nominata dalla Banca d'Italia)	In carica		
	amministrativa TANK SGR S.p.A. in liquidazione	Presidente del Collegio sindacale (nominata dalla Banca d'Italia)	Cessata		
	Total Return SGR S.p.A. in amministrazione straordinaria	Presidente del Comitato di Sorveglianza (nominata dalla Banca d'Italia)	Cessata		
	Nuova Banca delle Marche S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica		
Agostino Ardissone	Banca Esperia S.p.A.	Amministratore	In carica	Enel S.p.A.	In essere
	Sici SGR S.p.A.	Amministratore	Cessata	Eni S.p.A.	In essere
	Fidi Toscana S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata	Generali Assicurazioni S.p.A.	In essere
				Cassa Sov. E Risparmio pers. Banca d'Italia s.c.r.l.	In essere
				Fineco Bank S.p.A.	Cessata
				Salvatore Ferragamo S.p.A.	Cessata
				Brunello Cuccinelli S.p.A.	Cessata
				Enel GP S.p.A.	Cessata
				Telecom Italia S.p.A.	Cessata
Laura Zanetti	Italmobiliare S.p.A.	Amministratore indipendente	In carica	IN.CO.FIN S.p.A.	In essere
	Alerion Clean Power S.p.A.	Amministratore indipendente	Cessata	MULTIFIN S.p.A.	In essere
	Stella Italia S.r.l.	Sindaco Unico	In carica	PRENTICE S.p.A.	In essere
	IN.CO.FIN S.p.A.	Amministratore	In carica	UBI Banca S.p.A.	In essere

	Inim S.p.A.	Sindaco	In carica		
	OMNI RE S.p.A.	Sindaco	In carica		
	Italcementi S.p.A.	Amministratore	In carica		
Michel Vauclair	Promontoria Holding VIII BV	Amministratore	In carica	Isar Consulting Socio al 100%	In essere
	Candlepower BV	Amministratore	In carica		
	KP Retail Property 20 S.a.r.l.	Amministratore	In carica		
	KP Retail Property 21 S.a.r.l.	Amministratore	In carica		
	Jade Portfolio 1 S.a.r.l.	Amministratore	In carica		
	Jade Portfolio 2 S.a.r.l.	Amministratore	In carica		
	Jade Management Holding S.a.r.l.	Amministratore	In carica		
	OPG Commercial RE Europe S.a.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministratore	In carica		
	OPG Holding S.a.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministratore	In carica		
	Grand Hotel du Lac Vevey S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministratore	In carica		
	SI Morillons S.p.A.	Amministratore	In carica		
	IS Arenas S.r.l.	Amministratore	In carica		

(*) Soggetto correlato all'Emittente. In particolare, con riferimento alla SGR si segnala che Manfredi Catella, Amministratore Delegato dell'Emittente, detiene una partecipazione nella stessa pari al 92% del relativo capitale sociale e ricopre il ruolo di Amministratore Delegato (cfr. Capitolo XIX del Documento di Registrazione). Relativamente a COIMA S.r.l., si segnala che la stessa è partecipata da Manfredi Catella che detiene direttamente il 2% del relativo capitale sociale e da altri membri della sua famiglia che, complessivamente considerati, detengono il 52% del relativo capitale sociale; la restante parte del capitale sociale è detenuta da Domo Media S.p.A. con sede in Milano, via Fatebenefratelli n. 9, i cui azionisti non sono parti correlate dell'Emittente.

14.1.2 Soci fondatori

La seguente tabella riporta le informazioni concernenti il socio fondatore dell'Emittente.

Nome e cognome	Indirizzo	Funzioni svolte presso l'Emittente
Manfredi Catella	Milano, Viale Luigi Majno	Amministratore esecutivo (Key manager/CEO)

La seguente tabella indica le società di capitali e di persone con riferimento alle quali il socio fondatore sia stato membro degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza, ovvero socio negli ultimi cinque anni, con l'indicazione circa il suo *status* alla Data del Documento di Registrazione.

Nome e cognome	Società	Carica	Stato della carica	Società partecipate	Stato della partecipazione
Manfredi Catella	COIMA SGR S.p.A. (*)	Amministratore Delegato	In carica	COIMA SGR S.p.A.	In essere
	COIMA SGR S.p.A. (*)	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessato	Coima S.r.l.	In essere
	Hines Italia S.r.l. in liquidazione	Amministratore Delegato	In carica	Dolce Vita Capital S.r.l. Socio unico	In essere

COIMA S.r.l. ^(*)	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
Fondazione Riccardo Catella	Presidente	
COIMA S.r.l. ^(*)	Amministratore Delegato	Cessata
Mixmood S.r.l.	Amministratore	Cessata
Via Crespi 26 S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
Isola S.r.l. in liquidazione	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
Varesine S.r.l. in liquidazione	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata

(*) Soggetto correlato all'Emittente. In particolare, con riferimento alla SGR si segnala che Manfredi Catella, Amministratore Delegato dell'Emittente, detiene una partecipazione nella stessa pari al 92% del relativo capitale sociale e ricopre il ruolo di Amministratore Delegato (cfr. Capitolo XIX del Documento di Registrazione). Relativamente a COIMA S.r.l., si segnala che la stessa è partecipata da Manfredi Catella che detiene direttamente il 2% del relativo capitale sociale e da altri membri della sua famiglia che, complessivamente considerati, detengono il 52% del relativo capitale sociale; la restante parte del capitale sociale è detenuta da Domo Media S.p.A., con sede in Milano, via Fatebenefratelli n. 9, i cui azionisti non sono parti correlate dell'Emittente.

14.1.3 Direttore generale e principali dirigenti

La Società non ha nominato un direttore generale.

La seguente tabella riporta invece le informazioni concernenti i due soggetti che, a partire dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, inizieranno ad operare in qualità di dirigenti dell'Emittente.

Nome e cognome	Funzione	Anzianità di servizio presso l'Emittente	Luogo e data di nascita
Fulvio Di Gilio	Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari	-	Napoli, 17 settembre 1975
Yuri D'Agostino	Dirigente responsabile degli investimenti	-	Giulianova (TE), 19 aprile 1981

In particolare, l'Emittente ha stipulato due contratti con il dott. Fulvio Di Gilio e con il dott. Yuri D'Agostino, che prevedono, rispettivamente:

- che il dott. Di Gilio, dipendente della SGR alla Data del Documento di Registrazione, divenga dipendente dell'Emittente subordinatamente alla quotazione delle Azioni COIMA RES e con effetto dalla Data di Avvio delle Negoziazioni;
- che il dott. D'Agostino, dipendente della SGR alla Data del Documento di Registrazione, divenga dipendente di COIMA RES, con effetto dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, previo il superamento di un periodo di prova della durata di tre (3) mesi durante il quale il rapporto di lavoro potrà essere risolto da ciascuna delle parti in qualsiasi momento, senza obbligo di preavviso. Nel caso di non positiva conclusione di detto periodo di prova, la Società sostituirà non appena possibile il dirigente interessato con soggetto avente analoghe esperienze e professionalità.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* dei principali dirigenti dell'Emittente, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturate in materia di gestione aziendale.

Fulvio Di Gilio, nato a Napoli il 17 settembre 1975. Ha conseguito la laurea in discipline economiche presso l'Università Federico II in Napoli. Ha maturato un'esperienza di oltre 6 anni nel settore immobiliare e ad oggi è responsabile dell'Area Finance della SGR. Precedentemente ha maturato un'esperienza di oltre 12 anni in società di consulenza quali PricewaterhouseCoopers S.p.A. e Deloitte & Touche S.p.A., svolgendo attività di revisione e consulenza.

Yuri D'Agostino, nato il 19 aprile 1981 a Giulianova (TE). Ha conseguito la laurea in economia delle istituzioni e dei mercati finanziari con lode presso l'Università Tor Vergata – Roma ed ha conseguito il master in “Merchant Banking” con lode presso l'università Carlo Cattaneo – LIUC a Castellanza (VA). Ha maturato un'esperienza di oltre 10 anni nel settore immobiliare avendo lavorato sino al 2015 in Mediobanca nel *team* di *Corporate Finance – Real Estate & Related Business* e ha seguito operazioni immobiliari per un controvalore di oltre due miliardi di Euro. Nell'ambito della propria attività professionale ha svolto attività di *advisory*, in ambito nazionale ed internazionale, in primarie operazioni di acquisizione/dismissione di portafogli immobiliari e fusione/ acquisizione/partnership di società immobiliari (quotate e non) e società di gestione del risparmio.

La seguente tabella indica, per quanto a conoscenza dell'Emittente, le società di capitali e di persone con riferimento ai principali dirigenti dell'Emittente siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza, ovvero soci negli ultimi cinque anni, con l'indicazione circa il loro *status* alla Data del Documento di Registrazione.

Nome e cognome	Società	Carica	Stato della carica	Società partecipate	Stato della partecipazione	
Fulvio Di Gilio	Via Crespi S.r.l.	Amministratore Delegato	In essere	-	-	
	Business Port S.r.l.	Amministratore Unico	In essere			
	Tuscania Retail S.r.l.	Amministratore Unico	In essere			
	Consorzio Porta Nuova Garibaldi	Presidente	In essere			
	Consorzio Porta Nuova Varesine	Amministratore	In essere			
	Consorzio Porta Nuova Isola	Amministratore	In essere			
	Residenze Porta Nuova S.r.l.	Amministratore	In essere			
	Yuri D'Agostino	-	-	-	Enel S.p.A.	In essere
					Eni S.p.A.	In essere
					Intesa San Paolo S.p.A.	In essere
				Generali Assicurazioni	In essere	
				Snam S.p.A.	In essere	
				Saras S.p.A.	In essere	
				Safilo S.p.A.	Cessata	

Nessuno dei principali dirigenti ha rapporti di parentela con i membri del Collegio Sindacale, con i componenti del Consiglio di Amministrazione e/o con gli altri principali dirigenti della Società.

14.1.4 Collegio sindacale

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato in sede di costituzione della Società in data 8 giugno 2015 così come modificato dall'assemblea del 14 settembre 2015, e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017. I componenti del Collegio Sindacale sono riportati nella seguente tabella.

Il Patto Parasociale prevede che il Collegio Sindacale della Società sia composto da tre membri effettivi e tre supplenti. In considerazione di detta previsione e della correlata previsione statutaria (art. 29 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni) la Società provvederà alla prima assemblea utile a nominare un ulteriore sindaco supplente.

Nome e cognome	Carica	Luogo e data di nascita
Massimo Laconca	Presidente	Milano, 23 ottobre 1963
Milena Livio	Sindaco effettivo	Locate di Triulzi, 20 luglio 1971
Marco Lori	Sindaco effettivo	Cerchio (AQ), 31 agosto 1956
Emilio Aguzzi De Villeneuve	Sindaco supplente	Milano, 1 agosto 1938
Maria Stella Brena	Sindaco supplente	Legnano (MI), 31 marzo 1962

I componenti del Collegio Sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede della Società.

Tutti i membri del collegio sindacale possiedono il requisito di indipendenza ai sensi dell'art. 148, comma 3 del TUF; in particolare, i sindaci non sono legati all'Emittente, da rapporti di lavoro autonomo o subordinato ovvero da altri rapporti di natura patrimoniale o professionale.

Inoltre, nessun componente del Collegio Sindacale eccede, alla Data del Documento di Registrazione, i limiti al cumulo degli incarichi di cui all'art. 144-*terdecies* del Regolamento Emittenti.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* dei componenti il Collegio Sindacale, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturate in materia di gestione aziendale.

Massimo Laconca, nato il 23 ottobre 1963 a Milano. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi in Milano. È iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Milano ed al registro dei Revisori Contabili. Svolge l'attività professionale presso il proprio studio in Milano, presso il quale presta consulenza ad aziende nazionali e *subsidiaries* di società multinazionali in materia fiscale, societaria, contrattuale ed amministrativa. È sindaco e revisore legale di società industriali, immobiliari, finanziarie e di servizi, di *charity* nonché membro dell'organismo di vigilanza di società, anche quotate. È inoltre rappresentante fiscale in Italia di banche ed istituti finanziari esteri nonché difensore davanti alle Commissioni Tributarie e consulente CTP in procedimenti giudiziari e consulente in ispezioni giudiziarie.

Milena Livio, nata il 20 luglio 1971 a Locate di Triulzi. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università degli Studi di Pavia. È iscritta all'Albo dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano ed al Registro dei Revisori Legali. È stata socio fondatore della società di revisione IAS International Auditing Services dove ha svolto l'attività professionale dal 2003 al 2010. Dal 2003 è socio fondatore dello studio Bernardi & Associati in Milano. Si occupa di informativa finanziaria, operazioni societarie straordinarie (fusioni, scissioni, conferimenti, ristrutturazioni), valutazioni d'azienda, di consulenza e pianificazione fiscale, di contenzioso tributario. Ha maturato significative esperienze nell'ambito del diritto societario, (*governance* e informativa di bilancio) e, in particolare, consulenza organizzativa, amministrativa e finanziaria finalizzata alla redazione di bilanci societari, controllo di gestione, *reporting* infrannuale e previsionale, valutazioni d'azienda, organizzazione aziendale. È specializzata in gestione ed organizzazione aziendale, revisione legale dei conti, pianificazione fiscale e contenzioso tributario, con particolare riferimento alle imposte indirette, IVA.

Marco Lori, nato il 31 agosto 1956 a Cerchio (AQ). Ha conseguito la laurea in economia aziendale con indirizzo finanza aziendale presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi in Milano. Svolge l'attività professionale presso lo Studio Lori e Associati prestando assistenza in materia di finanza di impresa. Ha rivestito numerosi incarichi in società industriali e finanziarie, anche quotate sui mercati regolamentati, in qualità di amministratore o componente del Collegio Sindacale.

Maria Stella Brena, nata a Legnano, il 31 marzo 1962. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi in Milano. È iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Milano ed al registro dei Revisori Contabili. Svolge l'attività professionale presso il proprio studio in Milano, presso il quale svolge consulenza fiscale, tributaria e societaria nei confronti di aziende commerciali,

di produzione e servizi, con riferimento sia alla gestione ordinaria che a quella straordinaria. È sindaco e revisore legale di società nel settore manifatturiero, dei servizi e commerciale e di enti non commerciali.

Emilio Aguzzi De Villeneuve, nato a Milano il 1 agosto 1938. Ha conseguito la laurea in economia presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi in Milano. È iscritto all'Ordine dei Commercialisti di Milano ed esercita la libera professione fornendo in particolare consulenza in materia di Bilancio e revisione contabile, applicazione della normativa fiscale, controllo di gestione e materia contrattuale. Ha ricoperto e ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale e di sindaco effettivo in società di capitali operanti in diversi settori produttivi, ed in particolare presso società bancarie e finanziarie. È stato membro del collegio sindacale di società quotate ed attualmente è membro dell'Organismo di Vigilanza di una società fiduciaria. Ha maturato una significativa esperienza nel campo della gestione aziendale rivestendo per oltre due esercizi la carica di amministratore unico di una società del gruppo Efim in liquidazione coatta amministrativa.

Nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha rapporti di parentela con gli altri membri del Collegio Sindacale, con i componenti del Consiglio di Amministrazione, con i principali dirigenti della Società.

La seguente tabella indica, per quanto a conoscenza dell'Emittente, le società di capitali e di persone con riferimento alle quali i componenti del Collegio Sindacale siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza, ovvero soci negli ultimi cinque anni, con l'indicazione circa il loro *status* alla Data del Documento di Registrazione.

Nome e cognome	Società	Carica	Stato della carica	Società partecipate	Stato della partecipazione
Massimo Laconca	Industria Ambrosiana Filati S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica	Scorpio S.S.	In essere
	Immobiliare San Carlo Trieste S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica	Blast Research S.r.l.	In essere
	IMS Health Technology Solutions Italy S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	Pia Bianchi S.r.l.	In essere
	Il Sole 24Ore S.p.A.	Membro Organismo di Vigilanza	In carica	Skill S.r.l. – In liquidazione	Cessata
	Safim – Società Finanziarie Immobiliari e Mobiliari S.r.l.	Sindaco effettivo	In carica	Techno Publishing S.r.l. in liquidazione	Cessata
	Finaim – Finanziaria Attività Immobiliari e Mobiliari S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica	Zeugma S.r.l.	Cessata
	Lago S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica		
	Fondazione Centro Cardiologia e Cardiocirurgia A. De Gasperis	Revisore Legale	In carica		
	Smi S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		
	Servizio Misuratori Industriali				
	Helvar S.r.l.	Revisore Unico	In carica		
	Cabefin S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		
	Fastems S.r.l.	Revisore Unico	In carica		
	Coima Res S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		

	Progetto Grano S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica	
	Promaplast S.r.l.	Sindaco supplente	In carica	
	Millennium S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	
	Godollo S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica	
	Vivi Down – Associazione Italiana per la ricerca scientifica e per la tutela della persona down	Revisore dei conti supplente	In carica	
	Azione Parkinson	Revisore legale	In carica	
	Milano - Onlus CPF S.p.A. in liquidazione	Sindaco supplente	In carica	
	Sampla Belting S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata	
	Barclays Private Equity S.p.A.	Sindaco supplente	In carica	
	S.A.C.M.E. S.p.A. (Società per azioni costruzioni materiali elettrodomestici) in liquidazione	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata	
	S.I.T.T.I. Speciali Impianti Telescriventi Telefonici Interni S.p.A.	Sindaco supplente	In carica	
	Barclays Services Italia S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata	
	TCH Italia S.r.l. in liquidazione	Sindaco effettivo	Cessata	
	Hines Italia S.r.l. in liquidazione	Liquidatore	In carica	
	Acciai della Saar S.p.A.	Sindaco supplente	In carica	
	Tablas S.r.l.	Sindaco supplente	In carica	
	Irus Bologna S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata	
	Misar S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata	
	Ele-Fantini Elettronica Elettromeccanica S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata	
	L'Ambrosiana Immobiliare S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata	
	PDM Pozzoni Direct Marketing S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata	
	Targa S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata	
	Nacora S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata	
	Rusky S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata	
	Scorpio S.S.	Amministratore	In carica	
Milena Livio	Cavotec Specimas S.p.A.	Sindaco	In carica	LG System S.r.l. In essere
	Integrated Security Management S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata	

	Logica S.r.l.	Amministratore Unico	In carica		
	Accauno S.r.l.	Revisore Legale	Cessata		
	Millenium S.r.l.	Sindaco supplente	In carica		
	IMS Health Technology Solution Italy S.r.l.	Sindaco supplente	In carica		
	Beni Immobili Contemporanei S.p.A.	Sindaco supplente	In carica		
	Europa Risorse SGR S.p.A.	Sindaco supplente	In carica		
	Ezio Colombo Metalli S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata		
	Terfin S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata		
	Solar Green Technology S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata		
	S.I.G.C.A. S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata		
Marco Lori	Azimut Capital Management SGR S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	Cofircont S.p.A.	In essere
	Azimut Consulenza SIM S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	Professional Audit Group S.r.l.	In essere
	CGM Italia SIM S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	Studio Lori e Associati	In essere
	Augustum OPUS SIM S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		
	Azimut Financial Insurance S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		
	Programma 101 S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica		
	Futurimpresa SGR S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica		
	Banca Farmafactoring S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica		
	Diners Club International S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica		
	Associazione Italiana Private Bankers	Sindaco effettivo	In carica		
	Professional Audit Group S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica		
	Cofircont Compagnia Fiduciaria S.p.A.	Amministratore non esecutivo	In carica		
	Corner SIM S.p.A. in liquidazione	Liquidatore unico	In carica		
	Non performing loans S.p.A. in liquidazione	Liquidatore unico	In carica		
	Fondazione Azimut	Consigliere	In carica		
	Dow Italia Divisione Commerciale	Sindaco supplente	In carica		

S.r.l.		
Rohm and Haas Italia S.r.l.	Sindaco supplente	In carica
Società per l'industria alberghiera Splia S.p.A.	Sindaco supplente	In carica
Value Lab S.p.A.	Sindaco supplente	In carica
Azimut SGR S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Altachiara Italia S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Oceanis S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Alter SIM S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Apogeo Consulting SIM S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
AZ Investimenti SIM S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Azimut Fiduciaria S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Azimut Holding S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Ceresio Sim S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
Geco Sim S.p.A.	Sindaco effettivo e Liquidatore Unico	Cessata
Immed S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Jupiter Finance S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Open Family Office SIM S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
Advise Only Office SIM S.p.A.	Liquidatore Unico	Cessata
The Passion Factory Finanziaria S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Zero SGR S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Vamptech S.p.A.	Revisore Legale	Cessata
Mire SGR S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
Facility Italia S.p.A. in liquidazione	Liquidatore Unico	Cessata
GAA SIM S.p.A.	Liquidatore Unico	Cessata
IMIR Investimenti Mobiliari Immobiliari S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
IMMED S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Nexenti	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Advisory S.r.l.		
Sprea International S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata
Misar S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata
Sprea Holding	Sindaco supplente	Cessata

S.p.A.					
Emilio Aguzzi De Villeneuve	Acciai della SAAR S.p.A. Soc. Unip.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	P.R 5 S.r.l.	In essere
	Barclays Services Italia S.p.A. in liquidazione	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	Aurora Costruzioni S.p.A.	Cessata
	Barclays Private Equity S.p.A. in liquidazione	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	Istifid S.p.A.	In essere
	Immogar S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		
	Immoofil S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		
	Istifid S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		
	Istifid S.p.A.	Membro dell'Organismo di Vigilanza	In carica		
	Cassa Lombarda S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		
	Lago S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		
	Tablas S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		
	Aurora Costruzione S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		
	Comepre S.r.l.	Sindaco unico	In carica		
	Targa S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica		
	Fimeis S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica		
	Finaim S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica		
	Società Generale Distribuzione S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica		
	Safim S.r.l.	Sindaco effettivo	In carica		
	Immobiliare San Carlo Trieste S.p.A.	Amministratore	In carica		
	Tula S.r.l.	Amministratore unico	In carica		
	Brujac S.r.l. Soc. Unip.	Amministratore unico	In carica		
	Fondazione Filippo Serpero	Amministratore	In carica		
	Vivi down ss.ti per la ricerca scientif. E per la tutela della persona down	Revisore contabile	In carica		
	Fondazione ProAdamo ONLUS	Revisore contabile	In carica		
	Associazione amici fondazione Floriani onlus	Revisore contabile	In carica		
	Fondazione Vodoz e Danese	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica		
	Cesare Bonetti S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata		
	La Moderna Cartotecnica S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata		
	GE Capital Finance S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata		
	Neinver Italia S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata		
	Datamill Surl	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata		
	P.D.M. Surl	Sindaco effettivo	Cessata		
	Irus Vicolungo S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata		
	GE Commercial Distribution Finance S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata		

	Centro sportivo Dora Ripaia S.r.l. in liquidazione	Sindaco effettivo	Cessata		
	Ro+Ten S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata		
Maria Stella Brena	Basf Italia S.p.A.	Sindaco	In carica	Cave S.r.l.	In essere
	Eurochem Agro S.p.A.	Sindaco	In carica	Atlante S.r.l.	
	Basf Coatings Services Italy S.r.l.	Sindaco	In carica	Immobiliare Brena S.r.l.	
	Flint Group Italia S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica	Bapi Field S.r.l.	
	F.A.S. Funi e Attrezzature per Sollevamento S.p.A.	Sindaco	In carica		
	Fondazione Centro di Cardiologia e Cardiochirurgia Angelo De Gasperis in forma abbreviata "Fondazione Angelo De Gasperis"	Presidente dei Revisori Legali	In carica		
	Amplifon S.p.A.	Sindaco	In carica		
	Cabefin S.p.A.	Sindaco Supplente	In carica		
	Magenta Master Fibers S.r.l.	Sindaco	In carica		
	Sini S.p.A.	Sindaco	In carica		
	23 Dicembre S.r.l.	Sindaco	In carica		
	Randstad Italia S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		
	Randstad Group Italia S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		
	Randstad HR Solutions S.r.l.	Sindaco	In carica		
	Progetto Grano S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica		
	Styrolution Italia S.r.l.	Sindaco	In carica		
	"BASF Construction Chemicals Italia S.p.A." e brevemente anche "BASF CC Italia S.p.A."	Sindaco	In carica		
	Radstad Services S.r.l.	Sindaco	In carica		
	BASF Interservice S.r.l. – Società con Unico socio	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata		
	BASF Coatings S.p.A.	Sindaco	Cessata		
	BASF Catalysts	Sindaco Supplente	Cessata		

Italia S.r.l. Styrolution	Sindaco	Cessata
Italia S.r.l. Setificio Castelletto	Sindaco	Cessata
Ticino S.p.A. in Liquidazione BASF	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Interservice S.r.l. – Società con Unico Socio Classhotel	Sindaco Supplente	Cessata
Italia S.p.A. Lindab S.r.l.	Sindaco Supplente	Cessata
BASF Coatings S.p.A.	Sindaco	Cessata
Select Italia S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Vedior Agenzia per il lavoro S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Randstad HR Services S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Tigli Società Cooperativa a r.l.	Sindaco Supplente	Cessata
Omega S.r.l.	Consigliere	Cessata
Quality Project Real Estate S.p.A.	Sindaco	Cessata
Bio-Energy- Organiccrude S.p.A. Società con Unico socio in liquidazione	Sindaco	Cessata
Promec – S.a.s. di Mauro Brena & C. – in liquidazione	Socio Accomandante	Cessata
Perry Electric S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
Azienda Agricola Ferro Rosso di Giacomelli	Sindaco Effettivo	Cessata
Alberto S.r.l. in liquidazione Cooperativa Spacci Alimentari	Sindaco Supplente	Cessata
Genova Società Cooperativa a Responsabilità Limitata	Sindaco Effettivo	Cessata
Aurora I – Società Cooperativa	Sindaco Supplente	Cessata
Texpro S.p.A. La Manutenzione S.r.l.	Sindaco Supplente	Cessata
Ennezeta S.r.l.	Curatore Fallimentare	Cessata
Femi Rinaldi S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
Cave S.r.l.	Consigliere	Cessata
Cooperativa	Sindaco Effettivo	Cessata

Edilizia Tigullio – in liquidazione TCH Italia S.r.l. in liquidazione	Sindaco Effettivo	Cessata
Cooperativa Edilizia Manuela in liquidazione	Sindaco Effettivo	Cessata
Wellcome Engineering S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
MAS Servizi S.r.l. in liquidazione	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Classhotel Italia S.r.l.	Sindaco Supplente	Cessata
Nacora S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
RSB Comunicazioni S.r.l. in liquidazione	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
SCR Servizi S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Iozzi Cantieri Edili S.r.l. in liquidazione	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Vox Optics S.r.l.	Sindaco Supplente	Cessata
Basf It Services S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
I.G.M. S.r.l. Industrie Generali Meccaniche	Sindaco Supplente	Cessata
Cosenz 2005 Soc. Coop. Ed.	Sindaco Effettivo	Cessata
MSG Project S.p.A. in liquidazione	Sindaco Effettivo	Cessata
Immobiliare Fiorella S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
Lindab Società a Responsabilità Limitata in sigla Lindab S.r.l.	Sindaco Supplente	Cessata

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità richiesti dall'art. 148 del Testo Unico e dal regolamento attuativo adottato dal Ministero di Grazia e Giustizia n. 162/2000 (pubblicato nella G. U. n. 141 del 19.06.2000).

In particolare, ciascun membro del Collegio Sindacale ha espressamente dichiarato: (i) di essere iscritto nel registro dei revisori contabili e di aver esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore ai tre anni; (ii) che a suo carico non sussiste, secondo la legislazione vigente, alcuna causa di incompatibilità, ineleggibilità e decadenza e, ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF; (iii) di possedere ogni altro requisito di professionalità, onorabilità e indipendenza previsti dalla legislazione vigente e, ai sensi dell'art. 148, comma 4, del TUF e al relativo Decreto del Ministero della Giustizia del 30 Marzo 2000, n. 162.

14.1.5 Ulteriori informazioni

Fatta eccezione per quanto di seguito indicato, per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode, né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione, né, infine, è stato soggetto ad incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza della Società o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

Per quanto concerne l'amministratore Alessandra Stabilini si segnala quanto segue. Nell'ottobre del 2013, la Banca d'Italia, in applicazione dell'art. 97 TUB, ha disposto la revoca degli organi al tempo in carica della società TANK SGR S.p.A. in liquidazione e ha nominato nuovi soggetti in loro sostituzione. Tra questi, Alessandra Stabilini è stata nominata Presidente del Collegio Sindacale, carica che ha ricoperto fino al luglio del 2014. Nel luglio 2014, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha disposto la revoca dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività e la messa in liquidazione coatta amministrativa della sopra menzionata società e la Banca d'Italia ha nominato Alessandra Stabilini commissario liquidatore.

Fatta eccezione per quanto di seguito indicato, per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei membri del Collegio Sindacale e nessuno dei soci fondatori e/o dei principali dirigenti della Società ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode, né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione, né, infine, è stato soggetto ad incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza della Società o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

Nell'aprile 2016, la Consob ha avviato un provvedimento sanzionatorio nei confronti del Sindaco Dott. Marco Lori, in relazione alle attività svolte da quest'ultimo in qualità di Presidente del Collegio Sindacale di un intermediario finanziario. In particolare, la contestazione ha ad oggetto l'asserita violazione dell'art. 21 comma 1 lettere a) e d) del TUF e degli artt. 39 e 40 del Regolamento Intermediari della Consob, n. 16190/2007, in materia di investimenti e gestione di portafogli e di valutazione dell'adeguatezza e dell'art. 16 del Regolamento congiunto Consob e Banca d'Italia del 29 ottobre 2007, in materia di controllo di conformità. Detto procedimento sanzionatorio è ancora nella fase preliminare della contestazione delle asserite violazioni e nell'ambito dello stesso, alla data del prospetto di quotazione, né la Consob né la Banca d'Italia hanno comminato alcuna sanzione nei confronti del Dott. Marco Lori o dell'intermediario finanziario in cui quest'ultimo è Presidente del Collegio Sindacale.

14.2 Conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del Collegio Sindacale, dei direttori generali e dei principali dirigenti

Salvo quanto indicato di seguito, alla Data del Documento di Registrazione, nessun membro del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale dell'Emittente, né alcun principale dirigente dell'Emittente è portatore di interessi in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta presso l'Emittente. Inoltre, salvo quanto previsto nel Patto Parasociale (cfr. Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4), la Società non è a conoscenza, alla Data del Documento di Registrazione, di eventuali accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali i membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e i principali dirigenti sono stati nominati.

Si segnala che Manfredi Catella, amministratore delegato dell'Emittente:

- detiene una partecipazione in COIMA S.r.l.; in particolare, COIMA S.r.l. è partecipata direttamente al 2% da Manfredi Catella e da altri membri della famiglia Catella - che, complessivamente considerati, detengono il 52% del relativo capitale sociale -; la restante parte del capitale sociale è detenuta da Domo Media S.p.A., con sede in Milano, via Fatebenefratelli n. 9, i cui azionisti non sono parti correlate dell'Emittente;
- detiene una partecipazione nella SGR pari al 92% del relativo capitale sociale;

- ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di COIMA S.r.l.;
- ricopre il ruolo di Amministratore Delegato della SGR;
- ai sensi del Contratto di *Asset Management*, svolgerà un ruolo manageriale sia presso la SGR, sia presso l'Emittente;

COIMA S.r.l. svolge servizi immobiliari di natura tecnica prevalentemente per investitori istituzionali, focalizzati sull'attività di *property management* e *project/construction management*; tali attività verranno altresì svolte a favore dell'Emittente relativamente al proprio patrimonio immobiliare (cfr. Capitolo XIX del Documento di Registrazione).

Si segnala inoltre che Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, amministratori dell'Emittente, sono altresì dipendenti della SGR.

Infine, fatti salvi gli impegni assunti da Manfredi Catella nell'ambito delle pattuizioni parasociali stipulate in data 1 dicembre 2015 (cfr. Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Documento di Registrazione) e nell'ambito degli accordi da stipulare in sede del Collocamento Istituzionale con i Coordinatori per il Collocamento Istituzionale, la Società, alla Data del Documento di Registrazione, non è a conoscenza di eventuali restrizioni concordate con i membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza per quanto riguarda la cessione delle azioni dell'Emittente da essi detenute in portafoglio.

CAPITOLO XV REMUNERAZIONI E BENEFICI

15.1 Remunerazioni e benefici a favore dei componenti del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale, del direttore generale e dei principali dirigenti della Società.

Consiglio di Amministrazione

In data 14 settembre 2015 l'Assemblea ha deliberato di determinare, ai sensi dell'art. 2389, comma 1, del codice civile, in Euro 30.000 i compensi lordi annui per ciascun amministratore, rimettendo all'organo amministrativo l'eventuale remunerazione aggiuntiva da riconoscersi, sentito il parere del Collegio Sindacale, ad amministratori investiti di particolari cariche ai sensi dell'art. 2389, comma 3, del codice civile. In pari data il Consiglio di Amministrazione, ha deliberato di riconoscere all'Amministratore Delegato, Manfredi Catella, una remunerazione pari ad Euro 70.000 lordi per anno, da aggiungersi al compenso pari ad Euro 30.000 lordi per anno spettante a ciascun amministratore e, di riconoscere agli amministratori Ravà e Bonfiglioli, una remunerazione pari ad Euro 20.000 lordi per anno, da aggiungersi al compenso pari ad Euro 30.000 lordi per anno spettante a ciascun amministratore. A tal riguardo si precisa che tutti gli Amministratori hanno rinunciato al proprio compenso ed alla remunerazione sino alla Data di Avvio delle Negoziazioni.

Alla Data del Documento di Registrazione non sono stati pertanto corrisposti agli amministratori importi a titolo di compenso e/o remunerazione. In particolare, l'emolumento dell'amministratore delegato Manfredi Catella è stato stabilito nella misura ridotta sopra indicata al fine di limitare i costi aziendali in fase di avvio dell'attività ed in virtù della stipula del Contratto di *Asset Management* con la SGR, fermo restando che l'organo amministrativo, successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni, rideterminerà l'importo di detto emolumento, sulla base della proposta del Comitato per le Remunerazioni, in considerazione dei risultati dell'offerta e delle attività che l'amministratore delegato sarà chiamato a svolgere, tenuto altresì conto degli emolumenti di mercato per posizioni analoghe. Tale determinazione sarà valutata ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate.

In data 14 ottobre 2015 l'Assemblea ha deliberato, in occasione della nomina dei sei nuovi componenti l'organo amministrativo e con decorrenza dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, di:

- riconoscere:
 - (i) al Presidente dell'organo amministrativo un compenso di Euro 120.000, Euro 135.000 ed Euro 150.000, lordi, rispettivamente per il primo, il secondo ed il terzo anno di mandato, oltre benefit; tale ammontare comprende altresì l'eventuale emolumento per la partecipazione ad uno o più Comitati interni;
 - (ii) agli altri amministratori che non rivestano la carica di Presidente, un compenso di Euro 30.000 lordo annuo, oltre *benefit*;
- deliberare, per amministratori che rivestano anche il ruolo di componenti di uno o due Comitati (ivi incluso il Comitato Investimenti), ad eccezione del Presidente dell'organo amministrativo, oltre al compenso di Euro 30.000 all'anno, una remunerazione crescente di Euro 1.000, Euro 5.000 ed Euro 10.000, lordi rispettivamente per il primo, il secondo ed il terzo anno, rimettendo all'organo amministrativo l'eventuale remunerazione aggiuntiva da riconoscersi, sentito il parere del Collegio Sindacale, ad amministratori investiti di particolari cariche ai sensi dell'art. 2389 comma 3, cod. civ.

Fatto salvo per quanto di seguito indicato, non esistono accordi con gli Amministratori che prevedono benefici non monetari o la corresponsione di indennità in ipotesi di scioglimento anticipato del rapporto ai sensi dell'art.123-*bis* del TUF.

Polizza ed Indennità risarcitoria

In forza di scrittura privata stipulata tra la Società, la SGR e i *Manager* Distaccati (cfr. Capitolo XIX del Documento di Registrazione) per tutta la durata del relativo mandato Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà avranno diritto:

- come *benefit*, ad una polizza assicurativa per la responsabilità civile relativa al mandato e agli atti compiuti nell'esercizio dello stesso, il cui premio annuo sarà di importo unitario non inferiore ad Euro 10.000;

- il solo Manfredi Catella:

- (a) come ulteriore *benefit*, a:
- (i) telefono cellulare e relativa SIM card, con traffico illimitato;
 - (ii) *tablet* e *pc* portatile;
 - (iii) carta di credito aziendale;
 - (iv) stipula di una polizza di assicurazione sulla vita (quindi a copertura del caso di decesso) il cui indennizzo sia pari ad Euro 1.500.000;
 - (v) stipula di una polizza per invalidità permanente conseguente a malattia il cui indennizzo sia pari ad Euro 1.000.000;
 - (vi) stipula di una polizza per infortuni professionali ed extra professionali, il cui indennizzo sia pari ad Euro 2.000.000 per il caso di morte e ad Euro 2.500.000 per il caso di invalidità permanente;
 - (vii) stipula di una polizza di assicurazione sanitaria a favore suo e della sua famiglia, il cui premio annuo sia di importo unitario non inferiore ad Euro 10.000 (diecimila/00); e
- (b) il pagamento della Indennità risarcitoria per la cessazione del rapporto di amministrazione, in ipotesi di *good leaver* (per ulteriori informazioni in merito a contenuti e termini di detta Indennità risarcitoria, vedasi il Capitolo XIX del Documento di Registrazione).

Le summenzionate polizze di cui alla lettera (a), punti (iv), (v) e (vi), non sono state ancora stipulate, ma verranno finalizzate a condizioni di mercato; si prevede al riguardo che il relativo costo di ciascuna polizza (ossia, il premio su base annua) a carico della Società sarà indicativamente compreso in un intervallo tra Euro 3.000 ed Euro 5.000. La Società stipulerà altresì una polizza assicurativa per la responsabilità civile relativa al mandato e agli atti compiuti nell'esercizio dello stesso, anche per gli amministratori nominati in data 14 ottobre 2015.

Strumenti Finanziari sottoscritti dai Manager

Ai Manager Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli, Matteo Ravà verrà riconosciuta una specifica incentivazione attraverso l'assegnazione a questi ultimi di strumenti finanziari di carattere speciale (gli "**Strumenti Finanziari**") emessi da COIMA RES.

In particolare, in data 6 agosto 2015 il consiglio di amministrazione dell'Emittente ha deliberato di emettere in favore dei Manager della Società – ossia, alla Data del Documento di Registrazione, Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà – in relazione al loro significativo contributo in fase di avvio e futuro sviluppo della Società, n. 10.000 Strumenti Finanziari aventi le caratteristiche di seguito indicate, ad un valore pari ad Euro 0,10 ciascuno versato dai Manager all'atto della sottoscrizione. Tali Strumenti Finanziari daranno diritto al pagamento di un rendimento agganciato all'andamento della Società, secondo la formula di seguito indicata, da eseguirsi anche mediante assegnazione di azioni della Società (la "**Remunerazione degli Strumenti Finanziari**"); a tal fine, in data 14 settembre 2015 l'Assemblea di COIMA RES ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari. L'aumento potrà essere eseguito in via scindibile in una o più *tranche* nell'arco di quindici anni dalla data di efficacia della delibera di aumento del capitale ad un prezzo di sottoscrizione per ciascuna azione di nuova emissione pari alla media aritmetica dei prezzi di una azione COIMA RES rilevato sul Mercato di quotazione nel periodo compreso tra il 15 febbraio ed il 14 marzo dell'anno di riferimento in cui venga corrisposta ai titolari degli Strumenti Finanziari la Remunerazione degli Strumenti Finanziari.

Di seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche degli Strumenti Finanziari:

- (i) sono stati emessi fino a 10.000 (diecimila) Strumenti Finanziari dal valore nominale pari a Euro 0,10 (zero virgola uno);
- (ii) l'assegnazione è avvenuta a fronte della sottoscrizione del modulo di adesione avvenuta per Manfredi Catella in data 6 agosto 2015, per Matteo Ravà in data 10 agosto 2015 e per Gabriele Bonfiglioli in data 11 agosto 2015 e del successivo versamento del valore nominale degli Strumenti

Finanziari e in relazione al significativo contributo dei Manager in fase di avvio e futuro sviluppo della Società; (iii) la durata è di 15 anni e, alla scadenza del termine, si prevede l'emissione di nuovi strumenti finanziari; (iv) il pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari, secondo la formula descritta di seguito, è dovuto al raggiungimento dei parametri previsti nella formula di calcolo e potrà avvenire, a discrezione della Società, mediante assegnazione di azioni ordinarie della Società e/o in contanti; (v) gli Strumenti Finanziari non danno diritto al riconoscimento di diritti amministrativi; (vi) il pagamento effettivo avverrà al termine del primo periodo di riferimento di 3 anni benché il calcolo sarà annuale e successivamente a tale primo periodo il rendimento verrà corrisposto su base annuale, se maturato; (vii) gli Strumenti Finanziari sono soggetti a un periodo di *lock up* di 3 anni durante il quale potranno essere trasferiti, col consenso della Società, unicamente ad altri manager che potranno essere tempo per tempo individuati; (viii) il valore di mercato stimato alla data di emissione è pari ad Euro 10 per Strumento Finanziario, sulla base di una perizia appositamente predisposta da un consulente esterno che ha effettuato la valutazione prendendo in considerazione potenziali profili dei rendimenti attesi di tali strumenti sulla base di scenari probabilistici analizzati al momento della valutazione e legati ai dati prospettici ipotizzati dalla Società; (ix) gli Strumenti Finanziari sono stati sottoscritti da ciascuno degli attuali *manager* nelle seguenti proporzioni:

Manager	Numero Strumenti Sottoscritti	%
Gabriele Bonfiglioli	1667	16,67
Matteo Ravà	1667	16,67
Manfredi Catella	6666	66,66
Totale	10000	100,00

L'aumento di capitale sociale posto a servizio di detti Strumenti Finanziari potrà consentire l'eventuale pagamento, in tutto o in parte, della Remunerazione degli Strumenti Finanziari anche mediante azioni ordinarie dell'Emittente.

La Remunerazione degli Strumenti Finanziari è calcolata annualmente ed è pari al 60% del minimo fra:

- la somma del 10% del *Shareholder Return Outperformance* nel caso di un *Shareholder Return* in eccesso dell'8% (ossia il 10% dell'ammontare, in euro, per il quale il *Shareholder Return* è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un *Shareholder Return* dell'8%) ed il 20% del *Shareholder Return Outperformance* nel caso di un *Shareholder Return* in eccesso del 10% (ossia il 20% dell'ammontare, in euro, per il quale il *Shareholder Return* è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un *Shareholder Return* del 10%), pagata su base annuale,
- il 20% dell'eccesso del NAV per Azione alla fine del Periodo di Contabilizzazione (aggiustato al fine di includere i dividendi e ogni altro pagamento per Azione dichiarati in ciascun Periodo di Contabilizzazione successivo al Periodo di Riferimento e aggiustato al fine di escludere gli effetti di emissioni di Azioni nel suddetto periodo) rispetto ad un livello minimo definito *High Watermark*.

Per "*High Watermark*" si intende, rispetto ad un arco temporale illimitato, il maggiore tra: (i) il Prezzo di Emissione, e (ii) il NAV di chiusura per Azione registrato nell'ultimo Periodo durante il quale fu pagata la Remunerazione degli Strumenti Finanziari (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo considerato).

Tale remunerazione per Azione, deve essere moltiplicata per il numero di Azioni in circolazione alla fine del Periodo di Contabilizzazione, ad esclusione delle azioni emesse nello stesso Periodo di Contabilizzazione, al fine della determinazione dell'importo complessivo della Remunerazione degli Strumenti Finanziari (anche il "*Coupon*") da pagare relativamente al medesimo Periodo di Contabilizzazione.

Il consiglio di amministrazione dell'Emittente avrà inoltre facoltà di procedere all'individuazione di eventuali ulteriori *manager* cui assegnare gli Strumenti Finanziari e riservare una o più *tranche* del sopra descritto

aumento di capitale. Tale assegnazione sarà valutata ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate, ove applicabili.

DEFINIZIONI

- **Periodo di Contabilizzazione:** periodo che decorre dalla data dell'Ammissione al 31 dicembre dell'anno di Ammissione, ed in seguito, ogni periodo di 12 mesi, ciascuno dei quali ha inizio al termine del Periodo di Contabilizzazione precedente e finisce ogni anno alla mezzanotte del 31 dicembre.
- **Ammissione:** ammissione allo scambio di azioni ordinarie della Società sul segmento MTA di Borsa Italiana.
- **NAV Lordo Iniziale:** ammontare uguale al numero di Azioni esistenti all'Ammissione moltiplicate per il Prezzo di Emissione.
- **NAV di Fine Periodo:** valore pari alla differenza tra il totale degli attivi iscritti a bilancio della Società ed il totale delle passività iscritte a bilancio della Società alla data di chiusura del bilancio di esercizio;
- **Relevant High Watermark:** rispetto ad un arco temporale illimitato, il maggiore tra: (i) il Prezzo di Emissione, e (ii) il NAV di chiusura per Azione registrato nell'ultimo Periodo Contabile durante il quale è stata pagata la Remunerazione degli Strumenti Finanziari (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo considerato).
- **Prezzo di Emissione:** prezzo di emissione per Azione della Società all'Ammissione.
- **Periodo di Riferimento:** il più recente Periodo di Contabilizzazione nel quale la Remunerazione degli Strumenti Finanziari è stata pagata.
- **Shareholder Return:** rispetto a ciascun Periodo di Contabilizzazione, la somma della variazione del NAV per Azione durante il Periodo di Contabilizzazione (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo di Contabilizzazione) e del totale dei dividendi per Azione e di qualsiasi altro corrispettivo pagati nel Periodo di Contabilizzazione (considerando la tempistica del pagamento di tali dividendi e corrispettivi).
- **Shareholder Return Outperformance:** l'ammontare, in euro, per il quale lo Shareholder Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un determinato *Shareholder Return* (nel caso di COIMA RES l'8% o il 10%, in base allo scenario considerato).

Al termine di ogni esercizio, a seguito dell'approvazione del bilancio annuale relativo all'esercizio di riferimento, la Società calcolerà il Coupon annuale pagabile, su base pro-rata, a ciascun *Manager*.

La Remunerazione degli Strumenti Finanziari sarà pagata al termine del primo periodo di riferimento di 3 anni e successivamente a tale primo periodo su base annuale, se maturata. Il pagamento avverrà tramite emissione di azioni della Società o, nel caso in cui fossero state assegnate tutte le azioni riservate al pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari e/o la Società non disponesse più di un basket di azioni (ad esempio, azioni proprie) utilizzabili a tal fine, la Società sottoporà ad una assemblea l'adozione delle deliberazioni necessarie per effettuare il pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari in azioni e, ove le stesse non risultassero sufficienti ad adempiere a tutti gli obblighi di pagamento, il pagamento avverrà in contanti. La Società è comunque tenuta al pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari al verificarsi dei presupposti di cui alla formula di calcolo sopra riportata.

Si riporta di seguito un esempio teorico di calcolo annuale e di assegnazione della Remunerazione degli Strumenti Finanziari agli amministratori assegnatari degli Strumenti Finanziari sulla base dei parametri sopra riportati:

Esempio Calcolo Remunerazione degli Strumenti Finanziari		Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
	NAV Inizio Periodo	100,0	104,5	98,8	107,2	110,4
	NAV Fine Periodo	104,5	98,8	107,2	110,4	114,9
	Crescita NAV	4,5	(5,7)	8,4	3,2	4,5
	Dividendi pagati nell'anno	4,0	3,8	4,0	4,3	4,4

Total Shareholder Return	8,5	(1,9)	12,4	7,5	8,9
Shareholder Return(%)	8,5%	(1,8%)	12,6%	7,0%	8,1%
Rendimento soglia sul NAV (8%)	8,0	8,4	7,9	8,6	8,8
Rendimento soglia sul NAV (10%)	10,0	10,5	9,9	10,7	11,0
Rendimenti in eccesso (tra 8% e 10%)	0,5	-	2,0	-	0,1
Rendimenti in eccesso (sopra 10%)	-	-	2,5	-	-
High Watermark	100,0	104,5	104,5	107,2	107,2
NAV Fine Periodo + Dividendi Pagati fino ultima Remunerazione degli Strumenti Finanziari	108,5	102,6	115,0	114,7	123,6
Outperformance vs High Watermark	8,5	-	10,5	7,5	16,4
Remunerazione degli Strumenti Finanziari, tra il minore di:					
- 10% del Rendimento in eccesso sopra 8% e 10% + il 20% del Rendimento in eccesso sopra al 10%	0,05	-	0,70	-	0,01
- 20% dell'Outperformance vs High Watermark	1,70	-	2,10	1,50	3,28
Remunerazione degli Strumenti Finanziari	0,05	-	0,70	-	0,01
<i>Catella</i>	<i>0,02</i>	<i>-</i>	<i>0,28</i>	<i>-</i>	<i>0,004</i>
<i>Ravà</i>	<i>0,005</i>	<i>-</i>	<i>0,07</i>	<i>-</i>	<i>0,001</i>
<i>Bonfiglioli</i>	<i>0,005</i>	<i>-</i>	<i>0,07</i>	<i>-</i>	<i>0,001</i>

Come precedentemente indicato, in data 14 settembre 2015 l'Assemblea di COIMA RES ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari. Qualora l'importo fosse eccedente a tale valore, l'Emittente dovrebbe alternativamente: (i) deliberare un nuovo aumento di capitale al servizio di tale pagamento dovuto; (ii) corrispondere per cassa tale pagamento. Tale aumento sarà valutato ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate.

Nel caso di pagamento in azioni del *Coupon*, il numero delle predette azioni sarà determinato dividendo il valore del *Coupon* per la media del valore di mercato delle azioni ordinarie dell'Emittente nel periodo 15 febbraio - 14 marzo dell'esercizio in corso.

Gli Strumenti Finanziari saranno soggetti ad un obbligo di lock-up di 3 anni successivi alla relativa data di sottoscrizione (ferma la trasferibilità ad altri Manager cui si è fatta sopra menzione). Al termine del periodo di *lock-up* gli Strumenti finanziari saranno liberamente trasferibili, salvo un diritto di prelazione da parte della SGR.

In caso di *Good Leaver* del Manager, la SGR disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto degli stessi al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo). In tal modo, da un lato, al Manager sarà riconosciuta la Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata alla data dell'interruzione del rapporto di lavoro; dall'altro, attesa l'interruzione del rapporto di lavoro, la SGR potrà riacquistare gli Strumenti Finanziari e mantenerli in proprio o assegnarli ad altro Manager. Tale operazione sarà valutata ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate.

In caso di *Bad Leaver*, la SGR disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto dello stesso al valore nominale e, conseguentemente, il Manager non avrà diritto a ricevere la Remunerazione degli Strumenti Finanziari.

Inoltre:

- (i) laddove la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* stipulato con la SGR per dolo o colpa grave della SGR stessa (accertato con sentenza passata in giudicato), la SIIQ disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto dello stesso al valore nominale pari ad Euro 0,10 (zero virgola uno);

- (ii) laddove la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* stipulato con la SGR per cause diverse da quelle sub (i), su richiesta della SGR il Manager avrà l'obbligo di esercitare nei confronti della SIIQ un'opzione put sugli Strumenti Finanziari al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo);
- (iii) in caso di recesso dal Contratto di *Asset Management* da parte della SGR per una qualsiasi delle ragioni indicate nel Contratto di *Asset Management*, su richiesta della SGR il Manager avrà l'obbligo di esercitare nei confronti della SIIQ un'opzione put sugli Strumenti Finanziari al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo).

La Società, subordinatamente all'approvazione da parte dell'assemblea degli Azionisti, valuterà l'introduzione di un sistema di incentivazione per i manager basato sul superamento di alcuni obiettivi di *performance*, le cui previsioni saranno in linea con la prassi di mercato. In particolare si segnala che in data 14 settembre 2015 l'Assemblea della Società ha deliberato di conferire al consiglio di amministrazione la facoltà entro cinque anni dalla data della deliberazione, di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, per un ammontare massimo complessivo pari all'1,5 per cento della parte del capitale sociale sottoscritto e della riserva sovrapprezzo azioni risultante all'esito del Collocamento Istituzionale mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da porre a servizio di uno o più piani di incentivazione riservati a dipendenti, collaboratori, consulenti, consiglieri di amministrazione della Società e delle sue controllate e/o ad altri soggetti discrezionalmente scelti dal consiglio di amministrazione della Società e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 commi 5 e 8 del Codice Civile.

Collegio sindacale

In data 8 giugno 2015 la Società ha deliberato di stabilire che l'emolumento complessivo annuo del Collegio Sindacale fosse determinato nella misura prevista dalle tariffe professionali.

In particolare, l'emolumento annuo per ciascun membro effettivo del Collegio Sindacale è pari ad Euro 30.000 lordi, mentre per il Presidente del Collegio Sindacale è pari ad Euro 45.000 lordi. Non esistono accordi con i Sindaci che prevedono la corresponsione di indennità in ipotesi di scioglimento anticipato del rapporto ai sensi dell'art.123-*bis* del TUF.

Principali dirigenti

Alla Data del Documento di Registrazione, anche in considerazione del fatto che la nomina dei due dirigenti è subordinata all'avvio delle negoziazioni, non sono stati attribuiti compensi ai principali dirigenti dell'Emittente.

Il Dottor Di Gilio percepirà, a partire dal mese di gennaio 2016, quale integrale corrispettivo delle sue prestazioni una retribuzione annua lorda pari ad Euro 150.000 suddivisa in 14 mensilità. Oltre a detto compenso, potrà altresì essere corrisposto al Dottor Di Gilio un compenso annuo di natura variabile il cui importo non potrà essere superiore al 50% della retribuzione annua lorda ("**Bonus Variabile Annuo**"). L'ammontare ed i parametri del Bonus Variabile Annuo verranno indicati e determinati annualmente dal Comitato per la Remunerazione su proposta dell'amministratore delegato, e terranno comunque in considerazione il raggiungimento di obiettivi di performance individuali e di risultato della Società, secondo i parametri che saranno identificati dal Comitato per la Remunerazione di COIMA RES.

Al Dottor Di Gilio sono altresì attribuiti *benefit*, tra i quali, un'autovettura aziendale nonché polizza integrativa di copertura delle spese sanitarie rimborsate dal FASDAC e una polizza di copertura rischio vita ed invalidità permanente. Qualora l'Emittente dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* il Dottor Di Gilio potrà esercitare il diritto di veder ceduto il suo contratto di lavoro dalla Società alla SGR.

Il Dottor Yuri D'Agostino percepirà una retribuzione annua lorda pari ad Euro 130.000 suddivisa in 14 mensilità. Nel caso in cui l'assunzione avvenga in data antecedente al 31 gennaio 2016 verrà erogato al Dottor Yuri D'Agostino un *entry bonus* di carattere straordinario e non ripetibile di Euro 20.000. La Società ha assunto l'impegno a rimborsare alla SGR i costi sostenuti per l'assunzione del Dott. D'Agostino, con

particolare riferimento all'entry bonus, qualora l'assunzione avvenga in data successiva al 31 gennaio 2016 ed antecedentemente al 31 dicembre 2016. A discrezione della Società potrà essere corrisposto al Dottor Yuri D'Agostino un *bonus* annuo di ammontare lordo massimo pari al 50% della retribuzione annua lorda – a condizione che il Dottor Yuri D'Agostino sia ancora alle dipendenze della Società e/o di società controllanti, controllate, collegate o anche terze indicate dalla Società –, subordinatamente al raggiungimento dei seguenti parametri, ciascuno dei quali avrà un peso di ½ nella valutazione complessiva: performance individuali, risultato della Società in termini di raggiungimento dell'EBIT rispetto al piano triennale vigente. Tale *bonus* annuo, laddove maturato, sarà liquidato con il cedolino paga relativo al mese successivo a quello di approvazione del bilancio di esercizio della Società. Relativamente all'anno 2016, in via del tutto eccezionale il *bonus* annuo sarà garantito al Dottor Yuri D'Agostino nell'importo pari al 50% della retribuzione annua lorda, che verrà liquidato con il cedolino paga relativo alle competenze del mese di gennaio 2017. In aggiunta al *bonus* annuo sarà corrisposto al Dottor Yuri D'Agostino – subordinatamente alla condizione che il Dottor Yuri D'Agostino sia ancora alle dipendenze della Società e/o di società controllanti, controllate, collegate o anche terze indicate dalla Società – un *long term incentive* dell'importo di Euro 100.000, corrisposto *una tantum* subordinatamente alla condizione che lo stesso alla data del 31 dicembre 2018 sia alle dipendenze della Società. Eventuali ulteriori o successive forme di incentivazione di lungo periodo potranno essere assegnate dalla Società previa deliberazione del Comitato Remunerazione.

Al Dottor Yuri D'Agostino sono altresì attribuiti *benefit*, tra i quali, a titolo esemplificativo, la stipula di una polizza assicurativa per la responsabilità civile nell'ambito delle proprie mansioni, la stipula di una polizza sulla vita e sugli infortuni nonché la stipula di una polizza di assicurazione integrativa.

La Società prevede di adottare le delibere societarie relative alla politica di remunerazione di cui all'art. 123-ter, comma 3, lett. a), TUF, successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni. Le relative informazioni saranno fornite nella relazione sulla remunerazione che sarà predisposta e, ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, presentata all'assemblea chiamata ad approvare il primo bilancio successivo alla quotazione, e nella "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari", predisposta ai sensi e per gli effetti dell'art. 123-bis TUF e del Codice di Autodisciplina relativa al medesimo esercizio. Si segnala altresì che la Società, ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e dell'art. 84-*quater* del Regolamento Emittenti, sarà tenuta a predisporre annualmente una relazione sulla remunerazione; la sezione prima della relazione sulla remunerazione dovrà essere sottoposta all'Assemblea della Società – che si esprimerà con voto non vincolante - convocata per l'approvazione del bilancio relativo agli esercizi futuri.

15.2 Ammontare degli importi accantonati o accumulati dall'Emittente per la corresponsione di pensioni, indennità di fine rapporto o benefici analoghi

L'Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e non ha ancora completato il primo esercizio sociale.

Al 30 giugno 2015, l'Emittente non ha ancora proceduto ad accantonare alcun ammontare per la corresponsione di pensioni o indennità di fine rapporto o benefici analoghi in favore di membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti, complessivamente considerati, in quanto non maturati.

CAPITOLO XVI PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

Ai sensi dell'articolo 18 dello statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minimo di tre ad un numero massimo di undici membri, compreso il Presidente ed uno o più Vice Presidenti. Alla Data del Documento di Registrazione, il Consiglio di Amministrazione è composto da 3 membri nominati in sede di costituzione dell'Emittente.

In data 14 ottobre 2015 l'assemblea dell'Emittente ha nominato, con efficacia dalla Data di Avvio delle Negoziazioni delle Azioni e fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017, altri sei amministratori al fine di rendere il nuovo Consiglio di Amministrazione, conforme alle previsioni normative e regolamentari vigenti in materia di società quotate in ordine sia al numero di amministratori indipendenti, sia di equilibrio tra generi, ai sensi degli articoli 147-ter, 148 del TUF e del Codice di Autodisciplina, composto da nove membri.

Come meglio precisato nel Capitolo XXI, Paragrafo 21.2.2 del Documento di Registrazione, a partire dalla data di quotazione delle azioni della Società in un mercato regolamentato e una volta scaduto il consiglio di amministrazione in carica la nomina del Consiglio di Amministrazione avverrà mediante voto di lista, nel rispetto della disciplina di tempo in tempo vigente inerente l'equilibrio tra generi.

La seguente tabella indica, per ciascun amministratore in carica alla Data di Avvio delle Negoziazioni, la data di prima nomina quale membro del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Consiglio di amministrazione alla Data di Avvio delle Negoziazioni

Nome e cognome	Carica	Data della prima nomina
Caio Massimo Capuano	Presidente – amministratore non esecutivo	14 ottobre 2015*
Feras Abdulaziz Al-Naama	Vice Presidente – Amministratore indipendente	14 ottobre 2015*
Manfredi Catella	Amministratore esecutivo (Key manager/CEO)	8 giugno 2015
Gabriele Bonfiglioli	Amministratore esecutivo (Key manager)	8 giugno 2015
Matteo Ravà	Amministratore esecutivo (Key manager)	8 giugno 2015
Alessandra Stabilini	Amministratore indipendente	14 ottobre 2015*
Agostino Ardisson	Amministratore indipendente	14 ottobre 2015*
Laura Zanetti	Amministratore indipendente	14 ottobre 2015*
Michel Vauclair	Amministratore indipendente	14 ottobre 2015*

* Nomina efficace a partire dalla Data di Avvio delle Negoziazioni.

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato in sede di costituzione della Società in data 8 giugno 2015 così come modificato dall'assemblea del 14 settembre 2015, e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

16.2 Contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale con l'Emittente

Alla Data del Documento di Registrazione non è vigente alcun contratto di lavoro tra l'Emittente ed i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale che preveda un'indennità di fine rapporto.

16.3 Comitati interni al Consiglio di Amministrazione

Conformemente alle prescrizioni in tema di *corporate governance* per le società quotate dettate da Borsa Italiana nel Codice di Autodisciplina e al fine di incrementare l'efficacia e l'efficienza del Consiglio di Amministrazione, quest'ultimo, in data 14 settembre 2015 ha, tra l'altro, deliberato, con efficacia a decorrere

dalla Data di Avvio delle Negoziazioni l'istituzione dei seguenti comitati: Comitato per la Remunerazione; Comitato Controllo e Rischi – anche quale Comitato per le operazioni con parti correlate -.

A. Comitato per la remunerazione

Il Comitato per la Remunerazione, con funzioni consultive e propositive, ha il compito di formulare le proposte in merito alla remunerazione degli amministratori e dell'alta dirigenza e agli eventuali piani di *stock option* e piani di assegnazione di azioni a favore di amministratori esecutivi e dell'alta dirigenza.

Il Comitato per la Remunerazione sarà composto da 3 amministratori non esecutivi, di cui almeno 2 indipendenti, tra cui un Presidente nominato dal Consiglio di Amministrazione. In data 14 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione della Società ha designato gli amministratori Laura Zanetti (Presidente), Caio Massimo Capuano e Alessandra Stabilini quali componenti di tale Comitato.

Il Comitato per la Remunerazione:

- formula proposte al Consiglio di Amministrazione in ordine alla definizione della politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche della Società.
- valuta periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche, avvalendosi a tale ultimo riguardo delle informazioni fornite dagli amministratori delegati; formula al consiglio di amministrazione proposte in materia;
- presenta proposte o esprime pareri al consiglio di amministrazione sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance correlati alla componente variabile di tale remunerazione; monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal consiglio stesso verificando, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di performance.

In linea con quanto raccomandato dal criterio applicativo 6.C.5 del Codice di Autodisciplina, nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato per la Remunerazione in cui vengono formulate le proposte al Consiglio di Amministrazione relative alla propria remunerazione.

La costituzione di tale comitato garantisce la più ampia informazione e trasparenza sui compensi spettanti agli amministratori delegati e all'alta dirigenza, nonché sulle rispettive modalità di determinazione. Resta tuttavia inteso che, in conformità all'art. 2389, terzo comma, Codice Civile, il Comitato per la remunerazione riveste unicamente funzioni propositive mentre il potere di determinare la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche rimane in ogni caso in capo al Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale.

Si rappresenta inoltre che, in esito alla quotazione, la Società dovrà conformarsi all'art. 123-ter del TUF e all'art. 84-*quater* del Regolamento Emittenti e, pertanto, dovrà predisporre annualmente la Relazione sulla Remunerazione.

I componenti del Comitato per la Remunerazione sono stati nominati dal Consiglio di Amministrazione in data 14 ottobre 2015 ed inizieranno ad operare subordinatamente all'inizio delle negoziazioni delle Azioni sul MTA.

B. Comitato Controllo e Rischi

Il Comitato Controllo e Rischi sarà composto da 3 amministratori non esecutivi, di cui almeno 2 indipendenti, tra cui un Presidente nominato dal Consiglio di Amministrazione. In data 14 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione della Società ha designato gli amministratori Agostino Ardissoni (Presidente), Alessandra Stabilini e Laura Zanetti quali componenti di tale Comitato.

Il Comitato Controllo e Rischi è tenuto a svolgere tutti i compiti attribuiti dal Codice di Autodisciplina al comitato controllo e rischi, e in particolare, i compiti di:

- assistere e supportare il Consiglio di Amministrazione, assicurando a quest'ultimo un'adeguata attività istruttoria, nelle valutazioni e decisioni relative al Sistema di Controllo Interno e di

Gestione dei Rischi della Società (di seguito “**SCIGR**”) e in quelle relative all’approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;

- esprimere il proprio parere al Consiglio di Amministrazione con riguardo:
 - alla definizione delle linee di indirizzo del SCIGR, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, e alla determinazione del grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell’impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati;
 - alla valutazione, con cadenza almeno annuale, dell’adeguatezza del SCIGR rispetto alle caratteristiche dell’impresa e al profilo di rischio assunto, nonché alla sua efficacia;
 - all’approvazione, con cadenza almeno annuale, del piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione di Internal Audit, sentiti il Collegio Sindacale e l’Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
 - alla descrizione, all’interno della relazione sul governo societario, delle principali caratteristiche del SCIGR e delle modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, esprimendo la propria valutazione sull’adeguatezza dello stesso;
 - alla valutazione, sentito il Collegio Sindacale, dei risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;
- esprimere il proprio parere al Consiglio di Amministrazione in merito:
 - alla nomina e alla revoca del Responsabile della Funzione di Internal Audit;
 - al fatto che quest’ultimo sia dotato delle risorse adeguate all’espletamento delle proprie responsabilità;
 - al fatto che la remunerazione del Responsabile della Funzione di Internal Audit sia definita coerentemente con le politiche aziendali.

Il Comitato Controllo e Rischi nell’assistere il Consiglio di Amministrazione:

- a) valuta, unitamente al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- b) esprime pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;
- c) esamina le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione internal audit;
- d) monitora l’autonomia, l’adeguatezza, l’efficacia e l’efficienza della funzione di internal audit;
- e) può chiedere alla funzione di internal audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al presidente del Collegio Sindacale;
- f) riferisce al consiglio, almeno semestralmente, in occasione dell’approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull’attività svolta nonché sull’adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- g) supporta, con un’adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del consiglio di amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il consiglio di amministrazione sia venuto a conoscenza.

Inoltre, su richiesta del Consiglio di Amministrazione esprime parere preventivo sulle operazioni tra la Società e le parti correlate, come definite dai Principi Contabili Internazionali (IAS) n. 24.

I componenti del Comitato Controllo e Rischi sono stati nominati dal Consiglio di Amministrazione in data 14 ottobre 2015 ed inizieranno ad operare subordinatamente all’inizio delle negoziazioni delle Azioni sul MTA.

C Parti correlate

In data 14 settembre 2015, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato di sottoporre al Consiglio di Amministrazione in carica dopo la Data di Avvio delle Negoziazioni, ai sensi del Regolamento Parti Correlate.

Tenendo conto delle indicazioni e degli orientamenti di cui alla Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010 (la "Comunicazione") il Consiglio di Amministrazione adotterà, previo parere favorevole degli amministratori indipendenti ai sensi dell'articolo 4, comma 3 del Regolamento Parti Correlate, la procedura per le operazioni con le parti correlate (la "**Procedura Parti Correlate**").

La Procedura Parti Correlate ha la finalità di stabilire le regole alle quali la Società deve attenersi al fine di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate realizzate direttamente o per il tramite di eventuali controllate

Il Consiglio di Amministrazione ha individuato nel Comitato Controllo e Rischi, costituito da Amministratori non esecutivi in maggioranza indipendenti, il comitato competente ai sensi della Procedura Parti Correlate ed ha attribuito al Comitato Controllo e Rischi il ruolo e le competenze che, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, spettano ai comitati costituiti, in tutto o in maggioranza, da amministratori indipendenti.

Di seguito sono descritti gli elementi essenziali della Procedura Parti Correlate:

Ai fini dell'applicazione della Procedura Parti Correlate, l'identificazione delle parti correlate è operata dalla Società alla stregua dei criteri di cui all'Allegato 1 al Regolamento Parti Correlate.

La Società si qualifica come "società di minori dimensioni" nonché come "società di recente quotazione" ai sensi del Regolamento Parti Correlate. In ragione di ciò, alle operazioni di maggiore rilevanza viene applicata la procedura individuata per le operazioni di minore rilevanza, fatto salvo le operazioni che rientrano nelle ipotesi di esclusione.

In particolare, la Procedura Parti Correlate prevede che le operazioni con parti correlate siano deliberate dall'organo di volta in volta competente solo dopo il rilascio di un motivato parere non vincolante da parte del Comitato Controllo e Rischi, avente ad oggetto l'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni dell'operazione.

Fatte salve le disposizioni inderogabili del Regolamento Parti Correlate, sono escluse dall'applicazione delle norme procedurali e di trasparenza stabilite dallo stesso Regolamento Parti Correlate e dalle disposizioni della Procedura Parti Correlate relative alle operazioni di maggiore e minore rilevanza, le seguenti operazioni, anche quando siano operazioni con parti correlate realizzate per il tramite di società controllate:

- a) operazioni di importo esiguo (ovvero le operazioni le operazioni di importo non superiore a Euro 200.000,00 per ciascuna operazione);
- b) deliberazioni assembleari relative ai compensi spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo ai sensi dell'art. 2389, comma 1, cod. civ., ai membri del Collegio Sindacale, nonché alle deliberazioni in materia di remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche rientranti nell'importo complessivo preventivamente determinato dall'Assemblea ai sensi dell'art. 2389, comma 3, cod. civ.;
- c) deliberazioni, diverse da quelle indicate nella precedente lett. b), in materia di remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche, purché siano rispettate le condizioni di cui al Regolamento Parti Correlate;
- d) piani di compensi basati su strumenti finanziari approvati dall'Assemblea ai sensi dell'articolo 114-bis del TUF e alle relative operazioni esecutive;
- e) operazioni con o tra società controllate, anche congiuntamente, nonché operazioni con società collegate purché nelle società controllate o collegate controparti dell'operazione non vi siano interessi significativi di altre parti correlate della Società.
- f) Operazioni ordinarie che siano concluse a condizioni equivalenti a quelle di mercato o a condizioni standard.

Il testo integrale della Procedura Parti Correlate sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com), a partire dalla Data di Avvio delle Negoziazioni.

Qualora il consiglio di amministrazione dell'Emittente dovesse rilevare la perdita da parte della Società della qualifica di "società di minori dimensioni", lo stesso provvederà tempestivamente a modificare la suddetta Procedura Parti Correlate e ad implementare una specifica procedura per le operazioni di maggiore rilevanza ai sensi di quanto disposto dal Regolamento Parti Correlate.

D Comitato Investimenti

In data 14 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato di costituire, con efficacia dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, un Comitato Investimenti, costituito da cinque Amministratori di cui due amministratori indipendenti; il *risk manager* coadiuverà il Comitato Investimenti con funzione di supporto tecnico.

In pari data il Consiglio di Amministrazione, per quanto concerne gli amministratori facenti parte del primo Comitato, ha deliberato di nominare: Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli, Matteo Ravà, Feras Abdulaziz Al-Naama e Michel Vauclair.

Il Comitato per gli Investimenti è un organo endoconsiliare di natura consultiva, avente funzioni di supporto alle decisioni di investimento e disinvestimento da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

Il Comitato Investimenti svolge infatti attività di pianificazione ed esecuzione delle scelte di gestione ed investimento immobiliare definendo le proposte relative alle seguenti materie ad esito di un processo istruttorio:

- operazioni di investimento e disinvestimento immobiliare, ivi comprese le proposte di *budget* da allocare su attività di *due diligence* connesse a tali operazioni;
- locazioni attive e passive che riguardano superfici complessive superiori a 5.000 mq. e
- interventi di ristrutturazione degli immobili che eccedano il superiore tra Euro 5 milioni di investimento totale o il 10% del valore dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

E' altresì prevista la possibilità di far partecipare alle riunioni, su tematiche specifiche, sia dipendenti della Società sia terzi facenti capo alla SGR, tutti in possesso di elevata specializzazione in materia finanziaria ed immobiliare.

In caso di esito positivo, la proposta di investimento o disinvestimento, supportata dalla documentazione tecnica e finanziaria raccolta e/o predisposta nella fase istruttoria, viene sottoposta al Consiglio di Amministrazione per le valutazioni e le deliberazioni di competenza. In caso di delibera favorevole del Consiglio di Amministrazione, si procede all'esecuzione dell'operazione.

Ove l'operazione di investimento o disinvestimento rientri nei limiti delle deleghe conferite all'Amministratore Delegato (vedasi al riguardo il Capitolo XIV, Paragrafo 14.1) l'esecuzione della stessa potrà avvenire direttamente a valle della procedura di valutazione svolta dal Comitato Investimenti.

16.4 Recepimento delle norme in materia di governo societario

Lo statuto sociale della Società è conforme alle disposizioni del Testo Unico. La Società ha sostanzialmente conformato il proprio sistema di governo societario alle disposizioni previste dal Codice di Autodisciplina. In particolare, con riferimento al confronto tra il sistema di governo societario della Società e le raccomandazioni previste dal Codice di Autodisciplina, la Società ha:

- nominato, ai sensi dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina degli amministratori indipendenti nelle persone di Feras Abdulaziz Al-Naama, Alessandra Stabilini, Agostino Ardissonne, Laura Zanetti e Michel Vauclair; inoltre, i dottori Agostino Ardissonne e Laura Zanetti sono altresì indipendenti ai sensi dell'art. 148 del TUF;
- introdotto nel proprio statuto sociale, ai sensi dell'art. 5 del Codice di Autodisciplina e dell'art. 147 *ter* del Testo Unico, la procedura di elezione dei componenti il Consiglio di Amministrazione sulla base di

liste presentate dai Soci, da depositarsi presso la sede sociale almeno 25 giorni prima di quello fissato per l'assemblea che procede alla loro nomina; la quota minima di partecipazione richiesta a ciascun socio per la presentazione della propria lista di candidati è pari a 2,5%;

- introdotto nel proprio statuto sociale, ai sensi dell'art. 148 del Testo Unico, una procedura di elezione dei componenti del Collegio Sindacale sulla base di liste presentate dai Soci, da depositarsi presso la sede sociale almeno 25 giorni prima di quello fissato per l'assemblea che procede alla loro nomina;
- previsto, nel proprio statuto sociale, che il riparto dei componenti del Consiglio di Amministrazione da eleggere sia effettuato in base ad un criterio che assicuri l'equilibrio tra i generi, conformemente a quanto previsto dall'art. 147-ter del TUF;
- previsto, nel proprio statuto sociale, che il riparto dei componenti del Collegio Sindacale da eleggere sia effettuato in base ad un criterio che assicuri l'equilibrio tra i generi, conformemente a quanto previsto dall'art. 148 del TUF;
- istituito, ai sensi dell'art. 7 del Codice di Autodisciplina, il Comitato Controllo e Rischi, con il compito di verificare che siano rispettate le procedure di corretta ed efficiente gestione, nominando, quali membri del suddetto Comitato, i consiglieri Agostino Ardissoni (Presidente), Alessandra Stabilini e Laura Zanetti;
- adottato le linee guida per regolare le transazioni con le parti correlate;
- istituito, ai sensi dell'art. 6 del Codice di Autodisciplina, il Comitato per la remunerazione, con il compito di formulare proposte al Consiglio di Amministrazione per la remunerazione degli amministratori e dell'alta dirigenza e per gli eventuali piani di stock option o di assegnazione di azioni, nei confronti degli amministratori esecutivi e dell'alta dirigenza, nominando, quali membri del suddetto Comitato, i seguenti consiglieri: Laura Zanetti (Presidente), Alessandra Stabilini e Caio Massimo Capuano;
- nominato, ai sensi dell'art. 9 del Codice di Autodisciplina, il responsabile dei rapporti con gli azionisti (l'"Investor Relator") nella persona di Fulvio Di Gilio con efficacia dalla Data di Avvio delle Negoziazioni;
- nominato quale responsabile della funzione di internal audit il dott. Arturo Sanguinetti, presidente della società Tema S.r.l. con efficacia dalla Data di Avvio delle Negoziazioni;
- nominato, l'amministratore incaricato del sistema di controllo e di gestione dei rischi, nella persona di Matteo Ravà con efficacia dalla Data di Avvio delle Negoziazioni;
- in considerazione delle dimensioni della Società, la stessa non ha ritenuto necessario istituire in questa fase un Comitato per le nomine che potrà essere istituito a valle dello sviluppo delle attività della stessa;
- istituito ai sensi dell'art. 115-bis del TUF, il Registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate (c.d. "Registro Insider"), determinandone i criteri di tenuta e le modalità di gestione che sono contenute in un'apposita procedura che è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 14 ottobre 2015, incaricando Spafid della realizzazione e istituzione del Registro Insider e nominando lo stesso, quale soggetto preposto alla tenuta del registro;
- provveduto ad approvare la procedura inerente la gestione interna e la comunicazione all'esterno delle informazioni societarie, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate, sia allo scopo di preservare la riservatezza dei documenti e delle informazioni inerenti la Società, sia per assicurare al pubblico una informazione corretta, completa, adeguata e non selettiva;
- conferito a Matteo Ravà l'incarico di referente informativo nei rapporti con Borsa Italiana ai sensi e per gli effetti dell'art. 2.6.1, comma 4 del Regolamento di Borsa e a Gabriele Bonfiglioli l'incarico di sostituto.

La Società non ha ancora adottato un modello organizzativo e di gestione per la prevenzione di reati (Codice Etico) redatto ai sensi del D.Lgs. 231/2001, relativo alla responsabilità amministrativa prevista a carico delle Società per alcuni reati eventualmente commessi nell'interesse della stessa da parte di soggetti che esercitano

personalmente o tramite loro sottoposti la gestione e/o il controllo sociale. La Società intende tuttavia implementare tale modello non appena possibile e, comunque, indicativamente nel 2016.

L'Emittente in ottemperanza alle raccomandazioni di cui al Codice di Autodisciplina, ha creato un'apposita sezione del proprio sito internet (www.coimares.com) ove saranno messe a disposizione del pubblico tutte le informazioni concernenti l'Emittente che rivestono rilievo per i propri azionisti e quelle richieste dalla disciplina, anche regolamentare, applicabile alle società quotate su un mercato regolamentato.

Il Consiglio, inoltre, nella riunione del 14 ottobre 2015 ha valutato l'indipendenza dei propri Amministratori, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 148, comma 3, del TUF (come richiamato dall'art. 147-ter, comma 4, del TUF) e dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina, verificando la presenza di un numero adeguato di Amministratori non esecutivi e indipendenti al fine di conformarsi alle raccomandazioni del Codice di Autodisciplina. In particolare sono stati ritenuti in possesso dei requisiti di indipendenza ai sensi dell'art. 148 del TUF gli Amministratori Laura Zanetti e Agostino Ardisson e dei requisiti di indipendenza ai sensi del Codice di Autodisciplina gli Amministratori Feras Abdulaziz Al-Naama, Alessandra Stabilini, Agostino Ardisson, Laura Zanetti e Michel Vauclair (cfr. Capitolo 14, Paragrafo 14.1.1 del Documento di Registrazione). Il Collegio Sindacale, in conformità all'art. 3.C.5 del Codice di Autodisciplina, provvede a verificare, nell'ambito dei compiti ad esso attribuiti dalla legge, la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza degli Amministratori; l'esito di tali controlli è reso noto al mercato nell'ambito della "relazione sul governo societario e gli assetti proprietari" che sarà predisposta ai sensi e per gli effetti dell'art. 123-bis TUF e del Codice di Autodisciplina o della relazione dei Sindaci all'Assemblea ai sensi dell'art. 153 TUF.

Politica di gestione dei potenziali conflitti di interesse

In data 14 settembre 2015 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato la politica di gestione dei potenziali conflitti di interesse, ossia il "Manuale delle procedure organizzative della SGR" il quale prevede in particolare specifici presidi per prevenire potenziali situazioni di conflitto di interesse tra la Società e la SGR con riferimento alle attività affidate a quest'ultima nel Contratto di *Asset Management*. Il Manuale delle procedure organizzative della SGR costituisce allegato al Contratto di *Asset Management* in quanto disciplina l'iter procedurale cui le parti dovranno attenersi nella gestione dei reciproci rapporti in fase di valutazione delle opportunità procacciate dalla SGR. Per ulteriori informazioni si rinvia ai Capitoli VI e XIX e alla procedura allegata in Appendice al Documento di Registrazione.

16.4.1 Codice di *internal dealing*

In conformità alle disposizioni di cui all'art. 114, comma 7, del TUF e agli artt. 152-*sexies* e seguenti del Regolamento Emittenti, in data 14 settembre 2015, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la procedura per la gestione degli adempimenti informativi in materia di *internal dealing* (la "**Procedura Internal dealing**"), con efficacia dalla Data di Avvio delle Negoziazioni.

In data 14 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di istituire un apposito ufficio per la gestione delle comunicazioni al mercato in materia di *internal dealing*, e nominare il dott. Fulvio Di Gilio quale soggetto preposto al ricevimento, alla gestione e alla diffusione al mercato delle comunicazioni di *internal dealing*.

16.4.2 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili

In data 14 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, la nomina, a decorrere dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, di Fulvio Di Gilio quale dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'art. 154 *bis* del Testo Unico.

L'art. 27 dello statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, stabilisce che "... il Consiglio di Amministrazione – previo parere obbligatorio, ma non vincolante, del Collegio Sindacale – nomina un dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e all'adempimento dei doveri previsti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, scegliendolo tra soggetti che abbiano maturato

esperienza in materia contabile o amministrativa per almeno un triennio, in una società con azioni quotate o – comunque con capitale sociale non inferiore a un milione di euro.”

In conformità a quanto previsto dagli artt. 70, comma 8, e art. 71, comma 1-bis, del Regolamento Emittenti, in occasione della presentazione della domanda finalizzata all'ammissione alle negoziazioni delle proprie Azioni, il Consiglio di Amministrazione della Società in data 14 settembre 2015 ha deliberato di avvalersi della deroga agli obblighi informativi rispettivamente previsti dal comma 6 dell'art. 70 e dal comma 1 dell'art. 71 del Regolamento Emittenti.

16.4.3 Procedura interna per la selezione e nomina degli esperti indipendenti nonché per la valutazione delle proprietà immobiliari

Si segnala che la Società intende adottare, entro e non oltre due mesi dall'ammissione a quotazione e in ogni caso in tempo utile per la redazione dei primi prospetti contabili, una procedura interna per la selezione e nomina degli esperti indipendenti nonché per la valutazione delle proprietà immobiliari. In merito alla selezione e nomina degli esperti indipendenti, la Società intende adottare apposite istruzioni operative vincolanti finalizzate a verificare, anche attraverso apposite dichiarazioni scritte o l'acquisizione di specifiche certificazioni, che gli esperti indipendenti rispondano alle necessità aziendali e alla vigente normativa. I criteri di selezione sono i seguenti:

- Possesso di adeguati requisiti di professionalità ed onorabilità.
- Presenza di una adeguata struttura organizzativa a supporto del cliente.
- Dimensione dell'azienda.
- Referenze di valutazione di altri progetti ed immobili.
- Presenza geografica capillare.
- Iscrizione ininterrotta da almeno cinque anni ad un albo professionale la cui appartenenza comporta la idoneità ad effettuare le valutazioni dei beni in cui ha investito la Società.
- Iscrizione ad associazioni professionali nazionali ed internazionali.
- Possesso di esperienze particolari in relazione ai settori di appartenenza degli immobili da valutare.
- Qualità e completezza dei report valutativi di esempio prodotti.
- Conoscenza approfondita dei mercati di riferimento.
- Disponibilità di un'ampia base dati di riferimento per le transazioni immobiliari.
- Indipendenza e non appartenenza al gruppo rilevante della Società oppure degli azionisti della stessa. L'indipendenza deve essere dichiarata anche dall'esperto mediante il rilascio di una apposita dichiarazione scritta (articolo 11, comma 1, lett. a) del Testo Unico).
- Condizioni economiche e relativi costi del servizio. In particolare il compenso non può essere legato ad eventuali altre funzioni svolte, al numero di incarichi ricevuti ed all'esito delle valutazioni.
- Possesso di coperture assicurative professionali adeguate alla copertura dei rischi relativi agli incarichi ricevuti.

La Società intende adottare altresì un sistema di valutazione del lavoro degli Esperti Indipendenti basato su specifici indicatori di performance. Tale sistema sarà utilizzato anche in fase di valutazione di un nuovo incarico e verrà implementata entro la fine del primo trimestre del 2016.

La Società intende affidare alla funzione Compliance la verifica che il contratto di affidamento agli esperti indipendenti preveda:

- le modalità di coordinamento, i flussi informativi e gli scambi documentali tra le funzioni aziendali della Società e gli esperti indipendenti, con specificazione della relativa tempistica;
- la descrizione delle attività di competenza degli esperti indipendenti (ivi compresi i sopralluoghi) e le modalità di documentazione delle stesse;
- le attività di verifica e controllo che le funzioni aziendali della Società sono tenute a svolgere in relazione alla correttezza dei dati e delle informazioni contenute nelle relazioni di stima redatte dagli esperti indipendenti nonché circa la coerenza delle valutazioni degli esperti con il valore corrente degli immobili oggetto di valutazione;

- le informazioni minimali che debbono essere fornite dagli esperti indipendenti nelle relazioni di stima, con riguardo alle attività svolte, alle motivazioni sottese all'impiego di una determinata metodologia di valutazione, ai parametri, alle ipotesi e ai rischi considerati, ovvero:
 - le attività svolte;
 - le motivazioni sottese all'impiego di una determinata metodologia di valutazione;
 - i principali parametri utilizzati nei modelli di valutazione;
 - le ipotesi ed i rischi considerati nella valutazione;
 - le modalità di stima dei tassi;
 - l'indicazione di alcuni *comparable* di mercato.

La funzione Compliance verificherà il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) l'esperto indipendente presti i servizi esternalizzati in maniera efficace; a questo scopo la Società si doterà di metodi per la valutazione del livello delle prestazioni dell'esperto indipendente attraverso appositi KPI elaborati dalla funzione di *Risk Management*;
- b) la Società sorvegli adeguatamente l'esecuzione delle funzioni esternalizzate e gestisca in modo appropriato i rischi connessi con l'incarico assegnato;
- c) vengano adottate misure idonee, se risulta possibile che l'esperto indipendente non esegua le funzioni in maniera efficace e in conformità con la normativa e i requisiti vigenti;
- d) la Società conservi la competenza richiesta per controllare efficacemente l'incarico assegnato all'esperto indipendente;
- e) l'esperto indipendente informi la Società di qualsiasi sviluppo che potrebbe incidere in modo rilevante sulla sua capacità di eseguire l'incarico in maniera efficace e in conformità con la normativa e i requisiti vigenti;
- f) la Società possa porre termine, se necessario, al contratto senza che ciò vada a detrimento della continuità e delle attività di gestione degli Immobili;
- g) l'esperto indipendente garantisca la protezione delle informazioni riservate relative alla Società.

Nel contratto con gli esperti indipendenti deve essere previsto che gli stessi effettuino un sopralluogo su ciascun immobile almeno annualmente, nonché una verifica urbanistica. Sopralluoghi a campione possono essere svolti in relazione alla numerosità e ripetitività dei cespiti da valutare. In tal caso però particolare attenzione dovrà essere dedicata alle modalità di campionamento dei cespiti, che dovranno essere definite di volta in volta sulla base delle specifiche caratteristiche degli immobili.

Gli esperti indipendenti che eseguiranno le valutazioni dovranno operare con indipendenza, integrità e obiettività.

La Società, consegnerà all'esperto indipendente la Policy sui Conflitti di Interesse adottata dalla Società che riporta le situazioni di conflitto d'interesse rilevanti nel rapporto con i terzi fornitori, i meccanismi di individuazione di tali situazioni (quali, acquisizione di una comunicazione scritta da parte degli esperti) nonché le procedure da seguire e le misure da adottare per la gestione dei conflitti, graduate in funzione della loro rilevanza.

La Società non affiderà l'incarico di esperto indipendente a soggetti che si trovano in situazioni tali da comprometterne l'indipendenza. Rientrano in tali situazioni lo svolgimento, nei confronti della Società, da parte degli esperti indipendenti, delle società da questi controllate, ad essi collegate o che li controllano o sono sottoposte a comune controllo, dei componenti degli Organi Sociali e dei dipendenti degli esperti stessi e delle società da essi controllate, ad essi collegate o che lo controllano o sono sottoposte a comune controllo, di attività o servizi quali:

- a) consulenza (*advisory*), non direttamente correlata alla valutazione degli immobili;
- b) amministrazione immobiliare (*property management*);
- c) manutenzione immobiliare ordinaria e straordinaria (*facility management*);
- d) progettazione, sviluppo, ristrutturazione immobiliare (*project management*);
- e) intermediazione immobiliare (*agency*).

I soci e gli amministratori degli esperti indipendenti e delle società da essi controllate o che li controllano non possono rivestire cariche sociali negli organi di amministrazione e controllo delle società che hanno conferito l'incarico e delle società da esse controllate o che le controllano, se non siano decorsi almeno due anni dalla scadenza o dalla revoca dell'incarico. Le incompatibilità di cui al punto precedente, per il

medesimo periodo di tempo, sono fatte altresì valere nei confronti di coloro che hanno preso parte ai procedimenti di valutazione con funzioni di direzione e supervisione.

I soci e gli amministratori degli esperti indipendenti e delle società da essi controllate o che li controllano non possono essere legati da parentela e/o affinità entro il quarto grado ai soci, amministratori, sindaci o direttori generali delle società che hanno conferito l'incarico e delle società da esse controllate o che le controllano.

L'incarico avrà durata al massimo triennale e non potrà essere rinnovato o nuovamente conferito se non sono decorsi almeno due anni dalla data di cessazione del precedente incarico. Il Consiglio di Amministrazione, esaminate le proposte di incarico (che devono essere almeno due) e la relativa documentazione, delibera la nomina dell'Esperto Indipendente.

In termini di controllo della valutazione, i soggetti coinvolti saranno l'Amministrazione, la funzione di *Asset Management* e la funzione di *Risk Management*. Tutte le funzioni effettueranno i controlli e le verifiche ritenute opportune al fine di avere la necessaria *assurance* sulla valutazione predisposta dall'Esperto Indipendente. Il Risk Manager redigerà poi una relazione di valutazione degli Esperti Indipendenti, al fine di:

- verificare la conformità del modello utilizzato dall'Esperto Indipendente con quanto previsto dalla normativa;
- verificare il tasso di sconto utilizzato, la sua composizione e la ragionevolezza del livello adottato;
- discutere i principali elementi di valutazione e le eventuali variazioni intervenute nelle metodologie utilizzate;
- evidenziare i principali cambiamenti intervenuti dall'ultima data di valutazione analizzandone tutti i fattori che hanno contribuito alle risultanze valutative;
- porre all'attenzione del Consiglio di Amministrazione eventuali criticità che possano pesare sui valori dei singoli immobili oggetto di valutazione.

CAPITOLO XVII DIPENDENTI

17.1 Dipendenti

L'Emittente non ha dipendenti alla Data del Documento di Registrazione; ha tuttavia stipulato due contratti con il dott. Fulvio Di Gilio e con il dott. Yuri D'Agostino, che prevedono, rispettivamente:

- che il dott. Di Gilio, dipendente della SGR alla Data del Documento di Registrazione, divenga dipendente dell'Emittente subordinatamente alla quotazione delle Azioni COIMA RES e con effetto dalla Data di Avvio delle Negoziazioni;
- che il dott. D'Agostino, dipendente della SGR alla Data del Documento di Registrazione, divenga dipendente di COIMA RES, con effetto dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, previo il superamento di un periodo di prova della durata di tre (3) mesi durante il quale il rapporto di lavoro potrà essere risolto da ciascuna delle parti in qualsiasi momento, senza obbligo di preavviso. Nel caso di non positiva conclusione di detto periodo di prova, la Società sostituirà non appena possibile il dirigente interessato con soggetto avente analoghe esperienze e professionalità.

Gli accordi con il dott. Di Gilio prevedono che, laddove COIMA RES dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* stipulato con la SGR, entro e non oltre i successivi 30 giorni di calendario il medesimo potrà esercitare il diritto di veder ceduto il proprio contratto di lavoro da COIMA RES alla SGR. In tale ipotesi, la retribuzione annua lorda riconosciuta dalla SGR sarà quella percepita dal dott. Di Gilio alla data della cessione del contratto di lavoro da COIMA RES alla SGR.

Salvo quanto precedentemente precisato con riferimento agli accordi con il dott. Di Gilio, i contratti stipulati con il Dottor Di Gilio e con il Dottor Yuri D'Agostino non prevedono clausole di ritorno alla società di origine.

Alla Data di Avvio delle Negoziazioni l'Emittente avrà pertanto 2 dipendenti, entrambi dirigenti.

Alla Data di Avvio delle Negoziazioni Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, amministratori della Società saranno Distaccati presso l'Emittente stessa, in forza del Contratto di *Asset Management*. Per ulteriori informazioni vedasi il Capitolo XXII.

Schemi pensionistici TFR (Trattamento di Fine Rapporto)

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non ha ancora accantonato alcun ammontare in fondi per benefici ai dipendenti, piani pensionistici e altre indennità. Si segnala tuttavia che gli ammontari maturati in capo al dott. Di Gilio - ivi incluso il TFR - in costanza di rapporto di lavoro con la SGR, saranno trasferiti in capo all'Emittente con decorrenza a partire dalla Data di Avvio delle Negoziazioni.

Ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non ha mai fatto ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni Straordinaria.

17.2 Partecipazioni azionarie e piani di *stock option*

Partecipazioni azionarie

Consiglio di amministrazione

La seguente tabella indica le partecipazioni nell'Emittente detenute direttamente od indirettamente da parte dei componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente nonché dai coniugi non legalmente separati e dai figli minori dei citati soggetti, alla Data del Documento di Registrazione.

Nome e cognome	Numero azioni	% sul capitale sociale ordinario
Manfredi Catella	30.000	52,6%
Totale	57.000	100%

Si segnala che n. 25.000 azioni sono detenute da Manfredi Catella per il tramite della SGR di cui il medesimo detiene il 92% del capitale sociale.

Collegio sindacale

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Registrazione, né i componenti del Collegio Sindacale dell'Emittente né i coniugi non legalmente separati né figli minori dei citati soggetti detengono direttamente o indirettamente una partecipazione o opzioni per la sottoscrizione di capitale nell'Emittente.

Principali dirigenti

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Registrazione, né i principali dirigenti dell'Emittente né i coniugi non legalmente separati né figli minori dei citati soggetti detengono direttamente o indirettamente una partecipazione o opzioni per la sottoscrizione di capitale nell'Emittente.

Piani di stock option

Alla Data del Documento di Registrazione non è stato approvato alcun piano di incentivazione riservato a dipendenti, collaboratori, consulenti, consiglieri di amministrazione della Società.

In data 14 settembre 2015 l'assemblea dei soci dell'Emittente ha deliberato di conferire al consiglio di amministrazione la facoltà entro cinque anni dalla data della deliberazione, di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, per un ammontare massimo complessivo pari all'1,5 per cento della parte del capitale sociale sottoscritto e della riserva sovrapprezzo azioni risultante all'esito del Collocamento Istituzionale mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da porre a servizio di uno o più piani di incentivazione riservati a dipendenti, collaboratori, consulenti, consiglieri di amministrazione della Società e delle sue controllate e/o ad altri soggetti discrezionalmente scelti dal consiglio di amministrazione della Società e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 commi 5 e 8 del Codice Civile.

17.3 Accordi di partecipazione di dipendenti al capitale sociale

Ad eccezione di quanto indicato nel presente e nel precedente Paragrafo non sussistono accordi contrattuali o norme statutarie che prevedano forme di partecipazione dei dipendenti al capitale o agli utili della Società.

CAPITOLO XVIII PRINCIPALI AZIONISTI

18.1 Azionisti che detengono partecipazioni nel capitale dell'Emittente pari o superiori al 5% del capitale

Sulla base delle risultanze del libro soci e delle altre informazioni a disposizione della Società, alla Data del Documento di Registrazione i seguenti azionisti detengono una quota di partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente:

Azionista	Numero di azioni ordinarie	% Capitale Sociale
Manfredi Catella (direttamente)	5.000	8,77
COIMA SGR S.p.A. (in proprio) ⁽¹⁾	25.000	43,86
COIMA S.r.l. ⁽²⁾	27.000	47,37
Totale	57.000	100

⁽¹⁾ COIMA SGR S.p.A. è controllata da Manfredi Catella che ne detiene il 92%; pertanto, alla Data del Documento di Registrazione la partecipazione direttamente o indirettamente detenuta da Manfredi Catella è complessivamente pari al 52,63%.

⁽²⁾ COIMA S.r.l. è partecipata da Manfredi Catella che ne detiene direttamente il 2% e da altri membri della sua famiglia che, complessivamente considerati, detengono il 52% del relativo capitale sociale; la restante parte del capitale sociale è detenuta da Domo Media S.p.A., con sede in Milano, via Fatebenefratelli n. 9, i cui azionisti non sono parti correlate dell'Emittente.

Subordinatamente al perfezionamento del conferimento delle Quote, gli azionisti che deterranno una quota di partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente saranno i seguenti:

Azionista	Numero di azioni ordinarie	% Capitale Sociale
Qatar Holding LLC ⁽¹⁾	14.450.000	99,61
Manfredi Catella	5.000	0,03
COIMA SGR S.p.A.	25.000	0,17
COIMA S.r.l.	27.000	0,19
Totale	14.507.000	100

⁽¹⁾ Qatar Holding LLC, con sede in Doha, interamente controllato da Qatar Investment Authority, fondo sovrano dello Stato del Qatar. Qatar Holding LLC svolge, in particolare, attività di supporto alla Qatar Investment Authority per quanto concerne lo sviluppo, l'investimento e la gestione dei fondi dello Stato del Qatar, mediante, in particolare, valutazione, compravendita e gestione di forme di investimento di qualsivoglia natura, svolgendo qualunque attività funzionale a tal fine.

Per maggiori informazioni sull'evoluzione dell'azionariato dell'Emittente in caso di integrale collocamento delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale ed in caso di integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe*, si rinvia alla Nota Informativa.

Alla Data del Documento di Registrazione, Manfredi Catella esercita, direttamente e indirettamente, il controllo sull'Emittente ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico. Si precisa inoltre che COIMA S.r.l. è partecipata da Manfredi Catella che detiene direttamente il 2% di COIMA S.r.l. e da altri membri della famiglia Catella che, complessivamente considerati, detengono il 52% del relativo capitale sociale; la restante parte del capitale sociale è detenuta da Domo Media S.p.A., con sede in Milano, via Fatebenefratelli n. 9, i cui azionisti non sono parti correlate dell'Emittente. Manfredi Catella detiene altresì il 92% della SGR. Si segnala inoltre che in data 1 dicembre 2015 è stato sottoscritto il Patto Parasociale come di seguito descritto.

E' previsto che a seguito del Collocamento Istituzionale Manfredi Catella cessi di esercitare il controllo sull'Emittente.

Per l'evoluzione della partecipazione di Manfredi Catella in caso di integrale collocamento delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale ed in caso di integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe*, si rinvia alla Nota Informativa.

18.2 Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente

Alla Data del Documento di Registrazione, la Società ha emesso solamente azioni ordinarie; non esistono azioni portatrici di diritti di voto o di altra natura diversi dalle azioni ordinarie.

18.3 Indicazione dell'eventuale soggetto controllante ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico

Alla Data del Documento di Registrazione, Manfredi Catella esercita il controllo sull'Emittente ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico detenendo, direttamente e indirettamente, una partecipazione pari al 52,63% del capitale sociale dell'Emittente.

E' previsto che a seguito del Collocamento Istituzionale Manfredi Catella cessi di esercitare il controllo sull'Emittente.

Per l'evoluzione della partecipazione di Manfredi Catella in caso di integrale collocamento delle Azioni oggetto del Collocamento Istituzionale ed in caso di integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe*, si rinvia alla Nota Informativa.

Si segnala inoltre che alla Data di Avvio delle Negoziazioni sarà vigente il Patto Parasociale che prevede, tra l'altro, che, alla Data di Avvio delle Negoziazioni e per tutta la durata del Patto la Società sarà amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 9 membri (lo statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni prevede che la Società sia amministrata da un consiglio di amministrazione composto da un numero minimo di 3 ad un numero massimo di 11) di cui 1 membro designato da Qatar Holding LLC e da 8 membri designati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e dalla SGR - cinque dei quali saranno amministratori indipendenti -. Si segnala altresì che, ai sensi dell'art. 25 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, il Consiglio di Amministrazione e i suoi eventuali organi delegati hanno la facoltà di compiere, senza necessità di autorizzazione dell'Assemblea, tutti gli atti e le operazioni che possono contrastare il conseguimento degli obiettivi di un'offerta pubblica di acquisto o di scambio, dalla comunicazione con cui la decisione o il sorgere dell'obbligo di promuovere l'offerta sono stati resi pubblici sino alla chiusura o decadenza dell'offerta stessa.

Per informazioni relative a previsioni statutarie poste a tutela degli interessi degli azionisti di minoranza si rinvia al Capitolo XXI, Paragrafo 21.2 del Documento di Registrazione e per ulteriori informazioni in merito ai patti parasociali si veda il successivo Paragrafo 18.4.

18.4 Patti parasociali

In data 1 dicembre 2015 è stato sottoscritto il Patto Parasociale; si riportano di seguito le previsioni principali di tale Patto.

Nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione

Il Patto Parasociale prevede che la Società sarà amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 9 membri (lo statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni prevede che la Società sia amministrata da un consiglio di amministrazione composto da un numero minimo di 3 ad un numero massimo di 11). In particolare, prima della quotazione, il Consiglio di Amministrazione sarà composto da 1 membro designato da Qatar Holding LLC e da 8 membri designati congiuntamente da Manfredi Catella, Coima e dalla SGR, cinque dei quali saranno amministratori indipendenti.

In caso di rinnovo del Patto Parasociale, successivamente alla quotazione il Consiglio di Amministrazione sarà nominato mediante voto di lista ai sensi dell'art. 147-ter del TUF. A tal proposito, Manfredi Catella, COIMA S.r.l., la SGR e Qatar Holding LLC presenteranno congiuntamente, e voteranno, una lista di 9 candidati.

Tale lista – dalla quale saranno tratti tutti gli amministratori salvo quello riservato alla prima lista di minoranza, se presente – dovrà essere composta come segue:

- un candidato indicato da Qatar Holding LLC che sarà sempre inserito quale primo nominativo;
- otto candidati (ivi incluso il candidato da eleggersi in caso di assenza di una lista di minoranza) indicati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e la SGR. In particolare:

- (i) tre candidati saranno Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà;
- (ii) cinque candidati dovranno essere qualificabili come indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina;
- (iii) un candidato, qualificabile come indipendente ai sensi del Codice di Autodisciplina, sarà sempre indicato come ultimo;
- (iv) tre candidati dovranno essere espressione del genere meno rappresentato.

I candidati designati dai paciscenti dovranno essere in possesso dell'esperienza e dell'integrità necessari per soddisfare i requisiti (ivi inclusi i requisiti d'idoneità) stabiliti dalla normativa, dal Codice di Autodisciplina e dallo statuto della Società.

Il Patto Parasociale contiene, inoltre, puntuali indicazioni con riferimento alla sostituzione degli Amministratori al verificarsi delle seguenti ipotesi: (i) richiesta della parte che ha designato l'amministratore, (ii) revoca senza giusta causa da parte dell'assemblea, (iii) venir meno della partecipazione di Qatar Holding LLC nell'Emittente per qualsiasi ragione e (iv) dimissioni dell'amministratore.

Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, del Vice Presidente, del CEO e dei membri dei comitati

Il Presidente ed il CEO della Società saranno nominati tra i candidati indicati da Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e la SGR mentre il Vice Presidente sarà nominato tra i candidati indicati da Qatar Holding LLC. Il Patto Parasociale contiene, in allegato, un elenco dettagliato dei poteri del CEO.

Verranno istituiti i seguenti comitati interni: comitato per la remunerazione, il comitato per controllo e rischi e il comitato per le operazioni con le parti correlate.

I comitati interni saranno composti da una maggioranza di amministratori indipendenti e dal Vice Presidente, qualora quest'ultimo sia qualificabile come indipendente.

Verrà altresì nominato un Comitato Investimenti composto da cinque Amministratori di cui due amministratori indipendenti; il *risk manager* coadiuverà il Comitato Investimenti con funzione di supporto tecnico.

Nomina del Collegio Sindacale

Il Patto Parasociale prevede che il Collegio Sindacale della Società sia composto da tre membri effettivi e tre supplenti. In considerazione di detta previsione e della correlata previsione statutaria (art. 29 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni) la Società provvederà alla prima assemblea utile a nominare un ulteriore sindaco supplente.

In particolare, prima della quotazione, un membro, che assumerà la veste di Presidente, sarà indicato da Qatar Holding LLC e due membri, congiuntamente, da Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e dalla SGR.

In caso di rinnovo del Patto Parasociale, successivamente alla quotazione, il Collegio Sindacale verrà nominato sulla base di liste in conformità a quanto stabilito dall'art. 148 TUF. Il Patto Parasociale prevede che i paciscenti presentino e votino a favore di una lista di 6 candidati (3 effettivi e 3 supplenti).

Tale lista – dalla quale saranno tratti tutti i sindaci salvo quelli riservati alla prima lista di minoranza, se presente – dovrà essere composta come segue:

- un candidato alla carica di sindaco effettivo e un candidato alla carica di sindaco supplente verranno designati da Qatar Holding LLC. Il candidato alla carica di sindaco effettivo così indicato sarà inserito quale primo nominativo e verrà nominato Presidente del Collegio Sindacale in caso di mancanza di liste di minoranza;
- i candidati rimanenti – i due candidati alla carica di sindaco effettivo e i due candidati alla carica di sindaco supplente o, qualora sia presentata una lista di minoranza, un candidato alla carica di sindaco effettivo e un candidato alla carica di sindaco supplente – saranno indicati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e dalla SGR.

I candidati dovranno essere in possesso dell'esperienza e dell'integrità per soddisfare i requisiti (ivi inclusi i requisiti di idoneità) stabiliti dalla normativa e dallo statuto della Società.

Delibere del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione della Società delibererà con il voto favorevole dell'amministratore indicato da Qatar Holding LLC con riferimento alle seguenti materie:

- (a) operazioni tra parti correlate, così definite ai sensi della normativa vigente, delle *policy* interne e delle procedure della Società;
- (b) proposte di fusione e scissione;
- (c) acquisizione di partecipazioni di controllo in società quotate;
- (d) investimenti fuori dall'Italia;
- (e) aumenti di capitale sociale per un ammontare superiore ad Euro 1 miliardo;
- (f) operazioni realizzate attraverso il ricorso a un indebitamento superiore al 60% del valore dell'investimento;
- (g) investimenti che, al netto della parte eventualmente oggetto di finanziamento, eccedano il 30% del patrimonio netto della Società;
- (h) cessione di *asset* aventi un valore eccedente il 25% del valore complessivo dei beni della Società;
- (i) delega a membri del Consiglio di Amministrazione delle materie di cui alle lettere (a) – (h) che precedono.

Assemblea

L'assemblea delibererà:

- ove competente, sulle predette materie riservate con il voto favorevole di Qatar Holding LLC;
- sulle modifiche allo statuto dell'Emittente con il voto favorevole di Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e della SGR.

Successivamente al completamento della quotazione potranno essere approvati ulteriori aumenti di capitale (in conformità con la strategia di investimento della Società, nonché con le procedure e la normativa applicabili) senza il voto favorevole di Qatar Holding LLC qualora ricorrano congiuntamente le seguenti condizioni:

- l'ammontare di ciascuno degli aumenti di capitale non ecceda Euro 1 miliardo, salvo che le proposte di aumento di capitale sociale siano approvate dal Consiglio di Amministrazione con il voto favorevole di almeno un amministratore indicato da Qatar Holding LLC;
- almeno l'80% dei proventi dell'Aumento di Capitale o di successivi aumenti di capitale sociale siano stati già investiti in conformità con quanto stabilito nella strategia di investimento della Società.

Qatar Holding LLC sarà libero di esercitare il proprio diritto di voto nell'ambito dell'assemblea chiamata a deliberare su tali aumenti di capitale.

Lock-up

Il Patto Parasociale prevede che Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e la SGR siano obbligati, sino alla fine del terzo anno dalla data di costituzione della Società, a non trasferire, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, le azioni dagli stessi detenute sino al terzo anno successivo alla costituzione della Società (ovvero sino all'8 giugno 2018).

L'impegno di *lock-up* di Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e della SGR terminerà comunque al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

- (a) i componenti del Consiglio di Amministrazione designati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e dalla SGR non rappresentino la maggioranza del Consiglio di Amministrazione;
- (b) Manfredi Catella cessi dalla carica di Amministratore Delegato della Società; o

- (c) il Contratto di *Asset Management* con la SGR e/o il Contratto con Coima siano risolti senza il consenso di Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e della SGR.

Il Patto Parasociale prevede inoltre che Qatar Holding LLC non trasferisca, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, le azioni dallo stesso detenute sino alla fine del sesto mese successivo al completamento del conferimento delle Quote.

L'impegno di *lock-up* di Qatar Holding LLC terminerà comunque al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

- (a) il CEO della Società non sia più Manfredi Catella o un membro del Consiglio di Amministrazione di nomina di Manfredi Catella, Coima e della SGR;
- (b) il Contratto di *Asset Management* con la SGR sia sciolto per qualsiasi causa.

Il Patto Parasociale prevede che, qualora una delle parti con il proprio comportamento integri, direttamente o indirettamente, una delle ipotesi di cui agli articoli 106 e 109 del TUF, la parte responsabile dovrà tenere le restanti parti pienamente indenni e manlevate da qualsiasi costo, spesa, danno e responsabilità derivanti dall'obbligazione solidale di promozione dell'offerta pubblica di acquisto, restando inteso che l'obbligo di promozione della predetta offerta s'intenderà adempiuto esclusivamente dalla parte responsabile. Tale obbligo di indennizzo e manleva non troverà applicazione qualora, nonostante il superamento di una delle predette soglie, ricorra una delle ipotesi di esenzione dall'obbligo di offerta pubblica di cui all'articolo 49 del Regolamento Emittenti.

Il 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 all'altra 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 (i) la quota detenuta da Qatar Holding LLC divenga inferiore al 10% del capitale sociale della Società o (ii) il conferimento delle Quote non si perfezioni entro il 30 giugno 2016.

CAPITOLO XIX OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Premessa

Alla Data del Documento di Registrazione l'Emittente non ha ancora chiuso alcun esercizio sociale, in considerazione del fatto che si è costituito in data 8 giugno 2015.

In data 14 settembre 2015, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato di sottoporre al Consiglio di Amministrazione in carica dopo la Data di Avvio delle Negoziazioni la procedura per operazioni con parti correlate ai sensi del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato (il "**Regolamento Parti Correlate**"). Tenendo conto delle indicazioni e degli orientamenti di cui alla Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010 (la "**Comunicazione**") il Consiglio di Amministrazione adotterà, previo parere favorevole degli amministratori indipendenti ai sensi dell'articolo 4, comma 3 del Regolamento Parti Correlate, la procedura per le operazioni con le parti correlate (la "**Procedura Parti Correlate**"). Pertanto, successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni, la Procedura Parti Correlate sarà sottoposta senza indugio all'approvazione degli amministratori indipendenti.

Si riassumono di seguito i principali rapporti di natura commerciale con parti correlate e, in particolare, con la SGR e con COIMA S.r.l.. Tutte le operazioni effettuate con parti correlate alla Data del Documento di Registrazione sono state concluse a condizioni di mercato.

Si segnala che le operazioni con parti correlate descritte nel Documento di Registrazione non sono state oggetto di alcuna procedura per operazioni con parti correlate e che la Società non intende sottoporle a ratifica dopo la quotazione. Si segnala, tuttavia che, ai fini di una verifica informale volta a verificare che tali operazioni fossero in linea con la prassi di mercato, è stata effettuata un'analisi comparativa a livello internazionale da parte di soggetti terzi sottoposta al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale.

In particolare, la Società ha svolto, anche con il supporto di soggetti terzi ed esperti del settore - con riferimento alle commissioni relative alle attività di investimento e gestione, con il supporto, tra gli altri, di Kempen & Co, Mediobanca e Citigroup -, oltretutto avvalendosi di analisi condotte da istituti di ricerca internazionali (tra cui INREV), le opportune analisi di *benchmark* finalizzate a verificare e confermare che le principali condizioni contrattuali fossero in linea con la prassi e gli standard di mercato. Infine, sono stati direttamente analizzati nel dettaglio anche i principali precedenti di società europee recentemente quotatesi tra cui, in particolare, Axia, Merrill, Kennedy Wilson, Lar Espana.

Si specifica che le decisioni in materia di rinnovo - ancorché tacito o automatico - e le variazioni contrattuali saranno assunte in conformità con le previsioni del Regolamento Consob n. 17221/2010 e della Procedura Parti Correlate adottata dall'Emittente, ove applicabili.

19.1 Rapporti con la SGR

19.1.1 Contratto di *Asset Management*

Il Contratto di *Asset Management* è stato stipulato tra l'Emittente e la SGR in data 15 ottobre 2015 e successivamente modificato in data 25 gennaio 2016 modificando la definizione di Immobili Core sui quali la SGR si impegna ad operare in esclusiva per la Società. In particolare, è stata ampliata a beneficio della Società, la categoria di immobili rientranti in tale definizione, incrementando dal 10% al 15% la soglia relativa alla percentuale di capital expenditure (ove con 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. -) sul valore di acquisto. Tale modifica è stata effettuata al fine di consentire alla Società il supporto in esclusiva da parte della SGR su un più ampio insieme di possibili opportunità di investimento, anche con un maggior profilo di valorizzazione.

Descrizione del ruolo di Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà nella SGR

Al riguardo si segnala che Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, amministratori dell'Emittente, sono amministratori e dipendenti della SGR e che Manfredi Catella, Amministratore Delegato dell'Emittente, detiene una partecipazione in SGR pari al 92% del relativo capitale sociale.

La coincidenza di ruoli rivestiti dal *Management team* nell'ambito dell'Emittente e della SGR potrebbe comportare l'insorgere di posizioni conflittuali in merito alle attività poste in essere in esecuzione della strategia di investimento, sia della Società, sia della SGR.

Manfredi Catella ricopre altresì il ruolo di Amministratore Delegato della SGR con i seguenti poteri:

- i più ampi poteri per compiere tutti gli atti di ordinaria amministrazione della Società, essendo ivi espressamente inclusi i poteri per la gestione e lo sviluppo dell'attività sociale, per l'individuazione e l'implementazione di nuove iniziative di investimento, per l'assunzione di incarichi di gestione e consulenza di fondi e/o organismi di investimento, per la gestione degli OICR promossi e/o gestiti a qualsiasi titolo dalla Società (e cioè sia con riferimento a OICR gestiti direttamente dalla Società, sia con riferimento a OICR per i quali la Società abbia ricevuto un mandato o altro incarico di gestione a qualsiasi titolo o anche di consulenza per la gestione – nel prosieguo sinteticamente gli " OICR promossi e/ o gestiti"), nonché per la rappresentanza della Società e degli OICR promossi e/o gestiti avanti agli enti competenti e a terzi, fatta sola esclusione per le materie che sono riservate dalla legge al consiglio di amministrazione (ove non specificamente delegate) e/o all'assemblea dei soci, nonché' fatta esclusione per le materie relative alla prevenzione infortuni, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, oggetto di specifica delega al consigliere a ciò preposto. In particolare, a titolo esemplificativo e non limitativo, i seguenti poteri da esercitarsi con firma libera e disgiunta, con riferimento sia alla Società sia, per quanto applicabile, agli OICR promossi e/o gestiti.
- rappresentare la Società dinanzi a qualsiasi autorità di vigilanza (tra cui, in particolare, la Banca d'Italia e la Consob), con facoltà di sottoscrivere e presentare ogni dichiarazione, comunicazione e/o segnalazione prevista dalla normativa di vigilanza e/o richiesta direttamente dalle Autorità medesime, per conto sia della Società sia degli OICR promossi e/o gestiti, con possibilità di delegare tale potere a rappresentati all'uopo nominati.
- rappresentare la Società e gli OICR promossi e/o gestiti dinanzi a qualsiasi autorità amministrativa per ottenere il rilascio di licenze, autorizzazioni, approvazioni documentali, permessi, registrazioni o certificati (anche in relazione a marchi e brevetti), nonché' per qualsiasi comunicazione, adempimento informativo o altra attività necessaria o anche solo opportuna ai fini del perseguimento dell'oggetto della Società e/o degli OICR promossi e/o gestiti;
- rappresentare la Società innanzi a qualsiasi autorità avente potestà fiscale, con espressa facoltà di sottoscrivere e presentare dichiarazioni dei redditi, dichiarazioni iva, le dichiarazioni fiscali relative agli OICR promossi e/o gestiti e ogni altra dichiarazione richiesta dalla legge o dagli uffici fiscali, chiedere e concordare rimborsi di imposte e tasse, rilasciandone quietanza, e compiere ogni altro atto pertinente alla materia ritenuto nell'interesse della Società e/o degli OICR promossi e/o gestiti;
- rappresentare la Società in ogni rapporto con gli istituti previdenziali, assistenziali e infortunistici, gli uffici del lavoro e di collocamento, le organizzazioni sindacali e le associazioni di categoria.
- rappresentare la Società e gli OICR promossi e/o gestiti innanzi a qualsiasi autorità di pubblica sicurezza, ai vigili del fuoco, alle autorità sanitarie, facendo le dichiarazioni, le denunce e i reclami che si rendano opportuni.
- espletare qualsivoglia pratica ed operazione presso gli uffici ministeriali, firmando all'uopo le necessarie domande e dichiarazioni.
- espletare qualsivoglia pratica presso il ministero dei trasporti, la motorizzazione civile e dei trasporti, gli uffici prefettizi, l'automobile club d'Italia, gli uffici del pubblico registro automobilistico, facendo le dichiarazioni, le denunce e i reclami che si rendano opportuni.
- rappresentare la Società e gli OICR gestiti e agire dinanzi a qualsiasi autorità giudiziaria, ordinaria, amministrativa o tributaria, incluse le giurisdizioni superiori, sia come attore o ricorrente che come convenuto o resistente, nonché' rappresentare la Società e gli OICR promossi e/o gestiti in procedure esecutive e/o concorsuali di qualsiasi tipo e in concordati anche stragiudiziali con i creditori; compromettere in arbitri; emettere dichiarazioni di terzo debitore e di parte lesa; rispondere a interrogatori sia in istruttoria che in giudizio in veste di legale rappresentante della Società e degli OICR promossi e/o gestiti; nominare avvocati, procuratori, periti e abilitati al patrocinio avanti a qualsiasi organo di giustizia, conferendo loro ogni potere; transigere, rinunciare e conciliare vertenze di qualsiasi natura; chiedere la

levata di protesti e l'iscrizione di ipoteche giudiziali, di sequestri e di pignoramenti, asseverare la vera e reale esistenza dei crediti vantati, far valere legali cause di privilegio, dar voto in concordati, in amministrazioni controllate ed in genere in qualsiasi riunione di creditori, discutere i conti di liquidazione, riscuotere riparti parziali e definitivi, compiere tutti gli atti inerenti alle varie procedure dirette alla tutela dei crediti e dei diritti della Società e degli OICR promossi e/o gestiti; fare elezioni di domiciliazioni speciali.

- provvedere all'esercizio dei diritti inerenti alle partecipazioni e agli strumenti finanziari detenuti dalla Società e dagli OICR promossi e/o gestiti, impartendo ove necessario alla banca depositaria le necessarie istruzioni.
- rappresentare la Società quale "titolare" per i trattamenti dei dati personali ai sensi della normativa applicabile in materia.
- condurre trattative, intraprendere attività di indagine e valutative, sottoscrivere accordi di riservatezza, lettere di intenti, offerte non vincolanti, nonché, in generale, qualsiasi atto o contratto relativo a potenziali operazioni ordinarie o straordinarie e, iniziative di investimento e/o prodromico alla creazione di nuovi organismi di investimento nonché all'assunzione di incarichi di gestione e/o consulenza per organismi di investimento.
- acquistare, anche in blocco, beni mobili e servizi di qualsiasi tipo necessari o anche solo opportuni per lo svolgimento delle attività sociali e degli OICR promossi e/o gestiti, con espressa facoltà di sottoscrivere contratti, pattuire prezzi e modalità di pagamento.
- acquistare beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in Società immobiliari e altri cespiti nell'interesse della Società e degli OICR promossi e/o gestiti (in quest'ultimo caso fino ad un importo massimo pari al maggiore tra euro 50.000.000,00 (cinquanta milioni) e il 10% (dieci per cento) del totale delle attività dell'OICR promosso e/o gestito), con espressa facoltà di sottoscrivere contratti, pattuire prezzi e modalità di pagamento.
- cedere, vendere e permutare, anche in blocco, beni ed elementi del patrimonio della Società o degli OICR gestiti (in quest'ultimo caso fino ad un importo massimo pari al maggiore tra euro 50.000.000,00 (cinquanta milioni) e il 10% (dieci per cento) del totale delle attività dell'OICR promosso e/o gestito), con espressa facoltà di sottoscrivere re contratti, pattuire prezzi e modalità di pagamento.
- negoziare, stipulare, modificare, risolvere o recedere da contratti di qualsiasi tipo e natura, con contraenti sia italiani sia stranieri, sia pubblici sia privati, ivi inclusi (a titolo esemplificativo e non limitativo) contratti di leasing, locazione e comodato relativi sia a beni mobili sia a beni immobili, contratti di noleggio di beni mobili, contratti di assicurazione e relativi mandati di brokeraggio, contratti di fornitura di pubblici servizi (energia elettrica, gas, telefono, acqua, etc.), con la sola esclusione di contratti di acquisizione e vendita di partecipazioni societarie superiori al 30% (trenta per cento) del capitale e contratti di joint venture in cui la Società abbia un interesse superiore al 30% (trenta per cento) e, in ogni caso, fermi i limiti di cui ai precedenti due punti.
- negoziare, stipulare, modificare, risolvere o recedere da contratti di appalto o subappalto d'opera o di servizi nonché contratti d'opera (anche professionale).
- curare ed effettuare i necessari adempimenti in materia edilizia e urbanistica, di previsioni di piano, del permesso e delle sue modalità esecutive in relazione alle opere intraprese dalla Società o per conto degli OICR promossi e/o gestiti, ivi inclusa la negoziazione e sottoscrizione di convenzioni urbanistiche, istanze di variazione d'uso, richieste di titoli edilizi abilitativi, certificazioni di agibilità, dichiarazioni di collaudo e di conformità, acquisto, cessione e permuta di diritti edificatori.
- conferire mandati e incarichi di vario genere a professionisti e consulenti vari nell'interesse della Società e degli OICR promossi e/o gestiti.
- concorrere, nell'interesse della Società e degli OICR promossi e/o gestiti, ad aste, gare e licitazioni private bandite da amministrazioni, enti pubblici e/o privati di qualsiasi genere, provvedendo a tutti gli atti all'uopo necessari, ivi inclusi l'effettuazione di depositi e la costituzione di garanzie, il pagamento di somme, l'emissione di dichiarazioni, la sottoscrizione di offerte non vincolanti o anche vincolanti e la stipula, modifica e revoca di contratti di ogni genere (salvo in ogni caso che il valore delle relative offerte vincolanti e contratti non superi l'importo maggiore tra euro 50.000.000,00 (cinquanta milioni) e il 10 % (dieci per cento) del patrimonio totale del OICR promosso e/o gestito).
- stipulare e risolvere, nell'interesse della Società e degli OICR promossi e/o gestiti, contratti di assicurazione privata od obbligatoria; concordare, in caso di sinistro, l'indennità dovuta dall'assicuratore, rilasciando quietanza per l'importo ricevuto.

- stipulare e risolvere qualsiasi altro contratto che appaia utile o necessario per il perseguimento dell'oggetto sociale o degli OICR gestiti.
- curare e supervisionare i rapporti con i consulenti incaricati, con i project manager, i property e facility manager, i mediatori, i direttori dei lavori, i fornitori di servizi contabili/amministrativi/informatici e di altro genere e in generale con le controparti contrattuali della società e degli OICR promossi e/o gestiti.
- assumere e licenziare operai, impiegati e dirigenti, determinandone i relativi compensi; stipulare contratti di collaborazione a progetto, di lavoro interinale, accordi di stage e in generale qualsiasi contratto di lavoro atipico; adottare nei confronti di detto personale tutti i provvedimenti disciplinari del caso, predisporre regolamenti interni; stabilire mansioni, qualifiche, retribuzioni, incentivi e premi (nel rispetto delle linee guida o subordinatamente al previo parere del relativo comitato di compensazione); firmare lettere di assunzione e richieste di nullaosta al ministero del lavoro e all'ufficio di collocamento; concedere prestiti al personale.
- investire e disinvestire la liquidità della Società e degli OICR gestiti.
- aprire conti correnti bancari e postali per conto della Società e degli OICR promossi e/o gestiti, sia in moneta nazionale che in divisa estera, negoziare aperture di credito e compiere qualsiasi operazione a debito o a credito dei conti della Società e/o degli OICR promossi e/o gestiti, quali, a titolo puramente esemplificativo:
 - firmare per traenza assegni di c/c anche per utilizzo di somme allo scoperto, nei limiti dei fidi concessi;
 - firmare per traenza postagiri;
 - firmare per girata assegni di c/c bancario, vaglia postali o telegrafici e qualsiasi altro titolo di credito a favore della Società e/o degli OICR promossi e/o gestiti;
 - eseguire trasferimenti bancari a favore di terzi o tra conti della Società e degli OICR promossi e/o gestiti;
 - chiedere fidi e fidejussioni;
 - eseguire operazioni bancarie e finanziarie senza alcun limite, quali per esempio: accettazioni bancarie, operazioni in valuta ed in euro, *commercial paper* e denaro caldo.
- emettere, firmare, ricevere e quietanzare fatture, note di addebito e accredito, ricevute bancarie.
- esigere e riscuotere qualsiasi importo, somma, titolo o valore comunque e da chiunque dovuto alla Società o agli OICR promossi e/o gestiti sotto forma di assegno bancario, cambiale o titolo all'ordine rilasciandone quietanza in acconto od a saldo e girandoli sui conti correnti della Società o degli OICR promossi e/o gestiti, emettendo all'uopo tratte su debitori, scontando, incassando, quietanzando, protestando effetti cambiari e titoli all'ordine, nonché compiendo qualsiasi altra operazione a ciò inerente.
- negoziare e stipulare contratti di finanziamento, concedendo le relative garanzie, nell'interesse della Società e degli OICR gestiti (in quest'ultimo caso nei limiti consentiti dal relativo regolamento di gestione e, se del caso, dal consiglio di amministrazione, in ogni caso fino ad un importo massimo pari al maggiore tra euro 70.000.000,00 (settanta milioni) e il 10% (dieci per cento) del totale delle attività dell'OICR promosso e/o gestito).
- stipulare contratti derivati con funzioni di copertura dei rischi.
- sottoscrivere qualsiasi dichiarazione, atto o contratto necessario per il funzionamento e il conseguimento dello scopo degli OICR promossi e/o gestiti, ivi compresi, nei limiti e termini deliberati dal consiglio di amministrazione, la convenzione con la banca depositaria, i contratti con gli intermediari finanziari incaricati di valutare la compatibilità dei conferimenti con le politiche di gestione dei fondi, gli esperti indipendenti.
- aprire e chiudere i periodi di sottoscrizione delle quote degli OICR promossi e/o gestiti (con la sola esclusione dei fondi "Porta Nuova Garibaldi", "porta nuova Varesine" e "Porta Nuova Isola", salvo espressa specifica delega al riguardo), nel rispetto dei relativi regolamenti di gestione.
- ricevere dai nuovi investitori e dai partecipanti degli OICR promossi e/o gestiti le domande di sottoscrizione di quote, nonché le somme da questi versate per dar corso alla sottoscrizione, dare quietanza, negoziare e definire i termini di sottoscrizione nei limiti posti dai relativi regolamenti di gestione e, se del caso, dal consiglio d'amministrazione e sottoscrivere ogni documento inerente.
- effettuare e disporre pagamenti di oneri e spese a carico degli OICR promossi e/o gestiti dalla Società, dar corso a rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti, rimborsi anticipati e/o distribuzioni di proventi, rimborsi di liquidazione impartendo alla banca depositaria ogni utile istruzione;
- impartire alla banca depositaria le necessarie istruzioni per quanto attiene all'emissione, all'annullamento, ai frazionamenti e ai raggruppamenti dei certificati rappresentativi delle quote di partecipazione agli

OICR promossi e/o gestiti, impartendo altresì le dovute istruzioni in merito alla conversione da nominativi al portatore e viceversa dei certificati medesimi.

- redigere e sottoscrivere le comunicazioni ai sottoscrittori degli OICR promossi e/o gestiti nelle forme previste dalla normativa regolamentare e dal relativo regolamento.
- ritirare e dar mandato a ritirare lettere anche raccomandate, assicurate, plichi, valori, titoli, merci e depositi in genere, anche giudiziari, rilasciando quietanza e scarichi nelle debite forme.
- curare ed effettuare i necessari adempimenti in materia di previsioni di piano, titoli abilitativi all'attività edilizia e relative modalità esecutive, tra cui in particolare - a titolo esemplificativo e non limitativo - le seguenti attività:
 - richiedere il permesso di costruire (ove necessario) e prevedere al versamento dei relativi contributi;
 - presentare la domanda di inizio attività, la comunicazione di inizio attività, la segnalazione certificata di inizio attività o altre equiparabili comunicazioni di abilitazione all'attività edilizia accompagnate dall'esecuzione delle formalità connesse;
 - richiedere il certificato di agibilità o presentare la certificazione di agibilità, secondo il caso applicabile;
 - garantire la conformità delle opere effettuate dalla Società nell'interesse proprio e degli OICR promossi e/o gestiti alla normativa urbanistica ed edilizia, alle previsioni di piano, al permesso o ai titoli abilitativi in generale.
 - firmare la corrispondenza della società e degli OICR promossi e/o gestiti.
- nominare e revocare procuratori per l'esercizio di tutti o parte dei poteri conferiti.

Descrizione del Contratto di *Asset Management*

In particolare il Contratto di *Asset Management* ha ad oggetto la prestazione di servizi di gestione del portafoglio immobiliare di COIMA RES da parte della SGR ed il supporto nelle attività connesse al processo di investimento di quest'ultima.

A) Remunerazione

In considerazione dei servizi svolti, la SGR riceverà una commissione di gestione pari a (i) 110 bps del Valore Complessivo Netto sino ad un ammontare pari ad Euro 1 miliardo; (ii) 85 bps del Valore Complessivo Netto oltre Euro 1 miliardo e sino a 1,5 miliardi; e (iii) 55 bps del Valore Complessivo Netto oltre l'ammontare di Euro 1,5 miliardi.

In aggiunta, dal quarto anno di durata del contratto, subordinatamente alla circostanza che:

- a) Manfredi Catella sia confermato come AD della Società;
- b) l'AD sia il socio di controllo della SGR;

la remunerazione annuale fissa dell'Amministratore Delegato pagata dalla Società sarà dedotta dalla commissione di gestione pagata alla SGR.

La commissione è calcolata con cadenza trimestrale sulla base del valore del NAV del trimestre precedente e pagata alla fine di ogni trimestre. A titolo esemplificativo, il NAV sulla base dei dati pro-forma al 30 settembre 2015, risulta pari a Euro 434,7 milioni. Pertanto, la commissione di gestione per il quarto trimestre 2015 sarebbe pari a Euro 1,2 milioni (calcolata come 110 bps su base annua e diviso per 4).

La commissione di gestione risulta in linea con i parametri di mercato riscontrati per tipologie simili di incarichi.

Inoltre, a titolo esemplificativo, con riferimento alla metodologia di calcolo della *promote fee* (la "**Promote Fee**") e tenuto conto che il patrimonio netto pro-forma al 30 settembre 2015 è sostanzialmente invariato rispetto ai dati pro-forma al 31 dicembre 2014, si rileva un valore nullo della stessa.

Oltre alla commissione di gestione, la SGR avrà altresì diritto a ricevere la *Promote Fee*", da calcolarsi annualmente come segue.

DEFINIZIONI

- **Periodo di Contabilizzazione:** periodo che decorre dalla data dell'Ammissione al 31 dicembre dell'anno di Ammissione, ed in seguito, ogni periodo di 12 mesi, ciascuno dei quali ha inizio al

termine del Periodo di Contabilizzazione precedente e finisce ogni anno alla mezzanotte del 31 dicembre.

- **Ammissione:** ammissione allo scambio di azioni ordinarie della Società sul segmento MTA di Borsa Italiana.
- **NAV Lordo Iniziale:** ammontare uguale al numero di Azioni esistenti all'ammissione moltiplicate per il Prezzo di Emissione.
- **NAV di Fine Periodo:** valore pari alla differenza tra il totale degli attivi iscritti a bilancio della Società ed il totale delle passività iscritte a bilancio della Società alla data di chiusura del bilancio di esercizio;
- **Relevant High Watermark:** rispetto ad un arco temporale illimitato, il maggiore tra: (i) il Prezzo di Emissione, e (ii) il NAV di chiusura per Azione registrato nell'ultimo Periodo Contabile durante il quale è stata pagata la *Promote Fee* (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo considerato).
- **Prezzo di Emissione:** prezzo di emissione per Azione della Società all'Ammissione.
- **Periodo di Riferimento:** il più recente Periodo di Contabilizzazione nel quale la Remunerazione degli Strumenti Finanziari è stata pagata.
- **Shareholder Return:** rispetto a ciascun Periodo di Contabilizzazione, la somma della variazione del NAV per Azione durante il Periodo di Contabilizzazione (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo di Contabilizzazione) e del totale dei dividendi per Azione e di qualsiasi altro corrispettivo pagati nel Periodo di Contabilizzazione (considerando la tempistica del pagamento di tali dividendi e corrispettivi).
- **Shareholder Return Outperformance:** l'ammontare, in euro, per il quale lo *Shareholder Return* è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un determinato *Shareholder Return* (nel caso di COIMA RES l'8% o il 10%, in base allo scenario considerato).

La *Promote Fee* è calcolata annualmente ed è pari al 40% del minimo fra:

- la somma del 10% del *Shareholder Return Outperformance* nel caso di un *Shareholder Return* in eccesso dell'8% (ossia il 10% dell'ammontare, in euro, per il quale il *Shareholder Return* è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un *Shareholder Return* dell'8%) ed il 20% del *Shareholder Return Outperformance* nel caso di un *Shareholder Return* in eccesso del 10% (ossia il 20% dell'ammontare, in euro, per il quale il *Shareholder Return* è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un *Shareholder Return* del 10%), pagata su base annuale,
- il 20% dell'eccesso del NAV per Azione alla fine del Periodo di Contabilizzazione (aggiustato al fine di includere i dividendi e ogni altro pagamento per Azione dichiarati in ciascun Periodo di Contabilizzazione successivo al Periodo di Riferimento e aggiustato al fine di escludere gli effetti di emissioni di Azioni nel suddetto periodo) rispetto ad un livello minimo definito *High Watermark*.

Per "*High Watermark*" si intende, rispetto ad un arco temporale illimitato, il maggiore tra: (i) il Prezzo di Emissione, e (ii) il NAV di chiusura per Azione registrato nell'ultimo Periodo durante il quale fu pagata la *Promote Fee* (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo considerato).

La *Promote Fee* dovuta alla SGR per ciascuna azione deve essere moltiplicata per il numero complessivo di Azioni in circolazione alla fine del Periodo di Contabilizzazione, ad esclusione delle azioni emesse nello stesso Periodo di Contabilizzazione, al fine della determinazione dell'importo complessivo della *Promote Fee* da pagare alla SGR relativamente al medesimo Periodo di Contabilizzazione.

La *Promote Fee* è calcolata annualmente al termine di ciascun Periodo di Contabilizzazione ed è espressa in euro. La *Promote Fee* sarà pagata tramite emissione di azioni della Società o, nel caso in cui fossero state assegnate tutte le azioni riservate al pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari e/o la Società non disponesse più di un basket di azioni (ad esempio, azioni proprie) utilizzabili a tal fine, la Società sottoporrà ad una assemblea l'adozione delle deliberazioni necessarie per effettuare il pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari in azioni e, ove le stesse non risultassero sufficienti ad adempiere a tutti gli obblighi di pagamento, il pagamento avverrà in contanti.

Si riporta di seguito un esempio teorico di calcolo annuale e di assegnazione della *Promote Fee* alla SGR sulla base dei parametri sopra riportati:

Esempio Calcolo Promote Fee		Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
	NAV Inizio Periodo	100,0	104,5	98,8	107,2	110,4
	NAV Fine Periodo	104,5	98,8	107,2	110,4	114,9
	Crescita NAV	4,5	(5,7)	8,4	3,2	4,5
	Dividendi pagati nell'anno	4,0	3,8	4,0	4,3	4,4
	Total Shareholder Return	8,5	(1,9)	12,4	7,5	8,9
	Shareholder Return(%)	8,5%	(1,8%)	12,6%	7,0%	8,1%
	Rendimento soglia sul NAV (8%)	8,0	8,4	7,9	8,6	8,8
	Rendimento soglia sul NAV (10%)	10,0	10,5	9,9	10,7	11,0
	Rendimenti in eccesso (tra 8% e 10%)	0,5	-	2,0	-	0,1
	Rendimenti in eccesso (sopra 10%)	-	-	2,5	-	-
	High Watermark	100,0	104,5	104,5	107,2	107,2
	NAV Fine Periodo + Dividendi Pagati fino ultima Promote Fee	108,5	102,6	115,0	114,7	123,6
	Outperformance vs High Watermark	8,5	-	10,5	7,5	16,4
	Promote Fee, tra il minore di:					
	- 10% del Rendimento in eccesso sopra 8% e 10% + il 20% del Rendimento in eccesso sopra al 10%	0,05	-	0,70	-	0,01
	- 20% dell'Outperformance vs High Watermark	1,70	-	2,10	1,50	3,28
	Promote Fee	0,05	-	0,70	-	0,01
	SGR	0,02	-	0,28	-	0,004

B) Attività della SGR

Il Contratto di *Asset Management* prevede che la SGR svolga una serie di attività puntualmente identificate, a supporto della realizzazione della strategia di investimento dell'Emittente.

In particolare, la SGR è chiamata a svolgere i seguenti servizi:

- analisi di mercato in conformità con l'oggetto sociale della Società e i limiti di investimento stabiliti dallo statuto e dalla normativa applicabile;
- *origination* di opportunità di investimento da sottoporre al Comitato Investimenti della Società, che saranno oggetto di analisi e di eventuale selezione da parte della Società alla luce del suo processo di investimento;
- attività di supporto alla Società nelle analisi effettuate sulla *pipeline* e sui possibili *target* di acquisizione;
- attività di supporto alla Società nella selezione di tutti i soggetti terzi – ivi inclusi i consulenti legali, amministrativi, fiscali e tecnici – chiamati a svolgere attività di *due diligence* e assistenza nei processi di acquisizione in conformità con le istruzioni fornite dalla Società per quanto concerne le caratteristiche di dette terze parti da selezionare; attività di coordinamento delle negoziazioni;
- attività di assistenza a supporto della selezione di possibili istituti di credito da invitare nell'ambito di *beauty contest* di volta in volta effettuati dalla Società; la lista degli istituti selezionati sarà quindi fornita al Comitato Investimenti della Società;
- attività di supporto al Comitato Investimenti della Società nelle negoziazioni di contratti di finanziamento; finalizzazione dei contratti di finanziamento nel rispetto delle indicazioni fornite dalla Società;
- attività di supporto al Direttore Investimenti (Yuri D'Agostino) nell'esecuzione dei contratti, su base continuativa;

- supporto e assistenza in relazione al *business plan* annuale e all'aggiornamento per i periodi intermedi nel caso di eventi rilevanti, da predisporre a cura delle competenti funzioni della Società e sottoporsi all'approvazione del Consiglio di Amministrazione della Società stessa;
- raccomandazioni in merito a possibili strategie di capex per gli immobili sulla base delle esigenze della Società, che dovranno essere espressamente indicate dal Comitato Investimenti della Società alla SGR;
- attività di supporto al Direttore Investimenti (Yuri D'Agostino) nel coordinamento dei fornitori di servizi ivi incluso *l'Operating Manager* e qualunque altro *property manager* e *facility, project&construction manager*;
- attività di supporto al Direttore Investimenti (Yuri D'Agostino) nel monitoraggio delle *performance* dei fornitori di servizi;
- esecuzione delle istruzioni fornite dalla Società ai fini del coordinamento degli *leasing agent* eventualmente nominati durante il periodo di vacanza dell'immobile e raccomandazioni in merito alla strategia di locazione, in ogni caso nel rispetto del business plan di volta in volta approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società;
- raccomandazioni sulla strategia assicurativa, sulla base delle esigenze della Società;
- supervisione dei rapporti con i conduttori e supporto alla Società nell'attività di locazione;
- attività di supporto al Direttore Investimenti (Yuri D'Agostino) in relazione all'assistenza a consulenti legali nell'ambito di controversie;
- attività di supporto al Direttore Investimenti (Yuri D'Agostino) nella selezione e nel coordinamento di consulenti terzi (consulenti legali e fiscali, *broker*) e nei relativi processi negoziali;
- negoziazione di tutti i contratti di locazione, relative modifiche e rinnovi, sulla base dei criteri forniti dalla Società;
- raccomandazioni in merito a possibili dismissioni in conformità con la strategia di investimento, il business plan della Società e qualsivoglia indicazione fornita dal Comitato Investimenti della Società;
- attività di supporto al Direttore Investimenti (Yuri D'Agostino) con riferimento alle procedure di vendita e ai processi negoziali;
- attività di supporto al Direttore Investimenti (Yuri D'Agostino) nella revisione di tutta la documentazione e nella finalizzazione di contratti di vendita;
- supporto e assistenza attraverso la predisposizione di reporting trimestrale sugli investimenti immobiliari;
- supporto e assistenza nella predisposizione, a cura delle competenti funzioni della Società, di report in conformità con le disposizioni regolamentari italiane;
- supporto e assistenza nel monitoraggio e aggiornamento del *business plan* della Società.

Le sopra indicate attività esecutive del Contratto di *Asset Management* non limitano l'autonomia e l'indipendenza della Società nel definire gli atti di indirizzo che incidono sulle proprie decisioni gestorie, tra cui, in particolare, le linee strategiche e di sviluppo di carattere finanziario, industriale e commerciale, senza che vi sia alcuna ingerenza di soggetti estranei alla Società stessa.

Gli organi dell'Emittente hanno competenza esclusiva nel deliberare l'effettuazione di investimenti e operazioni. Le attività della SGR sono a supporto della Società e consistono nell'esecuzione delle direttive adottate dall'Emittente in piena autonomia. Il Contratto di *Asset Management* non assegna alcuna delega o discrezionalità alla SGR nel perseguimento degli obiettivi della Società, ma si limita al supporto operativo alle competenti funzioni della Società, che rimangono nel controllo e nella piena responsabilità della gestione della stessa. L'elenco dei servizi inclusi nel Contratto di *Asset Management* definisce in modo chiaro ed univoco le aree di pertinenza delle attività della SGR che sono, per l'appunto, limitate all'assistenza ed al supporto operativo nell'esecuzione delle linee strategiche e di sviluppo di carattere finanziario, industriale e commerciale dettate dall'Emittente.

- Politica di gestione dei potenziali conflitti di interesse

Inoltre, al fine di prevenire potenziali situazioni di conflitto di interesse tra la Società e la SGR, il Contratto di *Asset Management* prevede l'impegno della SGR a non istituire nuovi fondi immobiliari che abbiano una strategia prevalente focalizzata sugli Immobili *Core*.

Tale impegno resterà valido finché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- sia in vigore il Contratto di *Asset Management* tra la SGR e COIMA RES;
- la carica di amministratore delegato di COIMA RES sia ricoperta dal Dott. Manfredi Catella;
- la maggioranza dei membri del consiglio di amministrazione siano designati da Manfredi Catella e/o dai soggetti azionisti comunque a questi riconducibili;
- una determinata percentuale (90%) dell'equity tempo per tempo raccolti COIMA RES (anche mediante successivi aumenti di capitale) non sia investita o impegnata.

La SGR attualmente gestisce n. 2 fondi comuni di investimento che hanno una strategia di investimento focalizzata prevalentemente su Immobili *Core* e che debbano ancora esaurire la propria fase di investimento (i "**Fondi Core**"): si tratta, più in particolare di:

- (i) Fondo HCSF: le sottoscrizioni del fondo sono attualmente chiuse e residuano circa Euro 6,3 milioni da richiamare; a tale proposito la SGR sta per completare l'attività di *due diligence* su 2 nuove iniziative immobiliari che potrebbero assorbire tale disponibilità completando, in tempi brevi, il portafoglio immobiliare del fondo;
- (ii) Fondo HICOF: le sottoscrizioni del fondo sono attualmente chiuse e residuano circa Euro 32,3 milioni da richiamare; a tale proposito la SGR ha formulato un'offerta di acquisto su un immobile ed è in fase di analisi un'ulteriore iniziativa: in tal modo si assorbirebbe interamente la disponibilità come sopra indicata.

Alla luce delle iniziative in atto e delle negoziazioni in essere relative alle opportunità di investimento individuate, si prevede che i Fondi *Core* avranno completato il proprio ciclo di investimenti, avendo impiegato totalmente l'equity (residuale) allo stato disponibile entro la fine del 2015, motivo per il quale la SGR si limiterà a una gestione amministrativa degli immobili sino alla fase di liquidazione. Anche con riferimento agli altri tre fondi di tipo *core* attualmente gestiti dalla SGR - ed in particolare il fondo ILOF (Italian Logistic Fund, focalizzato esclusivamente sul settore della logistica) ed i fondi Energy Park e ICF -, quest'ultima sta svolgendo unicamente una gestione degli *asset* attualmente in portafoglio, avendo tali fondi completato già la propria fase di investimento.

Ne risulta una differente focalizzazione delle attività tra la Società e la SGR, tesa a prevenire potenziali situazioni di conflitto legate alle attività affidate con il Contratto di *Asset Management*.

Ciò premesso, casi residuali di sovrapposizione operativa potrebbero riguardare:

- (1) l'investimento in Immobili *Core* da parte dei Fondi *Core* (sino a quando questi non abbiano esaurito la propria fase di investimento)
- (2) l'investimento in Immobili *Core* da parte di fondi diversi dai Fondi *Core*; e
- (3) l'investimento in iniziative cd. *value added* da parte della Società.

Al riguardo, si segnala che:

- l'ipotesi sub (i) riguarda i Fondi *Core* che sono prossimi all'esaurimento della propria fase di investimento;
- le ipotesi sub (ii) e (iii) riguarderebbero investimenti, sia per i Fondi *Core* che per la Società, aventi a oggetto *assets* diversi da quelli verso i quali, per propria focalizzazione e vincolo normativo, debbono indirizzare la rispettiva operatività.

In ogni caso, in proposito vanno segnalati i seguenti presidi implementati per gestire tali casi residuali di sovrapposizione.

Presidio strutturale.

In primo luogo va segnalato che la Società mantiene integre le proprie prerogative di procacciamento degli affari; conseguentemente, qualora l'individuazione di un investimento sub (ii) muovesse dalla iniziativa della Società, non sussisterebbe alcun punto di contatto tra il processo di investimento della Società stessa e la SGR in punto di *origination* dell'iniziativa.

Presidio organizzativo.

Nelle ulteriori ipotesi marginali in cui fosse la SGR a reperire una opportunità di investimento che possa integrare uno dei casi sopra indicati, l'assegnazione sarà gestita sulla base di fattori di allocazione analoghi a quelli utilizzati in generale dalla SGR con riferimento ai propri fondi in gestione (i.e. i medesimi criteri in base ai quali la SGR, nella sua ordinaria attività di gestione, assegna una opportunità, ad esempio, di tipo *value added* all'uno o all'altro dei fondi focalizzati in *value added* che gestisce).

L'organo della SGR preposto a valutare le opportunità di investimento in punto di assegnazione, anche nell'ambito *value added*, è il comitato investimenti. Il comitato investimenti della SGR è composto da Manfredi Catella, Matteo Ravà, Gabriele Bonfiglioli e dal *Risk Manager* Julian Alworth. Le decisioni del comitato vengono assunte con il parere della maggioranza dei membri, che si esprimono in riferimento alla presentazione delle opportunità di investimento al consiglio di amministrazione della SGR. Qualora si ravvisino situazioni di potenziale conflitto di interessi, prima della presentazione di un'opportunità al consiglio di amministrazione viene chiamato ad esprimersi anche il comitato conflitti di interesse della SGR – composto, alla Data del Documento di Registrazione, dal Presidente del consiglio di amministrazione (ossia, Cristiana Pistor), dal responsabile della *compliance* (ossia, Massimiliano Forte) e da un membro non esecutivo del consiglio di amministrazione, Mark Sears, rappresentante di un'azionista di minoranza. Le procedure interne della SGR prevedono per quanto riguarda gli investimenti *value added*, così come per ogni opportunità di investimento, un'analisi preliminare da parte del *team* di investimento che ha reperito l'opportunità, la successiva presentazione al comitato investimenti per procedere con l'assegnazione e la prosecuzione del processo di investimento con l'avvio delle attività di *due diligence*. L'assegnazione delle opportunità avviene tenendo in considerazione elementi quali esempio la tipologia dell'*asset*, il *focus* della politica d'investimento, la dimensione dell'investimento, la struttura finanziaria, la localizzazione che consentono di determinare l'entità più adatta all'iniziativa. Qualora i criteri di *screening* dell'opportunità non conducano ad un'assegnazione univoca vengono adottati ulteriori criteri tra cui il prevalente privilegia l'entità con la maggiore percentuale di capitale disponibile per gli investimenti rispetto al capitale totale.

Nel Contratto di *Asset Management* sono stati peraltro espressamente previsti dei fattori di allocazione per le ipotesi sub (i) e (ii), onde identificare criteri quanto più oggettivi di assegnazione con riguardo al principale oggetto di investimento della Società:

- i. raggiungimento dei limiti imposti dalla normativa ovvero dallo statuto o dal regolamento di gestione: si verifica il rispetto dei limiti di investimento, quali, a titolo esemplificativo, il rispetto del cd. *asset test* per l'acquisizione e il mantenimento della qualifica di SIIQ da parte della Società o il rispetto dei limiti di concentrazione indicati nello statuto della Società o nel regolamento di gestione del Fondo;
- ii. politica di investimento: si verifica che il fondo o la Società abbia una politica di investimento focalizzata esclusivamente o prevalentemente sulla tipologia dell'immobile oggetto dell'opportunità di investimento;
- iii. disponibilità di risorse per effettuare l'investimento: si verifica la maggiore disponibilità di risorse per effettuare l'investimento;
- iv. dimensione dell'investimento: si verifica la coerenza tra l'investimento esaminato e la dimensione media degli altri investimenti compiuti per la Società/fondo in cui si propone di allocare la proposta, anche valutando l'*asset class* di riferimento;
- v. orizzonte temporale: si verifica la coerenza tra l'orizzonte temporale necessario per la valorizzazione dell'opportunità di investimento e la durata residua della Società/fondo in cui si propone di allocarlo;
- vi. area geografica: l'area geografica in cui si colloca l'investimento deve essere coerente con le caratteristiche proprie della Società/fondo nel quale si propone di allocarlo e con le strategie dello stesso, anche con riferimento all'*asset class* di riferimento;

- vii. livello di indebitamento: si verifica la coerenza tra il livello di indebitamento che l'opportunità di investimento richiede e la possibilità di indebitamento della Società/fondo in cui si propone di allocare l'investimento;
- viii. conduttore: si verifica la tipologia di conduttore e l'eventuale impatto dell'investimento sulla concentrazione del rischio *tenant* rispetto alla Società/fondo, anche con riferimento all'*asset class* di riferimento.

I Fattori di Allocazione saranno quindi presi in considerazione al fine di assegnare, nei casi residuali dianzi esposti sub (1) e (2), l'opportunità alla Società ovvero ai fondi gestiti (senza che sia prevista in principio una priorità dell'una o degli altri in merito).

Laddove l'applicazione dei Fattori di Allocazione non conduca a un'attribuzione univoca dell'opportunità di investimento tra la Società o i fondi, in alternativa al coinvestimento di cui di seguito, si potrà applicare un criterio di rotazione. Tale criterio prevede un ordine di assegnazione dell'opportunità di investimento basato sulla maggiore disponibilità, in termini percentuali sugli importi sottoscritti, di capitale a disposizione per l'effettuazione di nuovi investimenti da parte di veicoli (Società/fondi) che abbiano strategia simile di investimento. In considerazione della maggiore disponibilità di capitale da parte della Società rispetto ai Fondi *Core* (e della circostanza che i fondi diversi dai Fondi *Core* potrebbero investire in Immobili *Core* solo residualmente), nonché dell'impegno assunto dalla SGR a non istituire nuovi Fondi *Core*, la Società costituisce il primo soggetto in lista per l'assegnazione di opportunità aventi ad oggetto Immobili *Core*.

Presidio di autonomia.

In tutti i casi di assegnazione di un'opportunità di investimento alla Società in applicazione dei fattori di allocazione di cui sopra, quest'ultima in piena autonomia condurrà le proprie analisi e valutazioni interne sino alla decisione - da parte del Consiglio di Amministrazione - avente per oggetto l'effettuazione dell'investimento.

Solo in caso di valutazione negativa della Società, la SGR (laddove quest'ultima abbia reperito l'opportunità di investimento) potrà valutare liberamente una diversa allocazione dell'opportunità di investimento ai propri fondi, in conformità alla sue procedure interne nonché altre potenziali allocazioni della medesima opportunità (quali mandati di gestione *e/o separate account*), fermo restando il divieto di istituire nuovi Fondi *Core*.

Coinvestimento: qualora l'opportunità di investimento risulti compatibile per la Società e altri fondi gestiti dalla SGR, si potrà valutare l'opportunità di un coinvestimento, consistente nell'acquisizione dell'immobile da parte della Società e di altro fondo gestito dalla SGR. A titolo esemplificativo e non esaustivo, il coinvestimento può essere valutato in particolare nel caso in cui, nella coerenza dell'investimento con le strategie di più veicoli, nessuno di essi abbia l'autonomia finanziaria necessaria e sufficiente per effettuare autonomamente l'operazione ovvero ancora per ulteriori valutazioni di opportunità gestoria effettuate dai competenti organi (es. diversificazione geografica, gestione del rischio *tenant*, ecc.). Il coinvestimento potrà essere valutato anche con riguardo a veicoli che abbiano strategie di investimento differenti (ad esempio, la Società potrà co-investire una parte residuale del proprio patrimonio in iniziative *value added* con fondi dedicati; la Società e un fondo potrebbero co-investire in un portafoglio che si componga di diverse *asset class* che potranno in un secondo momento essere ripartite tra i soggetti dedicati alla *asset class* di volta in volta considerata).

Il coinvestimento tra la Società ed altro fondo gestito dalla SGR deve essere approvato dal Comitato Investimenti della SGR e dal Comitato Investimenti della Società (che devono congruamente motivare tale decisione) nonché nel rispetto del Regolamento Parti Correlate. In particolare, l'opportunità di eventuali operazioni di coinvestimento, oltre alla valutazione tecnica da parte del Comitato Investimenti sarà sottoposta anche alla valutazione del Comitato Parti Correlate, prima di essere sottoposta al Consiglio di Amministrazione. Il coinvestimento sarà in ogni caso effettuato alle medesime condizioni, garantendo assoluta parità di trattamento tra i veicoli.

In data 14 settembre 2015 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato l'Addendum al "Manuale delle procedure organizzative della SGR", dove si prevedono specifici presidi per prevenire situazioni di conflitto di interesse tra l'Emittente e la SGR con riferimento alle attività affidate a quest'ultima

nel Contratto di *Asset Management*. Tale Addendum costituisce allegato al Contratto di *Asset Management* tra la SGR e l'Emittente in quanto disciplina l'iter procedurale cui le parti dovranno attenersi nella gestione dei reciproci rapporti in fase di valutazione delle opportunità procacciate dalla SGR.

C) Durata

Il Contratto di *Asset Management* ha una durata prevista di 5 anni (“**Primo Periodo**”), a partire dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, rinnovabile automaticamente per ulteriori 5 anni, salvo disdetta da comunicarsi con un preavviso di almeno 12 mesi.

L'efficacia del Contratto di *Asset Management* è subordinata alla Data di Avvio delle Negoziazioni delle azioni della Società entro un termine di 6 mesi dalla sottoscrizione dello stesso.

Almeno 12 mesi prima della fine del Primo Periodo la Società può deliberare (i) il rinnovo del Contratto di *Asset Management* per un ulteriore periodo di 5 anni (ciascuno, il “**Nuovo Periodo**”); (ii) la risoluzione del Contratto di *Asset Management* al termine del Primo Periodo; (iii) la piena internalizzazione del *Management team* con una revisione delle condizioni del Contratto di *Asset Management* (nei termini che saranno concordati tra le parti). Tali delibere saranno in ogni caso adottate in conformità alla normativa applicabile alle società quotate e, in particolare, in conformità con la Procedura Parti Correlate e con il Regolamento Parti Correlate.

Si specifica che le decisioni in materia di rinnovo - ancorché tacito o automatico - saranno assunte in conformità con le previsioni del Regolamento Consob n. 17221/2010 e della *policy* sulle operazioni con parti correlate adottata dall'Emittente applicabili in ragione dei legami di correlazione con la controparte e della natura e del controvalore dell'operazione.

D) Recesso

Durante il Primo Periodo e per ciascuno dei Nuovi Periodi, sono previste le seguenti fattispecie di recesso dal Contratto di *Asset Management*:

- (i) per volontà di ognuna delle parti, con un preavviso di almeno 12 mesi da inviarsi, per mezzo di comunicazione scritta, all'altra parte. In caso di recesso della Società, quest'ultima dovrà corrispondere alla SGR una indennità di risoluzione (la “**Indennità di Risoluzione**”), entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di recesso.
- (ii) dalla Società, con effetto immediato, tramite comunicazione scritta alla SGR, nel caso in cui la SGR abbia compiuto un atto di grave negligenza, frode o dolo e tale atto sia stato accertato con sentenza passata in giudicato;
- (iii) dalla SGR, con effetto immediato, per mezzo di comunicazione scritta alla Società, se la Società sia inadempiente in relazione a qualsivoglia obbligazione rilevante derivante dal Contratto;
- (iv) dalla SGR, con effetto immediato, per mezzo di notifica scritta alla Società, nel caso in cui:
 - l'Amministratore Delegato e/o uno qualsiasi dei Manager sia revocato (senza il voto favorevole di Manfredi Catella);
 - la maggioranza dei membri del consiglio di amministrazione della Società non sia designata da Manfredi Catella;

In entrambi i casi di cui ai punti (iii) e (iv), la Società sarà tenuta a corrispondere l'Indennità di Risoluzione a fronte della ricezione della comunicazione di recesso da parte della SGR nei termini sopra convenuti.

L'Indennità di Risoluzione sarà altresì dovuta nel caso in cui la Società decida di non rinnovare il contratto alla fine del Primo Periodo o di un Nuovo Periodo.

L'indennità di Risoluzione sarà pari alla somma (i) dell'ultima commissione di gestione pagata alla SGR moltiplicata per (A) 3 (tre) nel caso in cui lo scioglimento si verifichi durante il Primo Periodo, (B) 2 (due) nel caso in cui la Società decida di non rinnovare il contratto alla prima scadenza, o (C) 1,5 (uno virgola cinque) in caso di scioglimento durante un Nuovo Periodo ovvero laddove la Società decida di non rinnovare il contratto alla fine di un Nuovo Periodo e (ii) la *Promote Fee* già maturata.

L'Indennità di Risoluzione che una delle due parti (Emittente o SGR) dovrà corrispondere in caso di risoluzione del Contratto di *Asset Management* sarà inglobata nella relazione sulla remunerazione da predisporre annualmente secondo le disposizioni normative e regolamentari vigenti, fermo restando che le eventuali variazioni non contemplate in detta relazione saranno assoggettate alla Procedura Parti Correlate che, successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni, sarà sottoposta senza indugio all'approvazione degli amministratori indipendenti. Per quanto concerne le informazioni pro-forma relative ai rapporti con parti correlate si rinvia al Paragrafo XX, Capitolo 20.2.10 del Documento di Registrazione.

19.1.2 Scrittura privata relativa alla nomina ed allo svolgimento della carica di consigliere di amministrazione della Società

Gli accordi stipulati con gli amministratori per disciplinare i termini e le condizioni dello svolgimento della relativa carica sono mutuati nel nostro sistema giuridico da quello anglosassone, dove sono noti con il termine di "*service agreement*". Sotto il profilo giuridico, si tratta di contratti atipici riconducibili all'articolo 1322 del Codice Civile, e disciplinano pattiziamente alcuni aspetti della carica assunta nel Consiglio di Amministrazione, ed in particolare la durata del rapporto e la cessazione dello stesso, introducendo a tale ultimo riguardo una disciplina pattizia delle fattispecie di revoca con e senza giusta, ovvero di rinuncia all'incarico conferito (ipotesi normalmente definite di *good leaver* o *bad leaver*), e le relative conseguenze patrimoniali.

Ai sensi dei contratti stipulati in data 15 ottobre 2015 tra la SGR, COIMA RES, Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà è stato assunto l'impegno a corrispondere a titolo di compenso per le attività svolte come consigliere della Società, per ciascun *Manager*, previa apposita delibera dell'assemblea della Società, un emolumento complessivo annuo lordo (l'"**Emolumento Fisso Annuo**") pari a:

- Euro 100.000, per quanto concerne Manfredi Catella; e
- Euro 50.000 per gli altri amministratori con deleghe.

In particolare, l'emolumento dell'amministratore delegato Manfredi Catella è stato stabilito nella misura ridotta sopra indicata al fine di limitare i costi aziendali in fase di avvio dell'attività ed in virtù della stipula del Contratto di *Asset Management* con la SGR, fermo restando che l'organo amministrativo ed il Comitato per le Remunerazioni, successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni, ridetermineranno l'importo dell'Emolumento Fisso Annuo e dell'Emolumento Variabile Annuo – come successivamente definito - in considerazione dei risultati dell'offerta e delle attività che l'amministratore delegato sarà chiamato a svolgere, tenuto altresì conto degli emolumenti di mercato per posizioni analoghe.

Tale emolumento, da intendersi riferito all'anno solare, verrà corrisposto in n. 4 rate trimestrali di pari importo per Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà e in rate mensili di pari importo per Manfredi Catella.

Quanto al solo Manfredi Catella, in caso di rinnovo nella carica successivamente al primo mandato triennale o qualora il Contratto di *Asset Management* fosse risolto per qualsivoglia ragione, l'emolumento complessivamente spettante (da intendersi quale somma di Emolumento Fisso Annuo e forme di incentivazione variabile, ad esclusione dello Strumento Finanziario – per ulteriori informazioni sullo stesso, vedasi il Capitolo XV, Paragrafo 15.1 del Documento di Registrazione) verrà determinato nell'importo indicato quale *benchmark* di mercato (considerando società comparabili alla Società quali British Land, Land Securities, Unibail Rodamco, Hammerson, Songbird Estate, Capital & Counties, Great Portland, Derwent London e Swiss Prime Site) da una primaria e indipendente *executive advisory firm*, che terrà comunque conto delle indicazioni formulate dal Comitato Remunerazione e approvate dal Consiglio di Amministrazione della Società.

Inoltre, Manfredi Catella sarà beneficiario di una partecipazione alla commissione di gestione prevista dal Contratto di *Asset Management* attraverso l'attribuzione degli Strumenti Finanziari – per ulteriori informazioni, vedasi il Capitolo XV, Paragrafo 15.1 del Documento di Registrazione - emessi dalla Società.

Per tutta la durata del mandato sarà riconosciuto a Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, come *benefit*, la stipula di una polizza assicurativa per la responsabilità civile relativa al mandato e agli atti compiuti nell'esercizio dello stesso, il cui premio annuo sia di importo unitario non inferiore ad Euro 10.000. Ulteriori *benefit* saranno riconosciuti a Manfredi Catella (vedasi il Capitolo XV, Paragrafo 15.1).

La Società potrà, stabilire per i consiglieri Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, a sua insindacabile decisione, anche un emolumento annuo di natura variabile (l'“**Emolumento Variabile Annuo**”) collegato all'andamento dell'azienda tenuto conto anche del valore di quotazione dell'azione della Società alla data di quotazione rispetto a quello medio pubblicato da ERPA – *European Public Real Estate Association* in relazione alle società immobiliari quotate in Europa. La Società ha altresì assunto l'impegno di corrispondere anche all'amministratore delegato Manfredi Catella, l'Emolumento Variabile Annuo. L'Emolumento Variabile Annuo sarà proposto dal Comitato Remunerazione sentita una primaria e indipendente *executive advisory firm* e potrà essere corrisposto parte in contanti e parte in titoli della Società.

Le informazioni concernenti l'Emolumento Variabile Annuo saranno inglobate nella relazione sulla remunerazione da predisporre annualmente secondo le disposizioni normative e regolamentari vigenti, fermo restando che le eventuali variazioni non contemplate in detta relazione saranno assoggettate alla Procedura Parti Correlate che, successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni, sarà sottoposta senza indugio all'approvazione degli amministratori indipendenti. In ipotesi di cessazione dalla carica di Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, ferma l'applicabilità delle previsioni contenute nel Contratto di *Asset Management*, in caso di *Good Leaver* (ovvero (i) mancata nomina di Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà nei termini ed alle condizioni previste nella scrittura privata e/o mancata conferma/ratifica degli stessi successivamente alla quotazione; ovvero (ii) cessazione dalla carica di consigliere di amministrazione della Società al verificarsi di una delle ipotesi di recesso dal Contratto di *Asset Management* di cui ai punti (i), (iii) e (iv) descritte nel precedente Paragrafo 19.1.1 – Recesso -; ovvero (iii) mancato rinnovo per un ulteriore triennio nella carica di consigliere alla naturale scadenza del primo mandato triennale e, successivamente, alla naturale scadenza del secondo mandato triennale; ovvero (iv) mancata accettazione da parte di Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà della proposta di rinnovo dell'incarico a condizioni peggiorative rispetto a quelle applicate nel triennio precedente; ovvero (v) revoca di Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà in assenza di una giusta causa di revoca (ovvero un grave inadempimento, doloso o colposo, di Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà ad obblighi di legge o di statuto che sia altresì idoneo a compromettere irreparabilmente il rapporto di fiducia intercorrente tra i consiglieri Gabriele Bonfiglioli, Matteo Ravà e la Società e che non consenta, pertanto, la prosecuzione, anche provvisoria, del rapporto di amministrazione); (vi) rinuncia alla carica da parte di Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà in presenza di una giusta causa di dimissioni; ovvero (vii) decesso di Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà) la SGR disporrà di un'opzione call sullo Strumento Finanziario di Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà per l'acquisto dello stesso al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo), mentre in caso di *bad leaver* (i.e. la revoca del consigliere in presenza di un grave inadempimento, doloso o colposo, del consigliere ad obblighi di legge o di statuto che sia altresì idoneo a compromettere irreparabilmente il rapporto di fiducia intercorrente tra il consigliere e la Società e che non consenta, pertanto, la prosecuzione, anche provvisoria, del rapporto di amministrazione) la SGR disporrà di un'opzione call sullo Strumento Finanziario di Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà per l'acquisto al valore nominale pari ad Euro 0,10.

In ogni ipotesi di cessazione di Manfredi Catella dalla carica sociale ricoperta per una delle seguenti ragioni (c.d. *Good Leaver*): (i) mancata nomina di Manfredi Catella nei termini ed alle condizioni previste nella scrittura privata e/o mancata conferma/ratifica degli stessi successivamente alla quotazione; ovvero (ii) cessazione dalla carica di amministratore delegato della Società al verificarsi di una delle ipotesi di recesso dal Contratto di *Asset Management* di cui ai punti (i), (iii) e (iv) descritte nel precedente Paragrafo 19.1.1 – Recesso -; ovvero (iii) mancato rinnovo per un ulteriore triennio nella carica di amministratore delegato alla naturale scadenza del primo mandato triennale e, successivamente, alla naturale scadenza del secondo mandato triennale; ovvero (iv) mancata accettazione da parte di Manfredi Catella della proposta di rinnovo dell'incarico a condizioni peggiorative rispetto a quelle applicate nel triennio precedente; ovvero (v) revoca di Manfredi Catella in assenza di una Giusta Causa di Revoca (come successivamente definita); (vi) rinuncia alla carica da parte di Manfredi Catella in presenza di una Giusta Causa di Dimissioni come successivamente definita ovvero (vii) decesso di Manfredi Catella (nel qual caso l'Indennità risarcitoria verrà corrisposta agli aventi diritto), la Società sarà obbligata a corrispondere all'amministratore delegato a titolo di risarcimento del danno ovvero, comunque ed in ogni caso, a titolo di indennità per la cessazione del rapporto di amministrazione (l'“**Indennità risarcitoria**”), il maggior importo tra (a) Euro 5.000.000 e (b) 3 (tre) volte il compenso complessivo annuo (fisso più variabile) indicato da una primaria e indipendente *executive advisory firm* quale *benchmark* di mercato per il ruolo di amministratore delegato ricoperto in una delle principali società immobiliari quotate in Europa (quali British Land, Land Securities, Unibail Rodamco, Hammerson, Songbird Estate, Capital & Counties, Great Portland, Derwent London e Swiss Prime Site). La

Società ritiene congruo l'ammontare dell'Indennità risarcitoria in relazione all'apporto di impegno, competenze e immagine che Manfredi Catella conferisce come amministratore delegato.

Per “**Giusta Causa di Dimissioni**”, si intende con riferimento a Manfredi Catella, in via esemplificativa e non esaustiva: (1) modifica non concordata dei poteri e delle deleghe attribuiti a Manfredi Catella; (2) nomina di un altro amministratore delegato in assenza dell'espresso consenso di Manfredi Catella; (3) nomina di un direttore generale in assenza dell'espresso consenso di Manfredi Catella; (4) conferimento non concordato di tutti o parte dei poteri e delle deleghe attribuiti a Manfredi Catella ad un amministratore diverso da Manfredi Catella ovvero ad un dipendente e/o consulente della Società; (5) grave infermità o impedimento dovuto a malattia o infortunio (debitamente certificati e accertati), che determinino la sostanziale inidoneità professionale di Manfredi Catella; (6) richiesta di dimissioni nei confronti di Manfredi Catella da parte della Società o dei suoi soci, anche indirettamente per iscritto, indipendentemente dall'asserita sussistenza di una Giusta Causa di Revoca – come successivamente definita - ; (7) in generale (anche per quanto non ricompreso nelle lettere che precedono) qualsiasi atto o evento qualificato come giusta causa di dimissioni ai sensi delle applicabili disposizioni di legge.

In ipotesi di contestazione da parte di Manfredi Catella della sussistenza di una giusta causa di revoca (ossia un grave e ripetuto inadempimento, doloso o gravemente colposo, del consigliere ad obblighi di legge o di statuto che sia altresì idoneo a compromettere irreparabilmente il rapporto di fiducia intercorrente tra il consigliere e la Società e che non consenta, pertanto, la prosecuzione, anche provvisoria, del rapporto di amministrazione – “**Giusta Causa di Revoca**”), la Società dovrà comunque corrispondere immediatamente al consigliere 1/3 dell'Indennità risarcitoria, fermo il diritto di ripetere dal consigliere la somma corrisposta, al netto delle ritenute effettuate, incrementata dei soli interessi legali, nell'ipotesi di accertamento, con sentenza passata in giudicato, della sussistenza della Giusta Causa di Revoca e salvo il diritto del consigliere di ottenere il saldo, oltre interessi e rivalutazione, nell'ipotesi di accertamento, anche non passato in giudicato, dell'insussistenza della Giusta Causa di Revoca.

In ipotesi di contestazione da parte della Società della ricorrenza di un'ipotesi di *Good Leaver*, la Società dovrà comunque corrispondere immediatamente a Manfredi Catella (o ai suoi aventi diritto) 2/3 dell'Indennità risarcitoria, fermo il diritto di ripetere dal consigliere la somma corrisposta, al netto delle ritenute effettuate, incrementata dei soli interessi legali, nell'ipotesi di accertamento, con sentenza passata in giudicato, dell'insussistenza di un'ipotesi di *Good Leaver* e salvo il diritto di Manfredi Catella di ottenere il saldo, oltre interessi e rivalutazione, nell'ipotesi di accertamento, anche non passato in giudicato, della sussistenza di un'ipotesi di *Good Leaver*.

Ferma l'applicabilità delle previsioni contenute nel Contratto di *Asset Management*, in caso di *Good Leaver* la SGR disporrà di un'opzione call sullo strumento finanziario del consigliere per l'acquisto dello stesso al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo), mentre in caso di *Bad Leaver* (ossia, revoca del consigliere in presenza di una Giusta Causa di Revoca) la SGR disporrà di un'opzione call sullo strumento finanziario del consigliere per l'acquisto dello stesso al valore nominale.

Successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni ed alla costituzione del Comitato per le Remunerazioni in seno alla Società, il trattamento economico sopra descritto e le previsioni relative alla cessazione dalla carica saranno oggetto di conferma e/o ratifica da parte del Consiglio di Amministrazione e del Comitato per le Remunerazioni della Società.

19.1.3 Gestione del Fondo IBF

Il Fondo IBF è un FIA italiano di tipo chiuso riservato, pertanto gli investimenti possono essere effettuati in deroga alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio, stabilite dalla Banca d'Italia per i fondi immobiliari non riservati.

Con riferimento alla valorizzazione del Patrimonio del Fondo, lo stesso art.1.1 del Regolamento del Fondo IBF prevede che la stessa potrà essere perseguita dalla società di gestione attraverso la locazione e/o rilocazione e l'eventuale cessione, anche in via frazionata, degli immobili del Fondo IBF, nonché attraverso l'attività di investimento e valorizzazione dei medesimi. Inoltre, l'art. 1.1 del Regolamento del Fondo IBF prevede altresì che l'attività di gestione del Fondo IBF ad opera della società di gestione potrà prevedere l'investimento delle risorse del Fondo IBF - sia in fase iniziale che nel corso dell'attività di gestione - in:

- (i) beni immobili e/o diritti reali immobiliari (ivi inclusi i diritti reali immobiliari derivanti da contratti di *leasing immobiliare* con natura traslativa e da rapporti concessori);
- (ii) partecipazioni in società immobiliari e parti di altri organismi di investimento collettivo immobiliari, anche esteri (“**FIA Immobiliari**”);
- (iii) altri strumenti finanziari e attività finanziarie.

Infine, l’art. 1.1 del Regolamento del Fondo IBF prevede che il Patrimonio del Fondo venga investito nei beni di cui ai precedenti punti (i) e (ii) in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo IBF stesso. Tale limite dovrà essere raggiunto entro i primi 24 (ventiquattro) mesi dalla chiusura delle sottoscrizioni relative alla raccolta del patrimonio iniziale del Fondo IBF.

La durata del Fondo IBF - salvo il caso di liquidazione anticipata ovvero di proroga del termine di durata - sarà pari a 25 anni a decorrere dalla data della prima emissione di Quote del Fondo (il “**Termine di Durata del Fondo**”), con scadenza alla data di chiusura del primo esercizio annuale successivo (i) alla scadenza del ventesimo anno dalla data della prima emissione di quote del Fondo IBF ovvero (ii) in caso di proroga del Termine di Durata del Fondo ai sensi di quanto di seguito indicato, alla scadenza della prima proroga o, a seconda dei casi, delle proroghe successive (come di seguito descritte).

La società di gestione, previa delibera favorevole dell’Assemblea dei Partecipanti in tal senso, si riserva la facoltà, da esercitarsi entro la fine del ventesimo anno dalla data della prima emissione di quote del Fondo IBF, di prorogare il Termine di Durata del Fondo per un periodo di ulteriori 2 (due) anni ove, in relazione alla situazione del mercato, ciò fosse nell’interesse dei sottoscrittori e degli acquirenti, a qualsiasi titolo, delle quote del Fondo IBF (la “**Proroga**”).

La Società di Gestione, ha altresì la facoltà, con delibera motivata del consiglio di amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, di deliberare, anteriormente alla scadenza del Fondo IBF, una proroga non superiore a 3 (tre) anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il “**Periodo di Grazia**”). Dalla delibera deve risultare che:

- l’attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l’indicazione dell’ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;
- oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli *assets* nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo IBF.

La delibera contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell’attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

Dell’avvenuta deliberazione del Periodo di Grazia è data notizia ai Partecipanti con le modalità di cui Regolamento del Fondo IBF.

Banca depositaria del Fondo IBF è BNP Paribas Securities Services e le funzioni di emissione e rimborso dei certificati rappresentativi delle Quote sono svolte per il tramite dell’Ufficio Controlli Banca Depositaria dislocato presso la sede di Milano.

Con riferimento alle operazioni con soggetti in conflitto di interesse, ivi inclusa la Società, l’art. 1.8 del Regolamento del Fondo IBF prevede quanto segue:

“1.8.1 Operazioni con soggetti in conflitto di interesse

Il Fondo può effettuare operazioni con i soci della Società di Gestione o con soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo della Società di Gestione, nonché con amministratori, direttori generali e sindaci di tali soggetti, con società finanziate da società del gruppo della Società di Gestione o con altri fondi gestiti dalla medesima Società di Gestione o da società del gruppo della Società di Gestione (le “Parti Correlate”). Tali operazioni saranno effettuate nei limiti e con le cautele previste dalla normativa pro-tempore vigente per i fondi riservati, nonché dal presente articolo 1.8.

Con riferimento alla sottoscrizione di contratti tra il Fondo ed una Parte Correlata, la Società di Gestione dovrà:

- (i) *assicurarsi che i relativi contenuti contrattuali siano a condizione di mercato;*

- (ii) *informare prontamente il Comitato Consultivo in merito alla prevista sottoscrizione del relativo contratto ed attenersi al relativo parere del Comitato Consultivo, ove prescritto;*
- (iii) *qualora il contratto con una Parte Correlata abbia un valore superiore ad Euro 100.000 (centomila), la Società di Gestione dovrà, nei limiti in cui sia possibile, anche in considerazione della eventuale urgenza, richiedere almeno due preventivi a parti terze per la prestazione delle medesime attività richieste alla Parte Correlata, e verificare che le previsioni contrattuali, unitamente al corrispettivo, offerte dalla Parte Correlata siano le migliori nel complesso.*

1.8.2. Presidi atti ad assicurare la trasparenza delle operazioni in conflitto di interesse

La Società di Gestione vigila per l'individuazione dei conflitti di interesse e adotta procedure interne idonee ad evitare possibili pregiudizi a danno del Fondo derivanti da operazioni in conflitto di interesse. In particolare, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione potrà assumere le proprie determinazioni in ordine al compimento di atti o operazioni di investimento e/o disinvestimento del Patrimonio del Fondo nonché all'affidamento di appalti e incarichi professionali che coinvolgano soggetti con i quali la Società di Gestione abbia un interesse in conflitto solo previa approvazione del Comitato Consultivo, fatti salvi i casi in cui tali situazioni di conflitto risultino da atti o contratti aventi data anteriore alla prima emissione di Quote del Fondo.”

Con riferimento agli esperti indipendenti, l'art. 4.9.1 del Regolamento del Fondo IBF prevede che, ai sensi delle disposizioni vigenti, per la valutazione degli immobili, delle partecipazioni in società immobiliari, nonché delle quote di FIA Immobiliari in cui è investito il Patrimonio del Fondo la società di gestione si avvale di esperti indipendenti aventi i requisiti e le competenze professionali stabiliti dalla vigente normativa, ed in particolare dal Decreto Ministeriale 228/1999.

Per quanto concerne la nomina e la revoca degli esperti indipendenti, l'art. 4.9.2 del Regolamento del Fondo IBF prevede che la società di gestione procede alla nomina e alla revoca degli esperti indipendenti in possesso delle competenze professionali specificate nell'art. 4.9.1 del Regolamento del Fondo IBF. Con riferimento alla durata dell'incarico conferito ed il suo eventuale rinnovo il Regolamento del Fondo IBF prevede che sono stabiliti dalla società di gestione in ossequio alle leggi e ai regolamenti. La legge e la relativa regolamentazione attuativa stabiliscono i casi di incompatibilità con l'incarico di esperto indipendente, i requisiti di onorabilità che devono possedere gli interessati, le procedure per la loro sostituzione, gli obblighi di comunicazione, nonché gli organi di controllo. E' previsto inoltre che nel caso di sopravvenienza di una situazione di impedimento, l'esperto è tenuto a darne immediata comunicazione alla società di gestione che provvede, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione, alla revoca dell'incarico e alla sostituzione dell'esperto dandone contestuale comunicazione alla Banca d'Italia.

Relativamente all'attività degli esperti indipendenti, l'art. 4.9.3 del Regolamento del Fondo IBF stabilisce che *“gli esperti indipendenti nominati dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione sono demandate le seguenti attività:*

- (i) *redazione di una relazione di stima del valore dei beni immobili e degli altri beni non negoziati in mercati regolamentati da apportare al Fondo. Tale relazione è redatta e depositata, in data non anteriore a 30 (trenta) giorni prima della stipula dell'atto di apporto e contiene i dati e le notizie richieste dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari;*
- (ii) *presentazione al consiglio di amministrazione della Società di Gestione, a norma delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, di una relazione di stima del valore dei beni immobili e degli altri beni non negoziati in mercati regolamentati presenti nel Patrimonio del Fondo, nei termini concordati con la Società di Gestione e comunque entro il 30° (trentesimo) giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare;*
- (iii) *predisposizione, su richiesta del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, di un giudizio di congruità del valore dei beni che lo stesso consiglio di amministrazione intenda acquistare o vendere nella gestione del Fondo. Tale giudizio di congruità, predisposto in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, deve essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione;*

Fermo restando quanto precede, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione potrà conferire incarichi a soggetti diversi dagli esperti indipendenti che supportino l'operato della Società di Gestione in relazione a specifici adempimenti connessi alle attività di cui al presente Articolo.”

Il Regolamento del Fondo IBF prevede inoltre che nel predisporre le relazioni di stima ed il giudizio di congruità sopra citati, gli esperti indipendenti dovranno applicare i criteri di valutazione stabiliti nelle istruzioni emanate dalla Banca d'Italia.

Infine, all'art. 4.9.5 del Regolamento del Fondo IBF prevede che il consiglio di amministrazione della società di gestione può discostarsi dalle valutazioni di cui all'art. 4.9.3, ma, in questo caso, è tenuto a comunicarne le ragioni agli esperti indipendenti, nonché alla Banca d'Italia, allegando copia della relazione redatta dagli esperti indipendenti, ed a dare evidenza di tale circostanza nella relazione di gestione del Fondo IBF.

Relativamente al rimborso delle quote, il Regolamento del Fondo IBF all'art. 5 prevede che la società di gestione, a fronte di disinvestimenti realizzati o di eccesso di cassa disponibile, potrà avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro quota.

In tal caso la società di gestione deve dare informativa ai Partecipanti dei disinvestimenti effettuati con le modalità previste dal Regolamento del Fondo IBF.

Il rimborso sarà effettuato per il tramite della banca depositaria su istruzioni della società di gestione.

Le somme non riscosse entro il termine di 10 giorni dall'inizio delle operazioni di rimborso sono depositate in un conto intestato alla società di gestione presso la banca depositaria, con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di quote e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sotto-rubriche nominative intestate agli aventi diritto. Tali somme non saranno produttive di interessi per gli aventi diritto al rimborso.

Le somme non riscosse dagli aventi diritto si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data fissata per la loro distribuzione, in favore:

- (i) del Fondo IBF, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione della relazione di gestione finale di liquidazione del Fondo medesimo; ovvero
- (ii) della Società di Gestione, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione della relazione di gestione finale di liquidazione del Fondo IBF.

In relazione alle limitazioni al trasferimento delle quote, l'art. 8.1 del Regolamento del Fondo prevede che per tutto il Termine di Durata del Fondo, le quote acquisite dai Partecipanti potranno essere trasferite, a qualsiasi titolo, ad altri Partecipanti ovvero a favore di soggetti terzi, solamente a condizione che:

- (i) il cessionario delle Quote sia un Investitore Qualificato; e
- (ii) il cedente dia notizia alla società di gestione del fatto che intende trasferire le quote con comunicazione, da inviarsi, con le modalità stabilite nel Regolamento del Fondo IBF, con un preavviso di almeno 30 giorni rispetto alla data di efficacia del proposto trasferimento contenente un'attestazione sottoscritta da parte del proposto trasferitario e sotto la responsabilità dello stesso che confermi il possesso dei requisiti di cui al precedente punto (i). La società di gestione si riserva la facoltà di richiedere al proposto trasferente e/o al proposto trasferitario eventuali documenti o certificazioni addizionali al fine di verificare il possesso dei requisiti da parte del trasferitario. Qualora le richieste della società di gestione non vengano evase, la medesima potrà negare il proprio assenso al trasferimento che, pertanto, anche ove concluso fra le parti, dovrà ritenersi inefficace.

Nel caso in cui l'apporto di beni presenti situazioni di conflitto di interesse ai sensi del DM 228/99, lo stesso sarà effettuato in virtù e nel rispetto della normativa tempo per tempo vigente.

Per il servizio svolto la SGR percepisce una commissione di gestione pari a 0,4% del valore complessivo delle attività del Fondo IBF, che verrà ridotta a 0,37% a partire dall'esercizio 2016 – come indicato nel Regolamento del Fondo IBF che, a far data dall'1 gennaio 2016, entrerà in vigore anche per riflettere le modifiche normative concernenti gli organismi di investimento collettivo del risparmio rientranti nell'ambito di applicazione della Direttiva 2011/61/UE (AIFMD – *Alternative Investment Funds Managers Directive*), come riportato in Appendice -. Si precisa al riguardo che, complessivamente, il costo delle attività di *asset management* connesse a tale portafoglio non sarà comunque superiore a 110 bps del Valore Complessivo

Netto. La commissione è calcolata su base semestrale e pagata con cadenza trimestrale. Tale commissione risulta inoltre in linea con gli standard di mercato. Nel corso del 2014 sono state corrisposte commissioni per Euro 134 mila circa (pari a 3 mensilità) e nel corso del primo semestre 2015 sono state pari a Euro 266 mila circa.

Per ulteriori informazioni vedasi il Regolamento del Fondo IBF allegato in Appendice al Documento di Registrazione.

19.2 Rapporti con COIMA S.r.l.

Relativamente a COIMA S.r.l., si segnala che è partecipata da Manfredi Catella che detiene direttamente il 2% di COIMA S.r.l. e da altri membri della famiglia Catella che, complessivamente considerati, detengono il 52% del relativo capitale sociale; la restante parte del capitale sociale è detenuta da Domo Media S.p.A., con sede in Milano, via Fatebenefratelli n. 9, i cui azionisti non sono parti correlate dell'Emittente. COIMA S.r.l. svolge servizi immobiliari di natura tecnica prevalentemente per investitori istituzionali, focalizzati sull'attività di *property management* e *project/construction management*; tali attività verranno altresì svolte a favore dell'Emittente relativamente al proprio patrimonio immobiliare.

19.2.1 Contratto con COIMA S.r.l.

In data 15 ottobre 2015 la Società ha stipulato un accordo quadro con COIMA S.r.l. (il “**Contratto con COIMA S.r.l.**”) per la fornitura da parte di quest'ultima di servizi di *development & project management*, nonché di *property & facility management* (i “**Servizi Principali**”). Il Contratto con COIMA S.r.l. prevede che, a fronte della richiesta scritta dell'Emittente, COIMA S.r.l. dovrà fornire i servizi di *property & facility management* in relazione a tutti gli immobili di proprietà dell'Emittente; diversamente, i servizi di *development & project management* saranno forniti solo in relazione agli immobili che secondo la discrezionale valutazione dell'Emittente necessitino attività di riqualificazione o sviluppo. L'attività di *property & facility management* consiste, tra l'altro, nella gestione operativa dell'immobile – e, in particolare, a titolo esemplificativo, la gestione amministrativa delle tabelle millesimali (ossia le tabelle sintetiche in cui sono riportati i valori proporzionali relativi alle singole unità immobiliari in forza dei quali è disciplinata la misura, rispettivamente, del diritto e dell'onere di contribuzione di ciascun condomino) per il riaddebito di costi gestione, il supporto nella definizione della fatturazione, il supporto nella selezione competitiva dei fornitori terzi (manutentori, prestatori di servizi di pulizia, guardiania, ecc.) e la gestione dei rapporti con gli stessi, nonché la verifica del rispetto delle condizioni contrattuali e dei *service level agreement*, ovvero il controllo che i vari fornitori di servizi agli immobili (manutentori, servizi di pulizia, sicurezza, ecc.) rispettino il livello qualitativo e quantitativo delle prestazioni regolate contrattualmente.

Le attività di *development & project management* si sostanziano nel supporto alla proprietà per quanto concerne le attività di investimento sugli edifici. Le attività comprendono, inter alia, la gestione delle tematiche urbanistiche e la selezione, gestione e coordinamento di progettisti, nonché la selezione e gestione degli appalti, la supervisione e il controllo delle attività di cantiere, il supporto alla proprietà nella negoziazione di contratti di locazione e/o compravendita, e nella consegna degli immobili ai fruitori (conduttori o acquirenti). Si segnala inoltre che Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, amministratori dell'Emittente, sono altresì dipendenti della SGR.

Con la firma del Contratto con COIMA S.r.l. l'Emittente si obbliga ad affidare a COIMA S.r.l. l'incarico per l'esecuzione dei Servizi Principali in relazione a tutti gli immobili di proprietà dell'Emittente. Solo in casi del tutto eccezionali e previa presentazione a COIMA S.r.l. di adeguate e giustificate motivazioni, l'Emittente potrà affidare a soggetti diversi l'esecuzione dei Servizi Principali in relazione a immobili di sua proprietà.

La fornitura dei Servizi Principali di volta in volta richiesti dall'Emittente sarà disciplinata da uno specifico contratto di incarico, nel rispetto delle condizioni generali e dei modelli contrattuali preconcordati e allegati al Contratto con COIMA S.r.l.. In particolare, il Contratto con COIMA S.r.l. prevede che i corrispettivi che dovranno essere pagati dall'Emittente a COIMA S.r.l. dovranno essere quantificati come segue:

(i) il corrispettivo annuale per i servizi di *property & facility management* (a) per gli immobili locati sarà pari all'1,5% (uno virgola cinque per cento) del canone annuale a regime degli immobili (al lordo di eventuali

incentivi a favore del conduttore), (b) in caso di immobili o aree non locate, sarà pari a Euro 2,25 per ciascun metro quadrato gestito, Euro 0,50 per ciascun metro quadrato gestito relativo ad aree ad uso archivi e parcheggi, e (c) in relazione alle aree ed impianti comuni gestiti, sarà pari alla somma del costo dello *staff* del *property manager* dedicato alla gestione degli impianti e delle aree comuni e dei costi di gestione generali del *property manager*, maggiorata del 15% di tale somma;

(ii) il corrispettivo per i servizi di *development & project management* sarà pari al 5% (cinque per cento) del costo totale del progetto di riqualificazione/sviluppo relativo all'immobile (con esclusione del valore di acquisto dell'Immobile e del costo degli oneri finanziari).

I suddetti importi saranno soggetti a IVA secondo l'aliquota applicabile. COIMA S.r.l. avrà inoltre diritto a ricevere il rimborso delle spese di viaggio (inclusive di spese di trasferta e pernottamento), i costi connessi alla eventuale presenza fissa di personale presso gli immobili, nonché i costi derivanti da specifiche attività richieste dall'Emittente.

Nel Contratto con COIMA S.r.l. si dà atto che le parti hanno convenuto termini e condizioni ad esito a un'attenta valutazione dei propri costi operativi, delle condizioni normalmente applicate nel mercato per la fornitura di servizi analoghi, delle caratteristiche degli immobili dell'Emittente e dei requisiti qualitativi richiesti per la fornitura dei Servizi Principali e si sono impegnate a sottoporre le condizioni e i termini del Contratto con COIMA S.r.l. a una revisione da parte dei competenti organi deliberanti (ossia, il Comitato Parti Correlate e, quindi, il Consiglio di Amministrazione) su base almeno annuale. Conseguentemente, le parti hanno convenuto che la stipula degli specifici contratti di servizio, ove le relative condizioni economiche o i relativi requisiti di servizio non si discostino significativamente da quanto contemplato dal Contratto con COIMA S.r.l., e salvo la sussistenza di particolari circostanze che richiedano una diversa valutazione, non richiederà una nuova specifica approvazione collettiva da parte dei rispettivi organi deliberanti e potrà, pertanto, essere rimessa a organi delegati o procuratori muniti degli specifici poteri.

In particolare, si segnala che la revisione annuale verrà effettuata al fine di valutare le effettive esigenze del progetto/immobile ed eventualmente la necessità di apportare delle modifiche rispetto alla situazione pre-esistente. Qualora dalla suddetta revisione emergessero necessità di intervenire con modifiche su elementi contrattuali, tali modifiche, ricorrendone i presupposti, saranno sottoposte alla Procedura Parti Correlate.

Il Contratto con COIMA S.r.l. prevede inoltre che COIMA S.r.l., a fronte di specifica richiesta dell'Emittente, sia obbligata altresì ad eseguire attività ulteriori e ancillari non compresi nei Servizi Principali, ma che rientrano nella competenza e organizzazione imprenditoriale di COIMA S.r.l., quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'esecuzione di *due diligence* tecniche ai fini dell'acquisizione di nuovi immobili, attività di *due diligence data collection & filing*, attività di *quantity surveyor* e servizi di *design management* relativi agli immobili di proprietà dell'Emittente ("**Servizi Ancillari**"). In particolare, i Servizi Ancillari sono servizi addizionali che consistono, in particolare, in una attività di assistenza - per quanto riguarda la parte tecnica nelle fasi di analisi e *due diligence* - e che possono riguardare a titolo esemplificativo, attività diretta nell'analisi degli impianti, la valutazione dello stato manutentivo, la verifica di aree, analisi ambientali, tematiche di gestione tecnica dell'immobile, stime dei tempi e dei costi degli eventuali interventi di investimento sull'immobile, e/o attività di supervisione di consulenti terzi tecnici sulle singole tematiche.

Tali eventuali accordi saranno gestiti sulla base della Procedura Parti Correlate.

La fornitura dei Servizi Ancillari sarà regolata da separati accordi scritti e secondo le tempistiche e il corrispettivo che saranno concordati in buona fede, di volta in volta, dalle parti.

Il Contratto con COIMA S.r.l. ha una durata quinquennale, rinnovabile per successivi periodi di cinque anni salvo disdetta da comunicarsi con almeno dodici mesi di anticipo rispetto alla scadenza.

Si precisa che le decisioni in materia di rinnovo - ancorché tacito o automatico - del contratto saranno assunte in conformità con le previsioni del Regolamento Consob n. 17221/2010 e della *policy* sulle operazioni con parti correlate adottata dall'Emittente applicabili in ragione dei legami di correlazione con la controparte e della natura e del controvalore dell'operazione.

COIMA S.r.l. ha facoltà di recedere anticipatamente dal Contratto con COIMA S.r.l. in caso di cessazione del rapporto esistente tra l'Emittente e la SGR ai sensi del Contratto di *Asset Management*. A sua volta l'Emittente potrà recedere anticipatamente dal Contratto con COIMA S.r.l., salva la prosecuzione degli

specifici contratti di servizio al tempo in essere: (i) con effetto immediato in caso di (a) dolo o colpa grave di COIMA S.r.l. nell'attuazione dell'Accordo Quadro o (b) modifica della compagine sociale di COIMA S.r.l. che determini che COIMA S.r.l. sia controllata da soggetti diversi da Manfredi Catella (da solo o congiuntamente con la signora Alida Forte – parte correlata - o con la società Domo Media S.p.A.); e (ii) in qualsiasi momento, mediante preavviso scritto di 12 (dodici) mesi. In ogni caso di recesso, l'Emittente dovrà corrispondere a COIMA S.r.l. un corrispettivo pari a un'annualità dei corrispettivi dovuti ai sensi dei contratti di servizi in essere.

Eventuali controversie tra le parti del Contratto con COIMA S.r.l. dovranno essere rimesse alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano.

19.2.2 Contratto di cessione e contratto di licenza di marchi

Vedasi il Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

CAPITOLO XX INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE

Premessa

L'Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e alla Data del Documento di Registrazione non ha ancora iniziato ad esercitare la propria attività, anche in considerazione del fatto che il Portafoglio Immobiliare, già identificato, diverrà di proprietà dell'Emittente subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione del finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici.

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non è ancora titolare del Portafoglio quale rappresentato nei dati economico-finanziari e patrimoniali pro-forma consolidati. In particolare, si segnala che, successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni, e subordinatamente al buon esito del Collocamento Istituzionale e, ove necessario, all'erogazione di un finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, il Portafoglio dell'Emittente risulterà composto dalle Quote e dagli Immobili Vodafone.

Si precisa che:

- ove necessario, il Finanziamento IVA, già deliberato, sarà perfezionato ed erogato a fronte della costituzione di apposite garanzie a favore delle Banche Finanziatrici (vincolo su conti, su canoni di locazione, su crediti assicurativi e cessione di crediti IVA) e del mancato verificarsi di eventi *material adverse change* e *force majeure* (eventi impreveduti gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti, riguardanti le condizioni dei mercati finanziari, della situazione normativa, fiscale, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente che, a giudizio delle Banche Finanziatrici, rendano impossibile o gravemente pregiudizievole l'erogazione del finanziamento), secondo le usuali clausole di mercato tipiche dei contratti di finanziamento (per ulteriori informazioni al riguardo, vedasi il Capitolo XXII del Documento di Registrazione);
- il conferimento delle Quote si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale (cfr. Capitolo XXII del Documento di Registrazione);
- subordinatamente all'avvio delle negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 15 luglio 2016, l'Emittente – in esecuzione del contratto preliminare stipulato con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016 – perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita. Il contratto preliminare prevede la facoltà per l'Emittente, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone anche nel caso in cui la quotazione dell'Emittente sia perfezionata e la dotazione patrimoniale minima di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 (ad esito del Collocamento Istituzionale o per effetto di investimenti e/o finanziamenti di terzi) non dovesse essere conseguita, fermo restando che, in tal caso, il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016. Il contenuto del contratto preliminare è meglio descritto al successivo Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

La chiusura dell'esercizio sociale della Società è stabilita al 31 dicembre di ogni anno. L'Emittente ha predisposto, esclusivamente ai fini del Documento di Registrazione:

- il proprio bilancio al 31 dicembre 2015 predisposto in conformità agli IFRS assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 26 gennaio 2016; tale relazione è inclusa nel Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1 del Documento di Registrazione;

- i prospetti del Fondo IBF riclassificati (i “**Prospetti IBF**”) per renderli coerenti ai principi IFRS e agli schemi di bilancio adottati dall’Emittente per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 ed al 31 dicembre 2014 e per l’esercizio di due mesi chiuso a tale data (non assoggettati a revisione contabile);
- i dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e 2014 e per l’esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013, assoggettati a procedure di revisione specifiche;
- i prospetti consolidati pro-forma, contenenti la situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma al 31 dicembre 2015, il conto economico pro-forma e il rendiconto finanziario pro-forma per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e le relative note esplicative, per rappresentare retroattivamente gli effetti: (i) della costituzione dell’Emittente, (ii) dell’aumento di capitale conseguente alla raccolta riveniente dal Collocamento Istituzionale pari al quantitativo minimo necessario per l’ammissione alle negoziazioni di Euro 215 milioni, (iii) delle relative spese, (iv) del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, (v) del ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell’acquisto degli Immobili Vodafone e (vi) dell’acquisto degli Immobili Vodafone. Si precisa che tali prospetti consolidati pro-forma sono stati assoggettati a revisione contabile da parte della Società di Revisione, la quale ha emesso la propria relazione di revisione senza rilievi in data 12 aprile 2016; tale relazione è inclusa nel Capitolo XX, Paragrafo 20.2.5 del Documento di Registrazione.

Per le relazioni della Società di Revisione si rinvia al Capitolo XX del Documento di Registrazione.

Ciò premesso, nel presente Capitolo sono riportati:

- le informazioni finanziarie selezionate relative all’Emittente con riferimento al bilancio al 31 dicembre 2015 (per il periodo dalla data di costituzione - 8 giugno 2015 - 31 dicembre 2015), assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 26 gennaio 2016;
- la situazione finanziaria ed economica al 31 dicembre 2015 e 2014 del Fondo IBF. Tali situazioni sono state redatte riclassificando le relazioni di gestione del Fondo IBF predisposte secondo i principi stabiliti dal Provvedimento del Governatore della Banca d’Italia, secondo gli schemi di bilancio adottati dall’Emittente che sono conformi ai principi contabili IFRS. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto a quelli adottati dall’Emittente che predispone il proprio bilancio in conformità agli IFRS. Le relazioni di gestione del Fondo IBF sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione della SGR rispettivamente in data 25 gennaio 2016 e 27 febbraio 2015, ed assoggettati a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso una relazione di revisione senza rilievi sui rendiconti al 31 dicembre 2015 e 2014, rispettivamente in data 26 gennaio 2016 e 16 marzo 2015;
- i dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e 2014, e per l’esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013 (si precisa che REC ha modificato il proprio esercizio sociale nel 2013 spostando la chiusura dell’esercizio dal 30 giugno al 31 dicembre);
- i Prospetti Consolidati Pro-Forma, approvati dal Consiglio di Amministrazione dell’Emittente in data 1 aprile 2016 e assoggettati ad esame da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 12 aprile 2016 con riferimento alla ragionevolezza delle ipotesi di base adottate, alla correttezza della metodologia utilizzata nonché alla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

Si precisa che, con riferimento ai dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone, REC predispone il proprio bilancio in conformità alle previsioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile e dei principi contabili nazionali così come pubblicato dall’Organismo Italiano di Contabilità, e si è avvalsa della facoltà prevista dalla normativa nazionale di non presentare il proprio rendiconto finanziario.

In considerazione di quanto esposto sopra e in particolare della circostanza che la Società è stata costituita in data 8 giugno 2015, il bilancio dell’Emittente non presenta alcuna informazione comparativa.

Le informazioni finanziarie di seguito riportate devono essere lette congiuntamente ai Capitoli III, IX e X del Documento di Registrazione.

20.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati

20.1.1 Informazioni finanziarie relative all'Emittente relative agli esercizi passati

Le informazioni finanziarie al 31 dicembre 2015 e per il periodo tra la data di costituzione ed il 31 dicembre 2015 sono tratte dal bilancio dell'Emittente costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal rendiconto finanziario, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto e dalle relative note esplicative, predisposti in conformità agli IFRS per le sole finalità di inclusione nel presente Documento di Registrazione. Tale bilancio è stato assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione, la cui relazione, emessa in data 26 gennaio 2016.

Gli schemi di presentazione della situazione patrimoniale-finanziaria presentano una classificazione delle attività correnti e non-correnti e delle passività correnti e non-correnti, dove:

- le attività non correnti comprendono i saldi attivi con ciclo di realizzo oltre dodici mesi ed includono le imposte differite attive;
- le attività correnti comprendono i saldi attivi con ciclo di realizzo entro i dodici mesi e le disponibilità liquide;
- le passività non correnti comprendono i debiti esigibili oltre dodici mesi;
- le passività correnti comprendono i debiti esigibili entro dodici mesi.

Gli schemi di presentazione dei conti economici seguono una classificazione dei costi per natura di spesa.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto in base al metodo indiretto e viene presentato in conformità allo IAS 7, classificando i flussi finanziari tra attività operativa, di investimento e di finanziamento.

Di seguito si riporta il bilancio dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2015, così come approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 25 gennaio 2016.

Situazione Patrimoniale e Finanziaria

Attivo (Valori in Euro)	Note	Al 31 dicembre 2015
Investimenti Immobiliari		-
Altre immobilizzazioni materiali		-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		-
Rimanenze		-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	1	795.577
Disponibilità liquide	2	389.730
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		1.185.307
TOTALE ATTIVO		1.185.307

Passivo (Valori in Euro)	Note	Al 31 dicembre 2015
Capitale sociale	3	70.800
Riserva sovrapprezzo azioni	4	499.200
Utile/(Perdita) dell'esercizio		(320.439)
TOTALE PATRIMONIO NETTO		249.561
Fondi rischi e oneri		-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	5	100.000
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI		100.000
Debiti commerciali e altri debiti correnti	6	835.746
Debiti per imposte correnti		-
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti		-

TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	835.746
TOTALE PASSIVITA'	935.746
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	1.185.307

Conto Economico

<i>(Valori in Euro)</i>	Note	Periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		-
Variazione delle rimanenze		-
Costi per materie prime e servizi	7	(132.210)
Costo del personale		-
Altri costi operativi	8	(188.229)
Ammortamenti		-
Adeguamento <i>fair value</i> immobili		-
RISULTATO OPERATIVO		(320.439)
Proventi finanziari		-
Oneri finanziari		-
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE		(320.439)
Imposte		-
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(320.439)
Utile (Perdita) per azione		-
Base utile (perdita) dell'esercizio attribuibile agli azioni ordinari	9	(11,3)

Conto Economico Complessivo

<i>(Valori in Euro)</i>	Periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015
Risultato dell'esercizio	(320.439)
<i>Altre componenti riclassificabili in periodi successivi nel risultato del periodo al netto dell'effetto fiscale</i>	-
<i>Altre componenti non riclassificabili in periodi successivi nel risultato del periodo al netto dell'effetto fiscale</i>	-
RISULTATO DELL'ESERCIZIO COMPLESSIVO	(320.439)

Documento di Registrazione delle variazioni del patrimonio netto

<i>(Valori in Euro)</i>	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Risultato dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Saldi all'8 giugno 2015	50.000			50.000
Aumento di capitale del 30 settembre 2015	20.800	499.200		520.000
Risultato dell'esercizio			(320.439)	(320.439)
Altre componenti di conto economico complessivo			-	-
Saldo al 31 dicembre 2015	70.800	499.200	(320.439)	249.561

Rendiconto finanziario

<i>(Valori in Euro)</i>	Periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015
Flusso finanziario dell'attività operativo	(180.270)
Flusso finanziario dell'attività d'investimento	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	570.000
Variazione della disponibilità monetaria netta	389.730
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	-
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo	389.730

Forma, contenuto e altre informazioni di carattere generale

Informazioni societarie

COIMA RES S.p.A. è una società domiciliata in Italia, con sede legale in Via della Moscova n. 18, Milano, organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana. È stata costituita in data 8 giugno 2015, tramite la sottoscrizione e il versamento del capitale sociale per Euro 50.000,00 da parte dell'azionista unico.

Forma e contenuto

Il bilancio è stato redatto nel rispetto degli IFRS, nonché delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in Italia.

Il bilancio è stato redatto in migliaia di Euro, che rappresenta la valuta funzionale in cui opera la Società. Il bilancio è stato predisposto sulla base del criterio convenzionale del costo storico, ad eccezione delle voci di bilancio che secondo gli IFRS devono o possono essere rilevate al *Fair Value*.

Il bilancio di COIMA RES è stato approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 25 gennaio 2016.

Base di preparazione

Il bilancio d'esercizio della Società è redatto secondo i principi contabili IAS/IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC) ed omologati dalla Commissione Europea, come stabilito dal Regolamento Comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002, al 31 dicembre 2015 ed è stato predisposto esclusivamente ai fini dell'inserimento dello stesso: i) nel Documento di Registrazione relativo all'ammissione a quotazione sul Mercato Telematico Azionario ("MTA") organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. delle azioni ordinarie della Società, e ii) in eventuali ulteriori documenti di offerta per la vendita fuori dal territorio italiano delle azioni della Società a investitori internazionali.

Il bilancio d'esercizio di COIMA RES S.p.A. relativo al periodo dall'8 giugno 2015 (data di costituzione della Società) al 31 dicembre 2015 è il primo bilancio d'esercizio della Società e pertanto non presenta alcuna informazione comparativa.

Principi generali di redazione

Il bilancio d'esercizio è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per gli investimenti immobiliari, i terreni e fabbricati, gli strumenti finanziari derivati, i corrispettivi potenziali e le passività per distribuzioni non monetarie che sono iscritti al *Fair Value*. Il valore contabile delle attività e passività che sono oggetto di operazioni di copertura del *Fair Value* e che sarebbero altrimenti iscritte al costo ammortizzato, è rettificato per tenere conto delle variazioni del fair value attribuibile ai rischi oggetto di copertura.

Il bilancio d'esercizio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Conto economico complessivo, dal Documento di Registrazione delle variazioni di Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa.

In conformità a quanto disposto dall'art. 5, comma 2, del D. Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, il bilancio d'esercizio è redatto utilizzando l'euro come valuta funzionale. Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio d'esercizio sono esposti in unità di euro. Gli arrotondamenti dei dati contenuti nella nota integrativa sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di stato patrimoniale e conto economico.

Il bilancio d'esercizio è stato redatto nella prospettiva della continuità dell'attività aziendale, secondo il principio della contabilizzazione per competenza economica, nel rispetto del principio di rilevanza e di significatività dell'informazione e della prevalenza della sostanza sulla forma.

La continuità aziendale è supportata dai proventi derivanti dall'Operazione. Nel caso l'Operazione non dovesse essere finalizzata, la Società ha sottoscritto un accordo con la SGR che prevede la partecipazione ai costi sostenuti dalla Società nell'ambito dell'Operazione.

Compensazioni tra attività e passività e tra costi e ricavi sono effettuate solo se richiesto o consentito da un principio o da una sua interpretazione.

Gli schemi di bilancio adottati sono coerenti con quelli previsti dallo IAS 1 – “Presentazione del Bilancio”. In particolare:

- (i) la situazione patrimoniale-finanziaria è stata predisposta classificando le attività e le passività secondo il criterio “corrente/non corrente”;
- (ii) il conto economico e il conto economico complessivo sono stati predisposti classificando i costi operativi per natura;
- (iii) il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il “metodo indiretto”.

Gli schemi utilizzati, come sopra specificato, sono quelli che meglio rappresentano la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Al 31 dicembre 2015 non esistono poste in divisa estera.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono rappresentati da proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito e non per essere utilizzati nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *Fair Value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *Fair Value* dell'investimento immobiliare nell'esercizio in cui si verificano.

I costi sostenuti relativi a interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *Fair Value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

L'IFRS 13 definisce il *Fair Value* come il prezzo (*exit price*) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione.

In particolare, nel misurare il *Fair Value* degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la società deve assicurare che il *Fair Value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dall'IFRS 13, la valutazione al *Fair Value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *Fair Value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *Fair Value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *Fair Value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile e al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia venduto.

Gli investimenti immobiliari sono valutati da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

Strumenti finanziari

Le attività e le passività finanziarie sono contabilizzate secondo quanto stabilito dallo IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione e dallo IAS 32 - Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio ed informazioni integrativa.

I finanziamenti e i crediti che la Società non detiene a scopo di negoziazione (finanziamenti e crediti originati nel corso dell'attività caratteristica), i titoli detenuti con l'intento di mantenerli in portafoglio sino alla scadenza e tutte le attività finanziarie per le quali non sono disponibili quotazioni in un mercato attivo e il cui *Fair Value* non può essere determinato in modo attendibile, sono misurate, se hanno una scadenza prefissata, al costo ammortizzato, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo. Quando le attività finanziarie non hanno una scadenza prefissata, sono valutate al costo di acquisizione.

I crediti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o che maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di mercato. Sono regolarmente effettuate valutazioni al fine di verificare se esista evidenza oggettiva che un'attività finanziaria o che un gruppo di attività possa aver subito una riduzione di valore. Se esistono evidenze oggettive, la perdita di valore deve essere rilevata come costo nel conto economico del periodo.

Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte a *Fair Value* e successivamente valutate con il metodo del costo ammortizzato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide ed i mezzi equivalenti comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine, in questo ultimo caso con scadenza originaria prevista non oltre i tre mesi. Le disponibilità liquide ed i mezzi equivalenti sono iscritti in bilancio al valore nominale ed al cambio a pronti a fine esercizio, se in valuta.

Patrimonio netto

Il capitale sociale rappresenta il valore nominale dei versamenti e dei conferimenti operati a tale titolo dagli azionisti.

Iscrizione dei ricavi, dei proventi e degli oneri a conto economico

Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al fair value del corrispettivo ricevuto, escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita.

I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico:

- (i) *Ricavi di locazione*: i ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà della Società sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere.
- (ii) *Prestazione di servizi*: i ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

Costi

I costi e gli altri oneri operativi sono rilevati come componenti del risultato d'esercizio nel momento in cui sono sostenuti in base al principio della competenza temporale e quando non hanno requisiti per la contabilizzazione come attività nello stato patrimoniale.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri di natura finanziaria sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene non attribuisca allo stesso un valore superiore rispetto al suo *Fair Value*.

Imposte

Imposte correnti

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile. Il debito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale al netto di eventuali acconti di imposta pagati.

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali sulla base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ad esclusione di quelle imputabili direttamente al patrimonio netto, in quanto relative a rettifiche di attività e passività di bilancio imputate direttamente al patrimonio stesso. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

Imposte differite

Le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività.

Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le attività per imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere recuperate.

Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei.

Risultato per azione

Risultato per azione – base

Il risultato base per azione ordinaria è calcolato come rapporto tra il risultato dell'esercizio attribuibile alle azioni ordinarie ed il numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione nell'esercizio.

Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione aziendale l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio.

I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi.

Le stime sono utilizzate per la determinazione del *Fair Value* degli investimenti immobiliari e delle imposte.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario *standing* (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

Di seguito vengono indicate le stime più significative relative alla redazione del bilancio e delle relazioni contabili annuali perché comportano un elevato ricorso a giudizi soggettivi, assunzioni e stime:

- **Investimenti immobiliari:** gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *Fair Value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *Fair Value* dell'investimento immobiliare nell'esercizio in cui si verificano. Il *Fair Value* alla data di chiusura del periodo viene determinato attraverso a valutazione del patrimonio immobiliare viene effettuata da esperti indipendenti; tale valutazione è soggetta a ipotesi, assunzioni e stime; pertanto una valutazione effettuata da esperti differenti potrebbe non comportare la medesima valutazione del patrimonio immobiliare;
- **Imposte:** le imposte sul reddito vengono stimate in base alla previsione dell'effettivo ammontare che dovrà essere versato all'Erario in sede di dichiarazione dei redditi; la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito degli esercizi futuri, e le imposte anticipate e differite sono determinante utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte;
- **Valutazione strumento finanziario.** lo strumento finanziario è inizialmente rilevato al *Fair Value* con imputazione del relativo costo a conto economico e successivamente valutato ad ogni chiusura del periodo rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazione del *Fair Value* nel periodo in cui si verificano. Il *Fair Value* alla data di chiusura del periodo viene determinato attraverso stime effettuate dal management, anche attraverso il supporto di esperti indipendenti, soggette ad ipotesi e assunzioni.

Segmenti operativi

La Società, nel periodo dalla costituzione sino al 31 dicembre 2015, non ha svolto alcuna attività operativa e pertanto non viene fornita informativa sui segmenti operativi.

Nuovi Principi e Interpretazioni emessi dallo IASB e non ancora recepiti dalla UE

Di seguito sono indicati i principi contabili internazionali, le interpretazioni, le modifiche ai principi contabili e interpretazioni, ovvero specifiche previsioni contenute nei principi e nelle interpretazioni approvati dallo IASB, non omologati per l'adozione in Europa alla data di approvazione del presente documento.

Descrizione	Omologato alla data del 31 dicembre 2015	Data di efficacia prevista
IFRS 14 (Regulatory Deferral Accounts - Contabilizzazione differita di attività regolamentate)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Modifiche all'IFRS 11 - Accordi a controllo congiunto (Contabilizzazione dell'acquisizione di partecipazioni in attività a controllo congiunto)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Modifiche allo IAS 16 (Immobili, Impianti e macchinari) e allo IAS 38 (Attività Immateriali) - Chiarimento sui metodi di ammortamento applicabili alle attività immateriali e materiali	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Modifiche allo IAS 27 (Bilancio separato): Metodo del patrimonio netto nel bilancio separato	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Modifiche all'IFRS 10 (Bilancio Consolidato) e allo IAS 28 (Partecipazioni in società collegate e joint venture): Vendita o conferimento di attività tra un	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016

investitore e la sua collegata/joint venture		
Miglioramenti agli IFRS (ciclo 2012-2014)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Modifiche a IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 (Entità d'investimento - Eccezione al consolidamento)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Modifiche allo IAS 16 (Immobili, Impianti e macchinari) e allo IAS 41 (Agricoltura)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Modifiche allo IAS 1 (Iniziative sull'informativa di bilancio)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
IFRS 15 (Revenue from Contracts with Customers)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2018
IFRS 9 (Strumenti finanziari)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2018
	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2019
IFRS 16 Leases		

La Società ritiene che l'introduzione dei principi riportati nella precedente tabella non comporterà impatti significativi sul bilancio d'esercizio.

Informativa sul Fair Value

La Società non detiene, alla data del presente bilancio, attività valutate al *Fair Value*. In merito alla valutazione al *Fair Value* dello strumento finanziario emesso dalla Società si rinvia a quanto descritto nella nota n. 5.

Liquidità netta

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione della liquidità netta al 31 dicembre 2015, determinato in conformità alle raccomandazioni contenute nel documento ESMA/2013/319.

<i>(valori in Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015
(A) Cassa	389.730
(B) Altre disponibilità liquide	
(C) Titoli detenuti per la negoziazione	
(D) Liquidità (A)+(B)+(C)	389.730
(E) Crediti finanziari correnti	-
(F) Debiti finanziari correnti	
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	
(H) Altri debiti finanziari correnti	
(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	-
(J) Liquidità/Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	389.730
(K) Debiti bancari non correnti	
(L) Obbligazioni emesse	
(M) Altri debiti non correnti	(100.000)
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	(100.000)
(O) Liquidità/Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	289.730

1. Crediti commerciali e altri crediti

La voce include principalmente crediti verso amministratori per Euro 46 migliaia, crediti per IVA pari ad Euro 126 migliaia ed altri crediti correnti pari ad Euro 620 migliaia relativi ai costi sostenuti alla data di chiusura dell'esercizio relativamente al processo di quotazione della Società che saranno portati in diminuzione dei proventi derivanti dall'aumento di capitale in caso di buon esito dello stesso processo oppure, nel caso il progetto di quotazione venga abbandonato, confluiranno nel conto economico. I Crediti verso amministratori invece, sono relativi alle trattenute che la Società ha effettuato per la valutazione dello strumento finanziario sottoscritto dagli Amministratori ed il cui versamento è stato anticipato dalla Società stessa.

Il *Fair Value* dei crediti commerciali e altri crediti correnti approssima il valore contabile in conseguenza della scadenza a breve di questi strumenti.

2. Cassa e disponibilità liquide

La voce rappresenta la liquidità della Società detenuta presso Banca Passadore. Tali ammontari sono a vista e non sono soggetti a rischi significativi legati alla variazione di valore. In considerazione di ciò il *management* ha verificato che il *Fair Value* delle disponibilità liquide approssima il valore contabile in conseguenza della scadenza a breve di questi strumenti.

3. Capitale sociale

Il capitale sociale, interamente versato, è composto da n. 57.000 azioni prive di valore nominale. Precedentemente al 30 settembre 2015 il capitale sociale era costituito da n. 5.000 azioni dal valore nominale di 10 Euro. In data 30 settembre 2015, nuovi azionisti hanno sottoscritto n. 52.000 azioni dal valore nominale di Euro 0,40 ad azione e un sovrapprezzo di Euro 9,60 ad azione.

Il descritto aumento di capitale sociale fa seguito a quanto deliberato dall'assemblea della Società in data 14 settembre 2015 in relazione a futuri aumenti di capitale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 5.000.000 mediante emissione di massime numero 500.000 nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare da riservare ad eventuali investitori terzi (*Co-Founders*) e da eseguirsi in via scindibile in una o più tranche entro il termine massimo del 31 dicembre 2016 al prezzo di Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 per sovrapprezzo). L'aumento di capitale sarebbe riservato, inter alia, ad alcuni soggetti interessati ad entrare nella compagine azionaria anche prima della quotazione e da individuarsi a cura dell'organo amministrativo della Società.

L'assemblea della Società, in data 14 settembre 2015, ha altresì deliberato, a servizio della citata operazione di quotazione, un aumento di capitale sociale, come successivamente modificato dall'Assemblea dell'Emittente in data 1 aprile 2016, per un importo massimo di Euro 600 milioni, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 60 milioni di nuove azioni ordinarie della Società, aventi godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, Codice Civile, inscindibile per un ammontare pari ad Euro 215 milioni e scindibile per la restante parte, sino all'ammontare massimo complessivo sopra indicato, da eseguirsi in una o più tranche entro il termine massimo del 31 dicembre 2016.

4. Riserva sovrapprezzo azioni

La riserva sovrapprezzo azioni si è costituita per effetto dell'aumento di capitale del 30 settembre 2015, emesso al valore unitario di Euro 0,40 per azione con un sovrapprezzo di Euro 9,60 per azione.

5. Debiti commerciali e altri debiti non correnti

La voce si riferisce allo strumento finanziario emesso dalla Società e acquisito dal *Management team* per un valore nominale pari ad Euro 1 migliaia. Lo strumento è stato rivalutato ad Euro 100 migliaia a seguito di una perizia appositamente predisposta da un consulente esterno alla data del 30 settembre 2015. La Società,

in considerazione dell'andamento del processo di quotazione ed, in generale, della situazione dei mercati finanziari, non ritiene ci siano mutamenti rilevanti nelle condizioni e nelle variabili considerate nell'ambito del processo di valutazione. In considerazione di quanto detto, si ritiene che il valore iscritto sia rappresentativo del *Fair Value* dello Strumento Finanziario alla data del 31 dicembre 2015.

Il perito ha espresso la propria opinione in merito al *fair market value* dello strumento partecipativo emesso dalla Società a favore di taluni manager sulla base del regolamento dello strumento, sulla base dello stato di avanzamento del processo di quotazione¹ e sulla base dei flussi di cassa attesi in tre diversi scenari (*base, mid e best*). Lo Strumento dà diritto ai possessori di percepire un eventuale rendimento annuo pari al 10% dell'extrarendimento della Società rispetto a un *total shareholder return* annuo dell'8% ed al 20% dell'extrarendimento della Società rispetto a un *total shareholder return* annuo del 10%.

La valutazione è stata condotta in applicazione del criterio finanziario. Esso stima il valore di un *asset* quale somma dei flussi finanziari attesi, scontati ad un tasso espressivo del rischio sistematico dell'investimento. Il modello valutativo è stato impostato come segue:

- la stima è stata condotta prendendo in considerazione scenari alternativi rappresentativi di possibili situazioni di mercato all'interno dei quali lo strumento è posizionato;
- i flussi di cassa attesi dallo Strumento sono stati stimati quale media dei flussi di cassa negli scenari *base, mid e best* ponderati in base alle probabilità di accadimento stimate sulla base del business e delle ipotesi sottese agli scenari definiti;
- i flussi di cassa medio-ponderati sono stati attualizzati ad un tasso di sconto espressivo del rendimento mediamente atteso da investimenti in società di *real estate* europee;
- il valore dello Strumento è stato apprezzato anche tenendo conto dell'incertezza associata alle condizioni (in *primis* la Quotazione) che devono verificarsi affinché lo Strumento medesimo sia potenzialmente in grado di generare rendimenti per i suoi possessori.

Il valore dello Strumento riveniente dall'applicazione del modello valutativo sinteticamente descritto risulta compreso, in considerazione dei differenti scenari considerati tra Euro 19 migliaia e Euro 194 migliaia. L'ampiezza di tale intervallo è collegata all'elevato livello di incertezza associato all'operazione ed al rendimento effettivo dello strumento stesso.

Il *Management team* ha quindi deciso di assegnare un valore intermedio all'interno di tale intervallo, pari a Euro 100 migliaia allo strumento.

6. Debiti commerciali e altri debiti correnti

Il *Fair Value* delle passività correnti approssima il valore contabile in conseguenza della scadenza a breve di questi strumenti.

I debiti verso fornitori e i debiti per fatture da ricevere si riferiscono principalmente ai costi per i consulenti incaricati dalla Società di portare avanti il progetto di quotazione.

Gli stanziamenti per fatture da ricevere sono effettuati in rispetto della competenza economica dei costi sostenuti.

7. Costi per materie prime e servizi

I costi per materie prime e servizi si riferiscono principalmente agli accantonamenti per fatture da ricevere per spese relative a servizi di marketing, consulenze per implementazione software e ai costi per la revisione contabile.

¹ Lo Strumento potrà (eventualmente) generare rendimento per i suoi possessori solo se la Società sarà quotata.

8. Altri costi operativi

Gli altri costi operativi sono costituiti principalmente dai compensi del collegio sindacale, dalla rivalutazione al *Fair Value* dello strumento finanziario emesso dalla Società e sottoscritto dal management, dai relativi contributi e da altri costi operativi.

9. Utile (perdita) per azione

L'Utile (perdita) base per azione è calcolato dividendo l'utile (perdita) dell'esercizio attribuibile agli azionisti ordinari della Società per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.

L'Utile (perdita) per azione diluito non evidenzia differenze rispetto all'Utile (perdita) base per azione.

<i>(valori in Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015
Utile (perdita)	(320.439)
Azioni in circolazione (*) (media ponderata)	28.362
Utile (perdita) per azione	(11,3)

(*) In data 14 settembre 2015, l'Assemblea straordinaria della Società ha deliberato il frazionamento delle azioni ordinarie a seguito del quale il capitale sociale è di Euro 50.000 rappresentato da n. 5.000 azioni ordinarie senza valore nominale. Gli importi indicati considerano retroattivamente il frazionamento delle azioni, come se fosse avvenuto alla costituzione della Società. Inoltre, in data 30 settembre 2015 è stato sottoscritto un aumento di capitale per complessivi Euro 520.000, pari a n. 52.000 azioni di cui Euro 20.800 a titolo di capitale e Euro 499.200 a titolo di sovrapprezzo azioni.

10. Posizioni o transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del periodo dalla costituzione al 31 dicembre 2015 non sono state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite nella Comunicazione stessa.

La relazione della Società di Revisione relativa al bilancio al 31 dicembre 2015 è di seguito riportata:



Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via della Chiesa, 2
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 72212037
ey.com

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE

Al Consiglio di Amministrazione della
COIMA RES S.p.A.

Relazione sul bilancio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio della COIMA RES S.p.A. (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2015, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per il periodo dall'8 giugno 2015 (data di costituzione della Società) al 31 dicembre 2015, dai principi contabili significativi e dalle altre note esplicative. Il bilancio della COIMA RES S.p.A. è stato predisposto ai soli fini dell'inserimento dello stesso nel prospetto informativo, predisposto ai sensi del Regolamento 809/2004/CE, relativo all'offerta pubblica di sottoscrizione e all'ammissione a quotazione sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. di azioni ordinarie della COIMA RES S.p.A..

Responsabilità degli amministratori per il bilancio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio nel suo complesso.

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: Via Po, 32 - 00198 Roma
Capitale Sociale € 1.402.500,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. 250904
P.IVA 00891231003
Iscritta all'Albo Revisori 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.10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio redatto per le finalità di inclusione nel prospetto informativo predisposto ai sensi del Regolamento 809/2004/CE, fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della COIMA RES S.p.A. al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per il periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Milano, 26 gennaio 2016

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Aldo Alberto Amorese
(Socio)

20.1.2 Informazioni finanziarie relative al Fondo IBF relative agli esercizi passati

Si riporta di seguito la situazione finanziaria ed economica del Fondo IBF per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e 2014 riclassificate secondo i principi IFRS ai soli fini dell'inclusione nel presente Documento di Registrazione (non assoggettata a revisione contabile). La situazione finanziaria ed economica del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 25 gennaio 2016. Tali situazioni sono state redatte riclassificando le relazioni di gestione del Fondo IBF predisposte secondo i principi stabiliti dal Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia, secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente che sono conformi ai principi contabili IFRS. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto a quelli adottati dall'Emittente che predispone il proprio bilancio in conformità agli IFRS.

Le relazioni di gestione del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014, predisposte in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia, sono stati approvati dal Consiglio di Amministrazione della SGR rispettivamente in data 25 gennaio 2016 e 27 febbraio 2015 ed assoggettati a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso una relazione di revisione senza rilievi sulle relazioni di gestione rispettivamente in data 26 gennaio 2016 e 16 marzo 2015.

Ai sensi di quanto disposto dal TUF, e dal Decreto del Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica, n. 228 del 24 maggio 1999 e dalle direttive impartite dalla Banca d'Italia con il Provvedimento del 19 gennaio 2015, la relazione di gestione del Fondo IBF non presenta uno schema di rendiconto finanziario.

Situazione patrimoniale finanziaria IFRS (Euro migliaia)	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014
Attività		
Attività non correnti		
Immobili, impianti e macchinari	0	-
Investimenti Immobiliari	125.900	119.790
	125.900	119.790
Attività correnti		
Rimanenze	14.150	14.220
Crediti commerciali e altri crediti correnti	107	106
Disponibilità	3.923	1.000
	18.180	15.326
Totale attività	144.080	135.116

Situazione patrimoniale finanziaria IFRS (Euro migliaia)	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014
Patrimonio netto	143.750	134.366
Passività non correnti		
Fondi rischi ed oneri	0	0
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
Totale passività non correnti	-	-
Passività correnti		
Debiti commerciali e altri debiti correnti	330	750
Debiti per imposte correnti	0	0
Totale passività correnti	330	750
Totale passività	330	750
Totale patrimonio netto e passività	144.080	135.116

Situazione economica IFRS (Euro migliaia)	Esercizio al 31 dicembre 2015	Esercizio al 31 dicembre 2014
Ricavi	7.715	1.332
Variazione delle rimanenze	(70)	(685)
Costi per materie prime e servizi	(915)	(210)
Altri costi operativi	(1.457)	(307)
Ammortamenti	0	-
Adeguamento fair value immobili	6.110	236
Risultato operativo	11.383	366
Proventi finanziari	0	0
Oneri finanziari	0	0
Risultato al lordo delle imposte	11.383	366
Imposte	0	0
Risultato d'esercizio	11.383	366
Altre componenti del risultato complessivo	-	0
Totale risultato complessivo	11.383	366

Si riporta di seguito la riconciliazione della stessa con gli schemi della relazione di gestione del Fondo IBF al 31 dicembre 2015. Per ciascuna voce della situazione patrimoniale finanziaria ed economica al 31 dicembre 2015 sono state indicate le corrispondenti voci della relazione di gestione del Fondo IBF nella colonna "Relazione di gestione Fondo IBF".

Situazione patrimoniale finanziaria IFRS (Euro migliaia)	Al 31 dicembre 2015	Note	Relazione di gestione del Fondo IBF	Situazione al 31 dicembre 2015
Attività				
Attività non correnti				
Immobili, impianti e macchinari	-			
Investimenti Immobiliari	125.900	4	<i>Immobili dati in locazione</i>	125.900
	125.900			
Attività correnti				
Rimanenze	14.150	5	<i>Altri immobili</i>	14.150
Crediti commerciali e altri crediti correnti	107	6	<i>Ratei e risconti attivi</i>	107
Disponibilità liquide	3.923	7	<i>Liquidità disponibile</i>	3.923
	18.180			
Totale attività	144.080			

Situazione patrimoniale finanziaria IFRS (Euro migliaia)	Al 31 dicembre 2015	Note	Relazione di gestione del Fondo IBF	Situazione al 31 dicembre 2015
Patrimonio netto e passività				
Patrimonio netto	143.750	8	<i>Valore complessivo del fondo</i>	143.750
Passività non correnti				
Fondi rischi ed oneri	-			
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-			
	-			
Passività correnti				

Debiti commerciali e altri debiti correnti	330	9	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	6
			Ratei e risconti passivi	98
			Altre passività	226
Debiti per imposte correnti	-			
Totale passività correnti	330			
Totale passività	330			
Totale patrimonio netto e passività	144.080			

Situazione economica IFRS (Euro migliaia)	2015	Note	Relazione di gestione del Fondo IBF	Situazione al 31 dicembre 2015
Ricavi	7.715	10	Canoni locazione e altri proventi	7.715
Variazione delle rimanenze (*)	(70)	11	Plus/minusvalenze (*)	6.040
Costi per materie prime e servizi	(915)	12	Oneri per la gestione di beni immobili	(162)
			Provvigione di gestione SGR	(533)
			Commissione banca depositaria	(39)
			Oneri per esperti indipendenti	(181)
Altri costi operativi	(1.457)	13	IMU	(1.274)
			Altri oneri di gestione	(183)
Ammortamenti	-			
Adeguamento <i>fair value</i> immobili (*)	6.110	14		
Risultato operativo	11.383			
Proventi finanziari	-			
Oneri finanziari	-			
Risultato al lordo delle imposte	11.383		Risultato della gestione prima delle imposte	11.383
Imposte	-			
Risultato d'esercizio	11.383		Utile/perdita dell'esercizio	11.383
Altre componenti del risultato complessivo	-		non applicabile	
Totale risultato complessivo	11.383		non applicabile	

(*) La voce plus/minusvalenze della relazione di gestione del Fondo IBF accoglie le variazioni da *Fair Value* riferibili sia agli immobili locati sia agli immobili non locati. Ai fini della predisposizione dei dati IFRS la voce è stata disaggregata tra variazione delle rimanenze ed adeguamento *Fair Value* immobili.

Nota 1. Forma, contenuto e altre informazioni di carattere generale

Informazioni societarie

La presente situazione finanziaria ed economica è stata predisposta unicamente ai fini dell'inserimento nel Documento di Registrazione ed è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 25 gennaio 2016.

Il Fondo IBF è stato costituito in data 30 ottobre 2014 ed è gestito dalla SGR, con sede in Milano, Via della Moscova 18.

Forma e contenuto

La situazione finanziaria ed economica del Fondo IBF è stata redatta nel rispetto degli IFRS, nonché delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in Italia, tramite una riclassifica della relazione di gestione del Fondo IBF predisposto in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015. Tale riclassifica non ha avuto impatti sul risultato di esercizio, ma ha solamente comportato una differente esposizione delle voci originarie della relazione di gestione redatta secondo i principi di Banca d'Italia nello schema di bilancio utilizzato dall'Emittente predisposto in conformità agli IFRS.

Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto a quelli adottati dall'Emittente che predispongono il proprio bilancio in conformità agli IFRS.

La situazione finanziaria ed economica del Fondo IBF è stata redatta in Euro, valuta funzionale dell'Emittente. Tale situazione è stata predisposta sulla base del criterio convenzionale del costo storico, ad eccezione delle voci che secondo gli IFRS possono essere rilevate al *Fair Value*. In base a tali principi, le voci espresse secondo il metodo del *Fair Value*, alla Data del Documento di Registrazione, si riferiscono esclusivamente agli investimenti immobiliari, principio applicato anche nella relazione di gestione predisposta dal Fondo IBF al 31 dicembre 2015.

Schemi di bilancio

Gli schemi di bilancio adottati sono coerenti con quelli previsti dallo IAS 1 – “Presentazione del Bilancio”. In particolare:

- (i) la situazione patrimoniale-finanziaria è stata predisposta classificando le attività e le passività secondo il criterio “corrente/non corrente”;
- (ii) il conto economico e il conto economico complessivo è stato predisposto classificando i costi operativi per natura.

Gli schemi utilizzati, come sopra specificato, sono quelli che meglio rappresentano la situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Fondo IBF.

Nota 2. Criteri di redazione e principi contabili

Continuità aziendale

La situazione finanziaria ed economica del Fondo IBF è stata redatta nella prospettiva della continuità dell'attività aziendale in quanto vi è la ragionevole aspettativa che il Fondo continuerà la sua attività operativa in un futuro prevedibile, e comunque con un orizzonte temporale superiore ai dodici mesi.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono rappresentati da proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito e non per essere utilizzati nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *Fair Value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *Fair Value* dell'investimento immobiliare nell'esercizio in cui si verificano.

I costi sostenuti relativi a interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *Fair Value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

L'IFRS13 definisce il *Fair Value* come il prezzo (*exit price*) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione.

In particolare, nel misurare il *Fair Value* degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, il Fondo deve assicurare che il *Fair Value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dall'IFRS 13, la valutazione al *Fair Value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *Fair Value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *Fair Value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *Fair Value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, il Fondo utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile e al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia venduto.

Gli investimenti immobiliari sono valutati da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

Strumenti finanziari

Le attività e le passività finanziarie sono contabilizzate secondo quanto stabilito dallo IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione e dallo IAS 32 - Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio ed informazioni integrativa.

I finanziamenti e i crediti che il Fondo non detiene a scopo di negoziazione (finanziamenti e crediti originati nel corso dell'attività caratteristica), i titoli detenuti con l'intento di mantenerli in portafoglio sino alla scadenza e tutte le attività finanziarie per le quali non sono disponibili quotazioni in un mercato attivo e il cui *Fair Value* non può essere determinato in modo attendibile, sono misurate, se hanno una scadenza prefissata, al costo ammortizzato, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo. Quando le attività finanziarie non hanno una scadenza prefissata, sono valutate al costo di acquisizione.

I crediti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o che maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di mercato. Sono regolarmente effettuate valutazioni al fine di verificare se esista evidenza oggettiva che un'attività finanziaria o che un gruppo di attività possa aver subito una riduzione di valore. Se esistono evidenze oggettive, la perdita di valore deve essere rilevata come costo nel conto economico del periodo.

Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte a *Fair Value* e successivamente valutate con il metodo del costo ammortizzato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide ed i mezzi equivalenti comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine, in questo ultimo caso con scadenza originaria prevista non oltre i tre mesi. Le disponibilità liquide ed i mezzi equivalenti sono iscritti in bilancio al valore nominale ed al cambio a pronti a fine esercizio, se in valuta.

Patrimonio netto

La voce patrimonio netto rappresenta il valore complessivo netto del Fondo IBF, determinato come attività meno passività, ed è rappresentato da n. 268 quote sottoscritte dall'unico quotista.

Iscrizione dei ricavi, dei proventi e degli oneri a conto economico

Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Fondo IBF e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al *Fair Value* del corrispettivo ricevuto, escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita.

I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico:

- (i) *Ricavi di locazione*: i ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà del Fondo IBF sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere.
- (ii) *Prestazione di servizi*: i ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

Costi

I costi e gli altri oneri operativi sono rilevati come componenti del risultato d'esercizio nel momento in cui sono sostenuti in base al principio della competenza temporale e quando non hanno requisiti per la contabilizzazione come attività nello stato patrimoniale.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri di natura finanziaria sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

Imposte

Il Fondo IBF non è soggetto ad Ires ed Irap ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legge n.351/2001, convertito con modificazioni nella L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della Società l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio.

I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi.

Le stime sono utilizzate per la determinazione del *Fair Value* degli investimenti immobiliari.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dalla Società e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

Di seguito vengono indicate le stime più significative relative alla redazione del bilancio e delle relazioni contabili annuali perché comportano un elevato ricorso a giudizi soggettivi, assunzioni e stime:

- i) **Investimenti immobiliari**: la valutazione del patrimonio immobiliare viene effettuata da esperti indipendenti; tale valutazione è soggetta a ipotesi, assunzioni e stime; pertanto una valutazione effettuata da esperti differenti potrebbe non comportare la medesima valutazione del patrimonio immobiliare.

Nota 3. Nuovi Principi e Interpretazioni emessi dallo IASB e non ancora recepiti dalla UE

Di seguito sono indicati i principi contabili internazionali, le interpretazioni, le modifiche ai principi contabili e interpretazioni, ovvero specifiche previsioni contenute nei principi e nelle interpretazioni approvati dallo IASB, non omologati per l'adozione in Europa alla data di approvazione del presente documento.

Descrizione	Omologato alla data del 31 dicembre 2015	Data di efficacia prevista
IFRS 14 (Regulatory Deferral Accounts - Contabilizzazione differita di attività regolamentate)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Modifiche all'IFRS 11 - Accordi a controllo congiunto (Contabilizzazione dell'acquisizione di partecipazioni in attività a controllo congiunto)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Modifiche allo IAS 16 (Immobili, Impianti e macchinari) e allo IAS 38 (Attività Immateriali) - Chiarimento sui metodi di ammortamento applicabili alle attività immateriali e materiali	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Modifiche allo IAS 27 (Bilancio separato): Metodo del patrimonio netto nel bilancio separato	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Modifiche all'IFRS 10 (Bilancio Consolidato) e allo IAS 28 (Partecipazioni in società collegate e joint venture): Vendita o conferimento di attività tra un investitore e la sua collegata/joint venture	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Miglioramenti agli IFRS (ciclo 2012-2014)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Modifiche a IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 (Entità d'investimento - Eccezione al consolidamento)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Modifiche allo IAS 16 (Immobili, Impianti e macchinari) e allo IAS 41 (Agricoltura)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
Modifiche allo IAS 1 (Iniziativa sull'informativa di bilancio)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2016
IFRS 15 (Revenue from Contracts with Customers)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2018
IFRS 9 (Strumenti finanziari)	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2018
IFRS 16 Leases	No	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2019

La Società ritiene che l'introduzione dei principi riportati nella precedente tabella non comporterà impatti significativi sul bilancio del Fondo IBF.

Nota 4. Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari, pari ad Euro 125.900 migliaia, sono costituiti dagli immobili di proprietà del Fondo IBF. Tali immobili si riferiscono a 96 filiali del Gruppo Deutsche Bank, delle quali 90 locate alla medesima banca.

Nota 5. Rimanenze

Le rimanenze, pari ad Euro 14.150 migliaia sono costituite dagli immobili di proprietà del Fondo IBF che non sono locati alla data di chiusura della situazione finanziaria ed economica.

Nota 6. Crediti commerciali ed altri crediti correnti

La voce, pari ad Euro 106 migliaia, è costituita da risconti attivi per imposta di registro per Euro 64 migliaia e da risconti attivi per premi assicurativi per Euro 42 migliaia.

Nota 7. Disponibilità liquide

La voce, pari ad Euro 3.923 migliaia, si riferisce interamente alle somme depositate presso conti correnti bancari, al netto dei proventi distribuiti dal Fondo IBF nel corso dell'esercizio.

Nota 8. Patrimonio Netto

La voce, pari ad Euro 143.749 migliaia è interamente riferibile alle Quote sottoscritte, e coincide con il valore complessivo netto del Fondo IBF al 31 dicembre 2015.

Nota 9. Debiti commerciali ed altri debiti correnti

La voce è composta da: i) debiti commerciali per Euro 226 migliaia, principalmente riferibili alle spese notarili per l'atto di apporto, alle spese di consulenza relative all'acquisizione degli immobili, alle commissioni di gestione ed alle spese relative agli esperti indipendenti; ii) ratei e risconti passivi per Euro 97 migliaia principalmente riferibili all'imposta di registro; iii) debiti per commissioni verso la banca depositaria ed altri debiti per Euro 7 migliaia.

Nota 10. Ricavi

I ricavi, pari ad Euro 7.715 migliaia, si riferiscono alle somme percepite dal Fondo IBF a fronte dei canoni di locazione per gli immobili locati al Gruppo Deutsche Bank per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

Nota 11. Variazione delle rimanenze

Tale voce di bilancio, negativa per Euro 70 migliaia, è riferibile alle svalutazioni effettuate sugli immobili di proprietà classificati tra le rimanenze, in conseguenza dei minori valori di mercato desunti dalle perizie dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2015.

Nota 12. Costi per materie prime e servizi

I costi per materie prime e servizi, pari ad Euro 915 migliaia, sono principalmente riferibili a costi per le provvigioni di gestione verso la SGR per Euro 533 migliaia e ad oneri per le prestazioni effettuate dai professionisti incaricati dalla società per il processo di quotazione nonché dai periti indipendenti per la redazione delle perizie relative al portafoglio.

Nota 13. Altri costi operativi

Gli altri costi operativi, pari ad Euro 1.457 migliaia, sono principalmente riferibili a costi per l'IMU relativa agli immobili di proprietà ed alle spese notarili per la costituzione del Fondo IBF.

Nota 14. Adeguamento *Fair Value* immobili

Tale voce di bilancio, pari ad Euro 6.110 migliaia, è riferibile alle rivalutazioni effettuate sugli immobili di proprietà classificati tra gli investimenti immobiliari, in conseguenza dell'adeguamento al valore desunto dalle perizie al 31 dicembre 2015.

Nota 15. Posizioni o transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del periodo di riferimento non sono state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite nella Comunicazione stessa.

Nota 16. Eventi successivi alla data del relazione di gestione

Non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento della relazione di gestione che, se noti precedentemente, avrebbero comportato una rettifica dei valori iscritti nello stesso o che avrebbero richiesto una ulteriore informativa in tale nota.

20.1.3 Informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone relative agli esercizi passati

20.1.3.1 Informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015

Si riportano di seguito le informazioni finanziarie selezionate del conto economico e della situazione patrimoniale-finanziaria degli Immobili Vodafone relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, ottenute estrapolando dal bilancio di REC i dati economico-finanziari relativi agli immobili oggetto di acquisto da parte di COIMA RES.

Nello specifico, le informazioni finanziarie relative al conto economico ed alla situazione patrimoniale-finanziaria degli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015 sono state ottenute adottando il procedimento riportato nella tabella di seguito esposta, ed in particolare: (i) ai dati patrimoniali selezionati, inclusi nel bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 della REC e riclassificati secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nel Documento di Registrazione, che sono riportati nella prima colonna della tabella seguente, denominata "Real Estate Center S.p.A." sono stati scorporati (ii) i valori contenuti nella seconda colonna della tabella seguente, denominata "Attività e Passività non acquistate", relativi agli investimenti immobiliari ed alle attività e passività che non sono oggetto di acquisto da parte di COIMA RES secondo le previsioni del contratto preliminare di compravendita degli Immobili Vodafone sottoscritto con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016 – a fronte del quale, subordinatamente all'avvio delle negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 15 luglio 2016, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita. Il contratto preliminare prevede la facoltà per l'Emittente, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone anche nel caso in cui la quotazione dell'Emittente sia perfezionata e la dotazione patrimoniale minima di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 (ad esito del Collocamento Istituzionale o per effetto di investimenti e/o finanziamenti di terzi) non dovesse essere conseguita, fermo restando che, in tal caso, il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016. Il contenuto del contratto preliminare è meglio descritto al successivo Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

Pertanto, la terza colonna della tabella seguente, denominata "Immobili Vodafone", riporta le informazioni finanziarie al 31 dicembre 2015 relative agli immobili oggetto di acquisto da parte dell'Emittente.

Le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 sono state ottenute estrapolando dai dati contabili di REC (non assoggettati a revisione contabile) le informazioni finanziarie relative agli immobili oggetto di acquisto da parte di COIMA RES (assoggettate a specifiche procedure di revisione contabile finalizzate all'emissione della relazione sui Prospetti Consolidati Pro-forma), presentate secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nel Documento di Registrazione. REC predispose il proprio bilancio in conformità alle previsioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile e dei principi contabili nazionali così come pubblicato dall'Organismo Italiano di Contabilità, e si è avvalsa della facoltà prevista dalla normativa nazionale di non presentare il proprio rendiconto finanziario. Le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone pertanto non includono tali informazioni.

Informazioni finanziarie relative alla situazione patrimoniale-finanziaria degli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015.

Attivo <i>(In migliaia di Euro)</i>	Real Estate Center S.p.A.	Attività e Passività non acquistate	Immobili Vodafone	Note
Investimenti Immobiliari	175.396	53.447	121.859	1
Crediti commerciali e altri crediti	-	-	-	
Totale attività non correnti	175.396	53.447	121.859	
Disponibilità liquide	-	-	-	
Totale attività correnti	-	-	-	
Totale attività	175.396	53.447	121.859	

Passivo <i>(In migliaia di Euro)</i>	Real Estate Center S.p.A.	Attività e Passività non acquistate	Immobili Vodafone	Note
Totale Patrimonio netto	175.396	53.447	121.859	2
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-	
Totale passività non correnti	-	-	-	
Debiti commerciali e altri debiti correnti	-	-	-	
Totale passività correnti	-	-	-	
Totale Passività	-	-	-	
Totale patrimonio netto e passività	175.396	53.447	121.859	

Informazioni finanziarie relative al conto economico degli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

Conto Economico <i>(In migliaia di Euro)</i>	Real Estate Center S.p.A.	Attività e Passività non acquistate	Immobili Vodafone	Note
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.775	5.935	13.840	3
Costi per materie prime e servizi	(609)	(182)	(427)	4
Altri costi operative	(1.269)	(459)	(810)	5
Risultato operativo lordo	17.896	5.294	12.603	
Proventi/(oneri) non ricorrenti	-	-	-	
Risultato operative	17.896	5.294	12.603	
Proventi/(oneri) finanziari	-	-	-	
Risultato al lordo delle imposte	17.896	5.294	12.603	
Imposte	-	-	-	
Risultato dell'esercizio	17.896	5.294	12.603	

Nota 1. Investimenti immobiliari

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015
Investimenti Immobiliari Lordi	140.886
Fondo Ammortamento	(19.027)
Investimenti Immobiliari	121.859

Gli investimenti immobiliari ammontano ad Euro 140.886 migliaia al lordo dei fondi di ammortamento pari ad Euro 19.027 migliaia. Si riferiscono ai costi sostenuti per la costruzione degli Immobili Vodafone entrati in funzione nell'esercizio 2012.

Nota 2. Patrimonio Netto

Il patrimonio netto di competenza, relativo agli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015 è pari ad Euro 121.859 migliaia.

Nota 3. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni relativi agli Immobili Vodafone, al 31 dicembre 2015 sono pari ad Euro 13.840 migliaia e sono relativi ai canoni di locazione attivi, relativi al contratto stipulato in data 20 febbraio 2012 con Vodafone Italia.

Nota 4. Costi per materie prime e servizi

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015
Altri ricavi (rimborsi spese)	1.354
Costi di assicurazione	(50)
Spese condominiali	(1.309)
Prestazioni tecniche e amministrative	(422)
Totale costi per materie prime e servizi	(1.781)
Costi per materie prime e servizi	(427)

I costi per materie prime e servizi ammontano ad Euro 1.781 migliaia al lordo degli Altri Ricavi (pari ad Euro 1.345 migliaia e relativi ai proventi per recuperi spese condominiali e utenze comuni), e sono relativi ai costi per assicurazione, alle spese condominiali e a costi sostenuti per prestazioni tecniche ed amministrative.

Nota 5. Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano ad Euro 810 migliaia, e sono relativi per Euro 69 migliaia all'imposta di registro, per Euro 692 migliaia all'imposta IMU e per Euro 49 migliaia all'imposta TASI.

20.1.3.2 Informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014

Si riportano di seguito le informazioni finanziarie selezionate del conto economico e della situazione patrimoniale-finanziaria degli Immobili Vodafone relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, ottenute estrapolando dal bilancio di REC i dati economico-finanziari relativi agli immobili oggetto di acquisto da parte di COIMA RES.

Nello specifico, le informazioni finanziarie relative al conto economico ed alla situazione patrimoniale-finanziaria degli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2014 sono state ottenute adottando il procedimento riportato nella tabella di seguito esposta, ed in particolare: (i) ai dati patrimoniali selezionati, inclusi nel bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 della REC e riclassificati secondo gli schemi di bilancio

adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nel Documento di Registrazione, che sono riportati nella prima colonna della tabella seguente, denominata "Real Estate Center S.p.A." sono stati scorporati (ii) i valori contenuti nella seconda colonna della tabella seguente, denominata "Attività e Passività non acquistate", relativi agli investimenti immobiliari ed alle attività e passività che non sono oggetto di acquisto da parte di COIMA RES secondo le previsioni del contratto preliminare di compravendita degli Immobili Vodafone sottoscritto con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016 – a fronte del quale, subordinatamente all'avvio delle negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 15 luglio 2016, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita. Il contratto preliminare prevede la facoltà per l'Emittente, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone anche nel caso in cui la quotazione dell'Emittente sia perfezionata e la dotazione patrimoniale minima di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 (ad esito del Collocamento Istituzionale o per effetto di investimenti e/o finanziamenti di terzi) non dovesse essere conseguita, fermo restando che, in tal caso, il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016. Il contenuto del contratto preliminare è meglio descritto al successivo Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

Pertanto, la terza colonna della tabella seguente, denominata "Immobili Vodafone", riporta le informazioni finanziarie al 31 dicembre 2014 relative agli immobili oggetto di acquisto da parte dell'Emittente.

Le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 sono state ottenute estrapolando dai dati contabili di REC (non assoggettati a revisione contabile) le informazioni finanziarie relative agli immobili oggetto di acquisto da parte di COIMA RES (assoggettate a specifiche procedure di revisione contabile finalizzate all'emissione della relazione sui Prospetti Consolidati Pro-forma), presentate secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nel Documento di Registrazione. REC predispose il proprio bilancio in conformità alle previsioni degli articoli 2423 e seguenti del codice civile e dei principi contabili nazionali così come pubblicato dall'Organismo Italiano di Contabilità, e si è avvalsa della facoltà prevista dalla normativa nazionale di non presentare il proprio rendiconto finanziario. Le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone pertanto non includono tali informazioni.

Informazioni finanziarie relative alla situazione patrimoniale-finanziaria degli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2014.

Attivo (In migliaia di Euro)	Real Estate Center S.p.A.	Attività e Passività non acquistate	Immobili Vodafone	Note
Investimenti Immobiliari	182.396	55.609	126.787	1
Immobilizzazioni immateriali	4	4	-	
Crediti commerciali e altri crediti	-	-	-	
Totale attività non correnti	182.401	55.613	126.787	
Attività non correnti possedute per la vendita	-	-	-	
Crediti commerciali e altri crediti correnti	25.202	25.202	-	
Disponibilità liquide	546	546	-	
Totale attività correnti	25.747	25.747	-	
Totale attività	208.148	81.360	126.787	

Passivo (In migliaia di Euro)	Real Estate Center S.p.A.	Attività e Passività non acquistate	Immobili Vodafone	Note
Totale Patrimonio netto	48.340	(78.448)	126.787	2
Debiti verso banche e altri finanziatori	134.400	134.400	-	
Fondi rischi e oneri	7.909	7.909	-	
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-	
Totale passività non correnti	142.309	142.309	-	
Debiti commerciali e altri debiti correnti	4.599	4.599	-	
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	12.900	12.900	-	
Totale passività correnti	17.499	17.499	-	
Totale Passività	159.808	159.808	-	
Totale patrimonio netto e passività	208.148	81.360	126.787	

Informazioni finanziarie relative al conto economico degli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.

Conto Economico (In migliaia di Euro)	Real Estate Center S.p.A.	Attività e Passività non acquistate	Immobili Vodafone	Note
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	21.628	7.806	13.822	3
Altri ricavi	44	44	-	
Variazione delle rimanenze	-	-	-	
Costi per materie prime e servizi	(3.222)	(2.752)	(469)	4
Altri costi operativi	(1.287)	(477)	(810)	5
Risultato operativo lordo	17.163	4.620	12.543	
Ammortamenti	(7.094)	(7.094)	-	
Proventi/(oneri) non ricorrenti	16	16	-	
Risultato operativo	10.086	(2.458)	12.543	
Proventi finanziari	119	119	-	
Oneri finanziari	(4.959)	(4.959)	-	
Risultato al lordo delle imposte	5.246	(7.298)	12.543	
Imposte	(1.028)	(1.028)	-	
Risultato del periodo	4.218	(8.326)	12.543	

Nota 1. Investimenti immobiliari

(in migliaia di Euro)	Immobili Vodafone al 31 dicembre 2014
Investimenti Immobiliari Lordi	140.886
Fondo Ammortamento	(14.099)
Investimenti Immobiliari	126.787

Gli investimenti immobiliari ammontano ad Euro 140.886 migliaia al lordo dei fondi di ammortamento pari ad Euro 14.099 migliaia. Si riferiscono ai costi sostenuti per la costruzione degli Immobili Vodafone entrati in funzione nell'esercizio 2012.

Nota 2. Patrimonio Netto

Il patrimonio netto di competenza, relativo agli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2014 è pari ad Euro 126.787 migliaia.

Nota 3. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni relativi agli Immobili Vodafone, al 31 dicembre 2014 sono pari ad Euro 13.822 migliaia e sono relativi ai canoni di locazione attivi, relativi al contratto stipulato in data 20 febbraio 2012 con Vodafone Italia.

Nota 4. Costi per materie prime e servizi

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Immobili Vodafone al 31 dicembre 2014
Altri ricavi (rimborsi spese)	1.216
Costi di assicurazione	(49)
Spese condominiali	(1.186)
Prestazioni tecniche e amministrative	(450)
Totale costi per materie prime e servizi	(1.685)
Costi per materie prime e servizi	(469)

I costi per materie prime e servizi ammontano ad Euro 1.685 migliaia al lordo degli Altri Ricavi (pari ad Euro 1.216 migliaia e relativi ai proventi per recuperi spese condominiali e utenze comuni), e sono relativi ai costi per assicurazione, alle spese condominiali e a costi sostenuti per prestazioni tecniche ed amministrative.

Nota 5. Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano ad Euro 810 migliaia, e sono relativi per Euro 69 migliaia all'imposta di registro, per Euro 692 migliaia all'imposta IMU e per Euro 49 migliaia all'imposta TASI.

20.1.3.3 Informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013

Si riportano di seguito le informazioni finanziarie selezionate del conto economico e della situazione patrimoniale-finanziaria degli Immobili Vodafone relativi all'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013, ottenute estrapolando dal bilancio depositato di REC i dati economico-finanziari relativi agli immobili oggetto di acquisto da parte di COIMA RES.

Nello specifico, le informazioni finanziarie relative al conto economico ed alla situazione patrimoniale-finanziaria degli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2013 sono state ottenute adottando il procedimento riportato nella tabella di seguito esposta, ed in particolare: (i) ai dati patrimoniali selezionati, inclusi nel bilancio di esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013 della REC e riclassificati secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nel Documento di Registrazione, che sono riportati nella prima colonna della tabella seguente, denominata "Real Estate Center S.p.A." sono stati scorporati (ii) i valori contenuti nella seconda colonna della tabella seguente, denominata "Attività e Passività non acquistate", relativi agli investimenti immobiliari ed alle attività e passività che non sono oggetto di acquisto da parte di COIMA RES secondo le previsioni del contratto preliminare di compravendita degli Immobili Vodafone sottoscritto con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016 – a fronte del quale, subordinatamente all'avvio delle negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed

entro il 15 luglio 2016, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita. Il contratto preliminare prevede la facoltà per l'Emittente, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone anche nel caso in cui la quotazione dell'Emittente sia perfezionata e la dotazione patrimoniale minima di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 (ad esito del Collocamento Istituzionale o per effetto di investimenti e/o finanziamenti di terzi) non dovesse essere conseguita, fermo restando che, in tal caso, il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016. Il contenuto del contratto preliminare è meglio descritto al successivo Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

Pertanto, la terza colonna della tabella seguente, denominata "Immobili Vodafone", riporta le informazioni finanziarie al 31 dicembre 2013 relative agli immobili oggetto di acquisto da parte dell'Emittente.

Le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone per l'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013 sono state ottenute estrapolando dai dati contabili di REC (non assoggettati a revisione contabile) le informazioni finanziarie relative agli immobili oggetto di acquisto da parte di COIMA RES (assoggettate a specifiche procedure di revisione contabile finalizzate all'emissione della relazione sui Prospetti Consolidati Pro-forma), presentate secondo gli schemi di bilancio adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nel Documento di Registrazione. REC predispose il proprio bilancio in conformità alle previsioni degli articoli 2423 e seguenti del codice civile e dei principi contabili nazionali così come pubblicato dall'Organismo Italiano di Contabilità, e si è avvalsa della facoltà prevista dalla normativa nazionale di non presentare il proprio rendiconto finanziario. Le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone pertanto non includono tali informazioni.

Informazioni finanziarie relative alla situazione patrimoniale-finanziaria degli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2013.

Attivo (In migliaia di Euro)	Real Estate Center S.p.A.	Attività e Passività non acquistate	Immobili Vodafone	Note
Investimenti Immobiliari	189.486	57.771	131.716	1
Immobilizzazioni immateriali	7	7	-	
Crediti commerciali e altri crediti	-	-	-	
Totale attività non correnti	189.493	57.777	131.716	
Attività non correnti possedute per la vendita	-	-	-	
Crediti commerciali e altri crediti correnti	29.731	29.731	-	
Disponibilità liquide	1.730	1.730	-	
Totale attività correnti	31.461	31.461	-	
Totale attività	220.954	89.238	131.716	

Passivo (In migliaia di Euro)	Real Estate Center S.p.A.	Attività e Passività non acquistate	Immobili Vodafone	Note
Totale Patrimonio netto	44.123	(87.593)	131.716	2
Debiti verso banche e altri finanziatori	156.800	156.800	-	
Fondi rischi e oneri	7.909	7.909	-	
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-	
Totale passività non correnti	164.709	164.709	-	
Debiti commerciali e altri debiti correnti	4.922	4.922	-	
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	7.200	7.200	-	
Totale passività correnti	12.122	12.122	-	
Totale Passività	176.831	176.831	-	
Totale patrimonio netto e passività	220.954	89.238	131.716	

Informazioni finanziarie relative al conto economico degli Immobili Vodafone per l'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013.

Conto Economico (In migliaia di Euro)	Real Estate Center S.p.A.	Attività e Passività non acquistate	Immobili Vodafone	Note
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.763	3.874	6.889	3
Altri ricavi	33	33	-	
Variazione delle rimanenze	-	-	-	
Costi per materie prime e servizi	(1.837)	(1.594)	(243)	4
Altri costi operativi	(567)	(222)	(346)	5
Risultato operativo lordo	8.391	2.091	6.300	
Ammortamenti	(3.547)	(3.547)	-	
Proventi/(oneri) non ricorrenti	(1)	(1)	-	
Risultato operativo	4.843	(1.457)	6.300	
Proventi finanziari	65	65	-	
Oneri finanziari	(2.756)	(2.756)	-	
Risultato al lordo delle imposte	2.152	(4.149)	6.300	
Imposte	(358)	(358)	-	
Risultato del periodo	1.794	(4.507)	6.300	

Nota 1. Investimenti immobiliari

(in migliaia di Euro)	Immobili Vodafone al 31 dicembre 2013
Investimenti Immobiliari Lordi	140.886
Fondo Ammortamento	(9.170)
Investimenti Immobiliari	131.716

Gli investimenti immobiliari ammontano ad Euro 140.886 migliaia al lordo dei fondi di ammortamento pari ad Euro 9.170 migliaia. Si riferiscono ai costi sostenuti per la costruzione degli Immobili Vodafone entrati in funzione nell'esercizio 2012.

Nota 2. Patrimonio Netto

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Immobili Vodafone al 31 dicembre 2013
Patrimonio Netto	131.716
Patrimonio Netto	131.716

Il patrimonio netto di competenza, relativo agli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2013 è pari ad Euro 131.716 migliaia.

Nota 3. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni relativi agli Immobili Vodafone, al 31 dicembre 2013 sono pari ad Euro 6.889 migliaia e sono relativi ai canoni di locazione attivi, relativi al contratto stipulato in data 20 febbraio 2012 con Vodafone Italia.

Nota 4. Costi per materie prime e servizi

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Immobili Vodafone al 31 dicembre 2013
Altri ricavi (rimborsi spese)	568
Costi di assicurazione	(25)
Spese condominiali	(549)
Prestazioni tecniche e amministrative	(237)
Totale costi per materie prime e servizi	(811)
Costi per materie prime e servizi	(243)

I costi per materie prime e servizi ammontano ad Euro 811 migliaia al lordo degli Altri Ricavi (pari ad Euro 568 migliaia e relativi ai proventi per recuperi spese condominiali e utenze comuni), e sono relativi ai costi per assicurazione, alle spese condominiali e a costi sostenuti per prestazioni tecniche ed amministrative.

Nota 5. Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano ad Euro 346 migliaia e sono relativi all'imposta IMU.

20.2 Informazioni finanziarie pro-forma

Premessa

Si segnala che l'Emittente nel corso dei primi mesi dall'inizio della sua attività ha assunto "impegni finanziari significativi" rappresentati da:

- il conferimento delle Quote – che si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine dello stesso (cfr. Capitolo XXII del Documento di Registrazione) -;
- la stipula del contratto preliminare di compravendita degli Immobili Vodafone sottoscritto con REC in data 10 settembre 2015 e successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016. Tali modifiche sono avvenute allo scopo di rendere coerente la tempistica prevista in tale contratto preliminare con la tempistica prevista per la quotazione, nonché di consentire all'Emittente di procedere all'acquisto anche in caso di mancato conseguimento della dotazione patrimoniale da parte dell'Emittente stessa.

Subordinatamente all'avvio delle negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive ivi previste, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita entro il 15 luglio 2016. Il contratto preliminare prevede la facoltà per l'Emittente, da esercitarsi entro il 1° agosto 2016, di obbligare comunque le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone anche nel caso in cui la quotazione dell'Emittente sia perfezionata e la dotazione patrimoniale minima di Euro 250 milioni entro il 31 maggio 2016 (ad esito del Collocamento Istituzionale o per effetto di investimenti e/o finanziamenti di terzi) non dovesse essere conseguita, fermo restando che, in tal caso, il termine ultimo per la stipula sarà posticipato al 31 ottobre 2016. Il contenuto del contratto preliminare è meglio descritto al successivo Capitolo XXII del Documento di Registrazione.

Tali eventi determineranno un rilevante impatto sulla struttura patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente che comporta l'applicabilità, nei confronti dell'Emittente stesso della fattispecie di cui all'art. 4-bis del Regolamento 809/2004/CE, con conseguente necessità di inserimento di informazioni finanziarie di tipo pro-forma nel Documento di Registrazione, redatte conformemente all'allegato II del Regolamento stesso.

Ai fini della redazione del Documento di Registrazione e di una esaustiva rappresentazione del patrimonio dell'Emittente a valle dell'acquisto del Portafoglio, l'Emittente ha predisposto dati pro-forma consolidati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma – Scenario Minimo, composti dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma al 31 dicembre 2015, del conto economico consolidato pro-forma e del rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 di COIMA RES, sono stati predisposti per riflettere retroattivamente gli effetti: (i) della costituzione dell'Emittente, (ii) dell'aumento di capitale conseguente alla raccolta riveniente dal Collocamento Istituzionale pari al quantitativo minimo necessario per l'ammissione alle negoziazioni di Euro 215 milioni, (iii) delle relative spese, (iv) del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, (v) del ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone e (vi) dell'acquisto degli Immobili Vodafone (gli **“Effetti dell'Operazione nello Scenario Minimo”**).

I prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015 sono stati assoggettati ad esame da parte della Società di Revisione, la quale ha emesso la propria relazione in data 12 aprile 2016 con riferimento alla ragionevolezza delle ipotesi di base adottate, alla correttezza della metodologia utilizzata nonché alla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

Per una descrizione dei termini del conferimento del Fondo IBF, dell'acquisto degli Immobili Vodafone nonché delle condizioni preliminari e di quelle sospensive, oltre che delle informazioni e dei dati necessari per la comprensione della descrizione delle rettifiche pro-forma, si rimanda a quanto contenuto nel Capitolo V e XX del Documento di Registrazione.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma – Scenario Minimo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 sono stati predisposti sulla base dei dati storici:

- del bilancio per il periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015 di COIMA RES predisposto in conformità agli IFRS. Il bilancio è stato assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione, la cui relazione senza rilievi è inclusa nel Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1;
- della situazione finanziaria ed economica riclassificata in conformità agli IFRS derivata dalla relazione di gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposta in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione;
- dei dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 estrapolati dai dati contabili di REC. I dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone sono stati assoggettati da parte della Società di Revisione a specifiche procedure di revisione per l'emissione della relazione sui prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma – Scenario Minimo sono stati redatti unicamente per scopi illustrativi, e sono stati ottenuti apportando ai sopra descritti dati storici appropriate rettifiche pro-forma per riflettere retroattivamente la costituzione dell'Emittente, gli Effetti dell'Operazione nello Scenario Minimo.

In particolare, i Prospetti Consolidati Pro-Forma – Scenario Minimo sono stati redatti in conformità al Regolamento 809/2004/CE e in conformità ai criteri di redazione disciplinati dalla comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, e gli Effetti dell’Operazione nello Scenario Minimo sono stati riflessi retroattivamente come se fossero stati posti in essere il 31 dicembre 2015 ai fini della redazione della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma, ed il 1 gennaio 2015 ai fini della redazione del conto economico consolidato pro-forma ed il rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

L’Emittente, ai fini del Documento di Registrazione, ha redatto il bilancio secondo i principi IFRS mentre il Fondo IBF predisporre la propria relazione di gestione in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca di Italia del 19 gennaio 2015. Infine REC, proprietaria degli Immobili Vodafone oggetto di acquisto da parte dell’Emittente condizionatamente al buon esito del processo di quotazione, redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali e le previsioni del Codice Civile.

Conseguentemente, sia la relazione di gestione del Fondo IBF che le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015 sono state riclassificate secondo gli schemi di bilancio adottati dall’Emittente per le sole finalità di inclusione nel presente Documento di Registrazione.

Si segnala che, dalle analisi effettuate dalla Società, relativamente agli effetti risultanti dalla riclassifica sopra menzionata, non sono emersi aggiustamenti dovuti a differenze tra i principi adottati dal Fondo IBF per la predisposizione della propria relazione di gestione rispetto a quelli adottati dall’Emittente. La situazione finanziaria ed economica riclassificata del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione dell’Emittente in data 25 gennaio 2016.

Inoltre, dalle analisi effettuate dalla Società, non sono emersi aggiustamenti dovuti a differenze tra i principi adottati da REC con riferimento alle informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone rispetto a quelli adottati dall’Emittente, ad esclusione del criterio adottato per la contabilizzazione degli investimenti immobiliari, che nelle informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone sono iscritti con il criterio del costo storico, mentre nel bilancio dell’Emittente saranno iscritti con il criterio del *Fair Value*.

Per ulteriori informazioni in merito ai principi contabili adottati: da COIMA RES per la predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2015; dal Fondo IBF per la predisposizione della relazione di gestione al 31 dicembre 2015 e per la predisposizione dei dati economici finanziari relativi agli Immobili Vodafone si rinvia al Capitolo XX, Paragrafo 20.1.3 del Documento di Registrazione. Relativamente alle ipotesi formulate per la redazione dei prospetti consolidati pro-forma si rinvia al Capitolo XX, Paragrafo 20.2.4 del Documento di Registrazione.

20.2.1 Presentazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma

La presentazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma viene effettuata su uno schema a più colonne per presentare analiticamente le operazioni oggetto delle rettifiche pro-forma. In relazione alla presentazione del conto economico consolidato pro-forma, vengono indicate le rettifiche che si prevede avranno un effetto permanente sull’Emittente, come previsto dal Regolamento (CE) n. 809/2004 della Commissione del 29 aprile 2004.

Per una corretta interpretazione delle informazioni fornite dai dati pro-forma, è infine necessario considerare i seguenti aspetti:

- trattandosi di rappresentazioni costruite su ipotesi, qualora il conferimento del Fondo IBF e l’acquisto degli Immobili Vodafone fossero stati realmente realizzati alle date prese a riferimento per la predisposizione dei dati pro-forma, anziché alla data di efficacia, non necessariamente i dati storici sarebbero stati uguali a quelli pro-forma;
- i dati pro-forma non riflettono dati prospettici in quanto sono predisposti in modo da rappresentare solamente gli effetti isolabili ed oggettivamente misurabili del Conferimento del Fondo IBF e dell’acquisto degli Immobili Vodafone nonché le risorse finanziarie provenienti dal Collocamento Istituzionale al netto delle spese legate alla stessa ed il ricorso ad un finanziamento necessario per il perfezionamento dell’acquisto degli Immobili Vodafone, senza tenere conto degli effetti potenziali dovuti a variazioni delle politiche della direzione ed a decisioni operative conseguenti all’esito di tali operazioni.

Inoltre, in considerazione delle diverse finalità dei dati pro-forma rispetto ai dati dei bilanci storici e delle diverse modalità di calcolo degli effetti del conferimento del Fondo IBF e dell'acquisto degli Immobili Vodafone con riferimento allo stato patrimoniale, al conto economico ed al rendiconto finanziario, i Prospetti Consolidati Pro-Forma vanno letti e interpretati separatamente, senza ricercare collegamenti contabili tra i due documenti.

20.2.2 Scopo della presentazione dei dati consolidati pro-forma

Lo scopo della presentazione dei dati consolidati pro-forma è quello di riflettere retroattivamente gli effetti significativi del conferimento della totalità delle Quote e dell'acquisto degli Immobili Vodafone, apportando ai dati storici consolidati le appropriate rettifiche pro-forma. In particolare, gli effetti di tali operazioni sono stati riflessi retroattivamente nello stato patrimoniale consolidato pro-forma come se fossero state poste in essere al 31 dicembre 2015 e nel conto economico consolidato pro-forma e nel rendiconto finanziario consolidato pro-forma, come se tali operazioni fossero state poste in essere al 1 gennaio 2015 per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

20.2.3 Principi Contabili

I principi contabili adottati per la predisposizione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma sono gli stessi utilizzati per la redazione del bilancio dell'Emittente al 31 dicembre 2015. Tali principi contabili sono illustrati nelle note esplicative del suddetto bilancio che deve essere letto congiuntamente ai Prospetti Consolidati Pro-Forma.

Va sottolineato che i prospetti Consolidati Pro-Forma non rappresentano un *“complete set of financial statements”* secondo lo IAS 1 e l'informativa fornita nelle note esplicative non include l'informativa minima richiesta dagli IAS/IFRS.

Ai fini della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati in particolare applicati i principi contabili nel seguito illustrati.

Bilancio consolidato

Il Fondo IBF sul quale la Società esercita il controllo come definito dal principio contabile internazionale IFRS 10 – Bilancio Consolidato è stato consolidato con il metodo integrale. La Società controlla una entità quando, nell'esercizio del potere che ha sulla stessa, è esposta e ha diritto ai suoi rendimenti variabili, per il tramite del suo coinvolgimento nella gestione, e contestualmente ha la possibilità di incidere sui ritorni variabili della partecipata. L'esercizio del potere sull'entità deriva dall'esistenza di diritti che danno alla Società la possibilità di dirigere le attività rilevanti della partecipata anche nel proprio interesse. Per valutare se la Società controlla un'altra entità si considera l'esistenza e l'effetto dei diritti di voto potenziali esercitabili o convertibili in quel momento. Le società controllate vengono consolidate integralmente dalla data in cui il controllo viene trasferito e vengono deconsolidate dalla data in cui il controllo cessa.

Ove esistenti, i valori derivanti da transazioni con imprese consolidate vengono elisi, in particolare quelli derivanti da crediti e debiti in essere alla fine del periodo, così come gli interessi e gli altri proventi ed oneri rilevati nei conti economici di tali entità. Vengono, inoltre, elisi gli utili o le perdite realizzati tra le entità consolidate con le correlate rettifiche fiscali.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente rilevati al costo d'acquisto/valore di conferimento e di qualsiasi spesa a essi direttamente attribuibile, quali ad esempio le imposte per il trasferimento della proprietà degli immobili, i compensi professionali per la prestazione di servizi legali e altri costi dell'operazione.

Ai sensi dello IAS 40, gli investimenti immobiliari sono successivamente valutati al *Fair Value* qualora siano detenuti al fine di percepire canoni di locazione o conseguire un apprezzamento del capitale investito ovvero per entrambe le motivazioni e non siano posseduti per la vendita nel normale svolgimento

dell'attività imprenditoriale. Eventuali variazioni di *Fair Value* sono rilevate a conto economico nell'esercizio in cui le stesse si verificano.

Ai fini della determinazione del *Fair Value* degli investimenti immobiliari, la Società si avvale del supporto di esperti indipendenti appositamente incaricati.

Stime della Società

Le stime e le assunzioni effettuate dalla Società, anche con il supporto di esperti indipendenti appositamente incaricati, hanno un riflesso sul valore di iscrizione delle attività e delle passività, sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali e sul conto economico dell'anno. I risultati consuntivi potrebbero differire da tali stime. Le stime ed assunzioni relative alla valutazione degli investimenti immobiliari sono rilevanti nella determinazione degli importi inclusi nei Prospetti Consolidati Pro-Forma.

Le assunzioni rilevanti relativamente alla stima del *Fair Value* degli investimenti immobiliari includono:

- i flussi dai contratti di locazione;
- i livelli attesi dei futuri canoni di locazione in termini di numero ed ammontare;
- i costi di manutenzione;
- i tassi di sconto utilizzati per riflettere le incertezze legate alla situazione di mercato;
- i valori degli investimenti immobiliari basati su transazioni recenti.

Una variazione di queste assunzioni o delle condizioni del mercato su base locale o nazionale potrebbero modificare in maniera significativa il *Fair Value* degli investimenti immobiliari.

20.2.4 Informazioni finanziarie pro-forma

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma al 31 dicembre 2015

Attivo (In migliaia di Euro)	COIMA RES (i)	IBF (ii)	Rettifiche IBF (iii)	Immobili Vodafone (iv)	Rettifiche Immobili Vodafone (v)	Costi funzionament o SIIQ (vi)	Aumento di Capitale (vii)	31 dicembre 2015 Pro- forma (viii)
Investimenti Immobiliari	-	125.900	-	121.859	83.741	-	-	331.500
Crediti finanziari	-	-	750	-	-	-	-	750
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	-	-	-	-	44.000	-	-	44.000
Totale attività non correnti	-	125.900	750	121.859	127.741	-	-	376.250
Rimanenze	-	14.150	-	-	-	-	-	14.150
Crediti commerciali e altri crediti correnti	796	107	-	-	-	-	(620)	283
Disponibilità liquide	390	3.923	-	-	-	-	1.965	6.278
Totale attività correnti	1.186	18.180	-	-	-	-	1.345	20.711
Totale attività	1.186	144.080	750	121.859	127.741	-	1.345	396.961

Passivo (In migliaia di Euro)	COIMA RES (i)	IBF (ii)	Rettifiche IBF (iii)	Immobili Vodafone (iv)	Rettifiche Immobili Vodafone (v)	Costi funzionamen to SIIQ (vi)	Aumento di Capitale (vii)	31 dicembre 2015 Pro- forma (viii)
Patrimonio netto	250	143.750	750	121.859	(121.859)	(340)	206.945	351.355
Totale patrimonio netto	250	143.750	750	121.859	(121.859)	(340)	206.945	351.355
Debiti verso banche e altri finanziatori	-	-	-	-	-	-	44.000	44.000
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	100	-	-	-	-	340	-	440
Totale passività non correnti	100	-	-	-	-	340	44.000	44.440
Debiti commerciali e altri debiti correnti	836	330	-	-	249.600	-	(249.600)	1.166
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale passività correnti	936	330	-	-	249.600	-	(249.600)	1.166
Totale Passività	936	330	-	-	249.600	340	(249.600)	45.606
Totale patrimonio netto e passività	1.186	144.080	750	121.859	127.741	-	1.345	396.961

Conto economico consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015

Conto Economico (In migliaia di Euro)	COIMA RES (i)	IBF (ii)	Rettifiche IBF (iii)	Immobili Vodafone (iv)	Rettifiche Immobili Vodafone (v)	Costi funzionamento SIIQ (vi)	Aumento di Capitale (vii)	2015 Pro- Forma (viii)
Ricavi	-	7.715	-	13.840	-	-	-	21.555
Variazione delle rimanenze	-	(70)	-	-	-	-	-	(70)
Costi per materie prime e servizi	(132)	(915)	(116)	(427)	123	(4.305)	-	(5.772)
Costo del personale	-	-	-	-	-	(530)	-	(530)
Altri costi operativi	(188)	(1.457)	-	(810)	1	(340)	(140)	(2.934)
Adeguamento fair value immobili	-	6.110	-	-	-	-	-	6.110
Risultato operativo	(320)	11.383	(116)	12.603	124	(5.175)	(140)	18.359
Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-	(1.100)	(1.100)
Risultato al lordo delle imposte	(320)	11.383	(116)	12.603	124	(5.175)	(1.240)	17.259
Imposte	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato d'esercizio	(320)	11.383	(116)	12.603	124	(5.175)	(1.240)	17.259

Rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015

Rendiconto finanziario pro-forma (In migliaia di Euro)	COIMA RES (i)	IBF (ii)	Rettifiche IBF (iii)	Immobili Vodafone (iv)	Rettifiche Immobili Vodafone (v)	Costi funzionament o SIIQ (vi)	Aumento di Capitale (vii)	2015 Pro- Forma (viii)
Flusso finanziario dell'attività operativa	(180)	4.922	(116)	12.603	205.724	(4.835)	(249.120)	(31.002)
Flusso finanziario dell'attività d'investimento	-	-	-	-	(205.600)	-	-	(205.600)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	570	(1.999)	-	-	-	-	249.845	248.416
Variazione pro-forma della disponibilità monetaria netta	390	2.923	(116)	12.603	124	(4.835)	725	11.814
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	-	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo	390	3.923	(116)	12.603	124	(4.835)	725	12.814
Variazione della disponibilità monetaria netta non riflesse nello stato patrimoniale pro-forma	-	-	116	(12.603)	(124)	4.835	1.240	(6.536)
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo come risultanti dallo stato patrimoniale pro- forma	390	3.923	-	-	-	-	1.965	6.278

Le rettifiche pro-forma sono state apportate adottando la regola generale secondo la quale le operazioni riferite allo stato patrimoniale si assumono avvenute alla data di chiusura del periodo di riferimento, mentre per il conto economico e per il rendiconto finanziario le operazioni si assumono avvenute all'inizio del periodo stesso. Sono inoltre state adottate le seguenti ipotesi specifiche:

- il conferimento delle Quote è stato assunto come valore di iscrizione della partecipazione pari all'importo di Euro 144,5 milioni, ricompreso all'interno dell'intervallo di valore compreso tra Euro 139,3 milioni ed Euro 144,9 milioni della Perizia sulle Quote rilasciata da PwC in data 15 marzo 2016;
- si è assunto che il Fondo IBF non distribuisca alcun provento ai suoi quotisti successivamente al 31 dicembre 2015;
- non sono stati considerati proventi finanziari, sulle disponibilità liquide generate;
- l'acquisto degli Immobili Vodafone che rappresentano un'acquisizione di un *asset* immobiliare con un contratto di locazione ed relativi costi di gestione che sono stati opportunamente rettificati per riflettere le assunzioni della Società in merito alla gestione di tali immobili. Infatti, tale fattispecie non è configurabile come una acquisizione di un ramo d'azienda, in quanto si configura in una cessione da

parte di REC della proprietà di tre immobili attualmente locati e del relativo contratto di locazione, senza includere crediti o debiti maturati o altri contratti legati alla gestione degli edifici stessi. Al fine di rappresentare tale acquisizione nei Prospetti Consolidati Pro-Forma, è stata data evidenza delle informazioni finanziarie storiche estrapolate dai dati contabili di REC con riferimento agli Immobili Vodafone e riclassificate al fine di renderle coerenti con gli schemi di bilancio utilizzati dall'Emittente, nonché delle rettifiche pro forma relative all'adeguamento ai criteri di valutazione degli investimenti immobiliari adottati dall'Emittente e delle altre rettifiche pro-forma relative ai costi di gestione degli immobili;

- si è assunto che l'acquisto degli Immobili Vodafone sarà realizzato con: (i) i proventi del Collocamento Istituzionale e (ii) il ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone, finanziamento già deliberato dai competenti organi delle Banche Finanziatrici;
- l'operazione nel suo complesso, e le rettifiche pro-forma, sono state considerate neutrali sotto il profilo fiscale, in quanto la Società, intende aderire al regime previsto per le SIIQ, disciplinato dalla legge 296 del 27 dicembre 2006 e successive modifiche. Nella denegata ipotesi di risposta negativa all'interpello che la Società ha presentato nel febbraio 2016 all'Agenzia delle Entrate per ottenere conferma della possibilità di optare per il regime SIIQ già dal periodo d'imposta in corso 2016, la Società non beneficerebbe del regime SIIQ per il periodo d'imposta 2016 e quindi sarebbe ordinariamente assoggettata a tassazione ai fini IRES e IRAP in tale periodo d'imposta, con tuttavia la possibilità di beneficiare ai fini IRES (con riflessi, in certi limitati casi, anche ai fini IRAP) dell'agevolazione ACE – i.e. aiuto alla crescita economica – ex art. 1 del D.L. n. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214/2011 e successive modifiche ed integrazioni, nell'assunto che l'Aumento di Capitale della Società sia eseguito da soggetti diversi dai “soggetti non residenti controllati da soggetti residenti” e da “soggetti domiciliati in Stati o territori diversi da quelli individuati nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'art. 168-bis del TUIR” (art. 10, comma 3, lett. c) e d). del D.M. 14 marzo 2012 di attuazione dell'art. 1 del D.L. n. 201/2011) per cui l'Agenzia delle Entrate ha fatto riferimento al D.M. 4 settembre 1996;
- con riferimento al Contratto di *Asset Management* tra l'Emittente e la SGR si è tenuto conto della commissione di gestione pari a 110 bps inclusiva delle provvigioni maturate dalla SGR per quanto concerne la gestione del Fondo IBF, come descritto al Capitolo XIX, Paragrafo 19.1.1 del Documento di Registrazione;
- con riferimento al contratto di *property e facility management* tra l'Emittente e COIMA S.r.l. si è tenuto conto della commissione di gestione pari a 150 bps, come descritto al Capitolo XIX, Paragrafo 19.2.1 del Documento di Registrazione;
- tenuto conto della metodologia di calcolo della *Promote Fee*, non sono stati rilevati effetti nei Prospetti Consolidati Pro-Forma. Tuttavia è stato considerato l'impatto relativo al *Fair Value* dello strumento finanziario emesso dalla Società e acquistato dal *Management team*.

Descrizione delle rettifiche pro-forma ai dati storici consolidati al 31 dicembre 2015

I prospetti consolidati pro-forma presentano per la situazione patrimoniale-finanziaria:

- (i) nella prima colonna, denominata “COIMA RES”, i dati patrimoniali di COIMA RES al 31 dicembre 2015;
- (ii) nella seconda colonna, denominata “IBF”, i dati patrimoniali desunti dalla relazione di gestione del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 e riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall'Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto ai principi adottati dall'Emittente che predispone il proprio bilancio in conformità agli IFRS;
- (iii) nella terza colonna, denominata “Rettifiche IBF”, gli effetti pro-forma per dare effetto retroattivo del conferimento delle Quote alla data del 31 dicembre 2015 e dell'allocazione del relativo valore;
- (iv) nella quarta colonna, denominata “Immobili Vodafone”, i dati finanziari storici relativi alle Torri B, C e C1 appartenenti al complesso immobiliare Vodafone Village di via Lorenteggio a Milano, estratti dai dati contabili di REC, riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall'Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione al fine fornire i dati storici degli Immobili oggetto di acquisizione;

- (v) nella quinta colonna, denominata “Rettifiche Immobili Vodafone”, gli effetti delle rettifiche pro-forma necessarie al fine di riflettere retroattivamente la rilevazione iniziale dell’acquisto degli Immobili Vodafone, attraverso l’iscrizione del corrispettivo pattuito tra le parti e dei costi e imposte direttamente afferenti all’acquisto;
- (vi) nella sesta colonna, denominata “Costi di funzionamento SIIQ”, gli effetti derivanti dall’emissione dello Strumento Finanziario a favore del *Management team* per il riconoscimento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari;
- (vii) nella settima colonna, denominata “Aumento di Capitale”, gli effetti pro-forma derivanti dalla struttura finanziaria dell’Emittente nello Scenario Minimo, che prevede l’aumento di capitale relativo al Collocamento Istituzionale al netto delle spese sostenute per il Collocamento Istituzionale, e l’accensione e l’utilizzo del finanziamento necessario per finanziare l’IVA degli Immobili Vodafone;
- (viii) nell’ottava colonna, denominata “31 dicembre 2015 Pro-forma”, i dati patrimoniali consolidati pro-forma di COIMA RES al 31 dicembre 2015, sotto le ipotesi dello Scenario Minimo, derivanti dalla somma delle precedenti colonne;

per il conto economico:

- (i) nella prima colonna, denominata “COIMA RES”, i dati economici di COIMA RES per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015;
- (ii) nella seconda colonna, denominata “IBF”, i dati economici del relazione di gestione del Fondo IBF per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall’Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto ai principi adottati dall’Emittente che predispone il proprio bilancio in conformità agli IFRS;
- (iii) nella terza colonna, denominata “Rettifiche IBF”, gli effetti economici pro-forma per dare effetto retroattivo del conferimento del Fondo IBF, che per gli scopi del conto economico pro-forma è stata considerata dal 1 gennaio 2015;
- (iv) nella quarta colonna, denominata “Immobili Vodafone”, i dati economici storici relativi alle Torri B, C e C1 appartenenti al complesso immobiliare Vodafone Village di via Lorenteggio a Milano, estratti dai dati contabili di REC, riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall’Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione al fine fornire i dati storici degli Immobili oggetto di Acquisizione;
- (v) nella quinta colonna, denominata “Rettifiche Immobili Vodafone”, gli effetti delle rettifiche pro-forma necessarie al fine di esporre i costi degli Immobili Vodafone in coerenza con linee guida di gestione previste dall’Emittente;
- (vi) nella sesta colonna, denominata “Costi funzionamento SIIQ”, gli effetti pro-forma relativi ai costi operativi a regime di COIMA RES per un periodo di dodici mesi chiuso al 31 dicembre 2015, assumendo che la quotazione dell’Emittente abbia avuto efficacia a partire dal 1 gennaio 2015;
- (vii) nella settima colonna, denominata “Aumento di Capitale”, gli effetti pro-forma relativi ai costi sostenuti a fronte dell’aumento di capitale ed imputati a conto economico, nonché gli oneri finanziari relativi al finanziamento necessario per finanziare l’IVA relativa all’acquisto degli Immobili Vodafone;
- (viii) nell’ottava colonna, denominata “2015 Pro-Forma”, i dati economici consolidati pro-forma di COIMA RES al 31 dicembre 2015, sotto le ipotesi dello Scenario Minimo, derivanti dalla somma delle precedenti colonne;

per il rendiconto finanziario:

- (i) nella prima colonna, denominata “COIMA RES”, il rendiconto finanziario di COIMA RES per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015;
- (ii) nella seconda colonna, denominata “IBF”, i dati finanziari del rendiconto del Fondo IBF per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall’Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto ai principi adottati dall’Emittente che predispone il proprio bilancio in conformità agli IFRS;
- (iii) nella terza colonna, denominata “Rettifiche IBF”, gli effetti finanziari pro-forma derivanti dalle rettifiche pro-forma apportate ai dati finanziari del Fondo IBF;
- (iv) nella quarta colonna, denominata “Immobili Vodafone”, le informazioni finanziarie pro-forma relative

alle Torri B, C e C1 appartenenti al complesso immobiliare Vodafone Village di via Lorenteggio a Milano, estratti dai dati contabili di REC, riesposti riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall'Emittente per le sole finalità di inclusione nel Documento di Registrazione al fine fornire i dati storici degli Immobili oggetto di Acquisizione;

- (v) nella quinta colonna, denominata "Rettifiche Immobili Vodafone", gli effetti finanziari pro-forma relativi alle rettifiche pro-forma necessarie al fine di esporre i dati finanziari degli Immobili Vodafone coerentemente con linee guida di gestione previste dall'Emittente;
- (vi) nella sesta colonna, denominata "Costi funzionamento SIIQ", gli effetti pro-forma relativi ai flussi derivanti dal sostenimento di costi operativi di COIMA RES per un periodo di dodici mesi chiuso al 31 dicembre 2015, assumendo che la quotazione dell'emittente abbia avuto efficacia a partire dal 1 gennaio 2015;
- (vii) nella settima colonna, denominata "Aumento di Capitale", gli effetti pro-forma relativi ai flussi derivanti dall'utilizzo del finanziamento necessario per finanziare l'IVA relativa all'acquisto degli Immobili Vodafone e dai proventi del Collocamento Istituzionale, dopo il pagamento delle spese legate alla stessa e al corrispettivo per l'acquisto degli Immobili Vodafone;
- (viii) nella ottava colonna, denominata "2015 Pro-forma", i dati dei flussi finanziari consolidati pro-forma di COIMA RES sotto le ipotesi dello Scenario Minimo.

Con riferimento al rendiconto finanziario consolidato pro-forma si segnala, infine, che alla voce "Variazioni della disponibilità monetaria netta non riflesse nello stato patrimoniale pro-forma" sono indicati i flussi di cassa non riflessi nella situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma al fine di ricondurre il dato relativo alle disponibilità liquide di fine periodo al dato presentato nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma; come già menzionato, il prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma riflette infatti l'esecuzione del conferimento del Fondo IBF e dell'acquisto degli Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015, mentre il rendiconto finanziario pro-forma, in ottemperanza a quanto disposto dalla comunicazione CONSOB n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, presenta gli effetti come posti in essere il 1 gennaio 2015.

Dettaglio delle rettifiche pro-forma al 31 dicembre 2015

Con riferimento alle rettifiche pro-forma relative alla situazione patrimoniale-finanziaria:

La colonna (i) "COIMA RES" evidenzia:

Alla voce "*Crediti commerciali e altri crediti*" sono inclusi principalmente gli importi dei costi sostenuti per il processo di quotazione, che saranno portati in diminuzione dei proventi derivanti dal Collocamento Istituzionale in caso di buon esito della stessa, oppure imputati direttamente a conto economico in caso contrario.

Alla voce "*Disponibilità liquide*" è riportato il saldo delle disponibilità liquide alla data di chiusura del bilancio della Società.

Alla voce "*Patrimonio netto*", l'importo pari a Euro 250 migliaia, si riferisce ai versamenti di capitale effettuati al momento della costituzione nonché a seguito dell'aumento di capitale *Co-Founder*, al netto della perdita di esercizio.

Alla voce "*Debiti commerciali e altri debiti correnti*" sono riportati i debiti per gli onorari dei consulenti incaricati dalla Società per il processo di quotazione.

La colonna (ii) "IBF" evidenzia:

I dati patrimoniali della relazione di gestione del Fondo IBF al 31 dicembre 2015, riclassificati secondo quanto previsto dai principi contabili internazionali, come più ampiamente descritto al Capitolo XX, Paragrafo 20.1.2 del Documento di Registrazione.

La colonna (iii) "Rettifiche IBF" evidenzia:

Alla voce “*Crediti finanziari*”, l’importo pari a Euro 750 migliaia, rappresenta il valore residuo non allocato del valore previsto di conferimento delle Quote, ovvero Euro 144.500 migliaia, come pattuito fra le parti, e il valore delle quote alla data del 31 dicembre 2015.

Alla voce “*Patrimonio netto*”, l’importo pari a Euro 750 migliaia, rappresenta l’effetto sul patrimonio netto della differenza tra il valore previsto di conferimento delle Quote e il patrimonio netto del Fondo IBF al 31 dicembre 2015.

Di seguito la riconciliazione dei valori indicati nella colonna (iii):

Riconciliazione valore previsto di conferimento Quote	
<i>(In migliaia di Euro)</i>	
NAV Fondo IBF 31 dicembre 2015	143.750
Differenza	750

Valore previsto di conferimento quote Fondo IBF	144.500
--	----------------

La colonna (iv) “Immobili Vodafone” evidenzia:

Alla voce “*Investimenti immobiliari*”, l’importo di Euro 121.859 migliaia, pari al valore netto contabile delle Torri B, C e C1 appartenenti al complesso Vodafone Village oggetto di compravendita fra l’Emittente e REC. Tali valori sono stati estratti dal bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2015 di REC.

La colonna (v) “Rettifiche Immobili Vodafone evidenzia”:

Alla voce “*Investimenti immobiliari*”, l’importo di Euro 83.741 migliaia rappresenta il differenziale tra il costo storico degli Immobili Vodafone, derivato dal bilancio di REC, e il corrispettivo pattuito tra le parti per l’acquisto degli stessi, inclusivo di Euro 5,6 milioni relativo ai costi accessori direttamente attribuibili e relativi all’imposta di registro, ai costi per le *due diligence* e ai *closing costs*.

Alla voce “*Crediti commerciali e altri crediti non correnti*”, l’importo di Euro 44.000 migliaia, pari all’imposta sul valore aggiunto calcolata sul prezzo d’acquisto degli Immobili Vodafone.

Alla voce “*Debiti Commerciali e altri debiti*”, l’importo di Euro 249.600 migliaia è relativo al corrispettivo dovuto per l’acquisto degli Immobili Vodafone comprensivo dell’Iva e degli altri debiti per commissioni e imposta di registro.

La colonna (vi) “Costi funzionamento SIIQ” evidenzia:

Alla voce “*Debiti commerciali e altri debiti non correnti*”, l’importo di Euro 340 migliaia, pari al *Fair Value* dello strumento emesso dall’Emittente per il riconoscimento della *Promote Fee* a favore del *Management team*.

La colonna (vii) “Aumento di Capitale” evidenzia:

Alla voce “*Disponibilità liquide*”, l’importo di Euro 1.965 migliaia è relativo all’importo residuale dei proventi del Collocamento Istituzionale, dopo l’acquisto degli Immobili Vodafone.

Alla voce “*Patrimonio netto*”, l’importo di Euro 206.945 migliaia è relativo agli effetti degli aumenti di capitale sopra descritti al netto dei costi sostenuti dall’Emittente per il processo di quotazione.

Alla voce “*Debiti verso banche e altri finanziatori*”, l’importo di Euro 44.000 migliaia è relativo agli effetti dell’utilizzo del finanziamento per finanziare il pagamento dell’IVA relativa all’acquisto degli Immobili Vodafone.

Con riferimento alle rettifiche pro-forma relative al conto economico:

La colonna (i) “COIMA RES” evidenzia:

La Società evidenzia un risultato di esercizio negativo pari ad Euro 320 migliaia, dovuto ai costi operativi ed ai costi relativi al processo di quotazione che non presentavano i requisiti per la capitalizzazione.

La colonna (ii) “IBF” evidenzia:

I dati economici del relazione di gestione del Fondo IBF al 31 dicembre 2015, riclassificati secondo lo schema adottato dall’Emittente.

La colonna (iii) “Rettifiche IBF” evidenzia:

Alla voce “*Costi per materie prime e servizi*”, l’importo pari ad Euro 116 migliaia, relativo agli oneri derivanti dal contratto di *property e facility management* previsti nella misura dell’1,5% dei canoni di locazione annui.

La colonna (iv) “Immobili Vodafone” evidenzia:

I dati economici storici estratti dal bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2015 di REC imputabili alle Torri B, C e C1 del complesso Vodafone Village, assumendo che tali Torri siano state acquisite in data 1 gennaio 2015. In particolare alla voce:

Ricavi, l’importo pari ad Euro 13.840 migliaia, corrisponde ai proventi annui riportati nel bilancio della REC per la quota parte attribuibile alle sole 3 torri oggetto di acquisto da parte dell’Emittente;

Costi per materie prime e servizi, per un importo di Euro 427 migliaia, imputabili agli oneri di gestione degli immobili come riportati nei dati contabili di REC ed in particolare riferiti a consulenze tecniche amministrative e assicurazioni;

Altri costi operativi, Euro 810 migliaia, pari all’ammontare stimato degli oneri sugli Immobili Vodafone relativamente alle imposte municipali e alla quota (50%) dell’imposta di registro annuale a carico del locatore.

La colonna (v) “Rettifiche Immobili Vodafone” evidenzia:

Le rettifiche pro-forma ai dati economici storici riportati nella colonna precedente, necessarie al fine di esporre gli effetti della gestione dell’Emittente secondo quanto indicato nei contratti stipulati per la gestione degli *asset*. In particolare alla voce *Costi per materie prime e servizi*, l’importo positivo pari ad Euro 123 migliaia, imputabile all’adeguamento necessario, al fine di allineare gli importi della colonna precedente ai costi relativi alla stima dei costi di *property e facility management* previsti nella misura dell’1,5% dei canoni di locazione, e alla stima dei costi di assicurazione, previsti nella misura dello 0,05% del valore del lordo degli *asset* (GAV).

La colonna (vi) “Costi funzionamento SIIQ” evidenzia:

Gli effetti derivanti dalla quotazione dell’Emittente, assumendone l’efficacia a partire dal 1 gennaio 2015, con riferimento ai costi operativi di una società quotata tenuto conto dei valori degli attivi immobiliari gestiti. In particolare alla voce:

Costi per materie prime e servizi, pari ad Euro 4.305 migliaia, includono gli oneri stimati dalla Società imputabili alla gestione operativa dell’Emittente, e riconducibili a oneri per servizi di consulenza, per locazioni passive, per gli organi sociali nonché gli oneri relativi all’*Asset Management Agreement*, siglato da COIMA RES e la SGR, il cui valore è stato determinato nella misura dello 1,1% del *Net asset Value* di COIMA RES al netto delle provvigioni maturate dalla SGR per quanto concerne la gestione del Fondo IBF.

Costi per il personale, l’importo pari ad Euro 530 migliaia, fa riferimento al costo aziendale stimato per un dirigente preposto alla gestione finanziaria e amministrativa della Società, un dirigente preposto alla gestione

degli investimenti della Società e un impiegato amministrativo.

Altri costi operativi, l'importo pari ad Euro 340 migliaia, fa riferimento all'iscrizione del *Fair Value* dello strumento emesso dall'Emittente per il riconoscimento della *Promote Fee* a favore del *Management team*.

La colonna (vii) "Aumento di Capitale" evidenzia:

Alla voce "*Altri costi operativi*", l'importo pari ad Euro 140 migliaia, relativo ai costi sostenuti a fronte dell'aumento di capitale ed imputati a conto economico.

Alla voce "*Oneri finanziari*", l'importo pari ad Euro 1.100 migliaia, relativo agli oneri finanziari maturati sul finanziamento necessario per finanziare il pagamento dell'IVA relativa all'acquisto degli Immobili Vodafone, assumendone l'utilizzo in data 1 gennaio 2015.

Con riferimento alle rettifiche pro-forma relative al rendiconto finanziario:

La colonna (i) "COIMA RES" evidenzia:

Alla voce *Flusso finanziario dell'attività operativa*, gli importi relativi alla variazione dei debiti commerciali e crediti commerciali nonché alla variazione del *Fair Value* dello Strumento Finanziario.

Alla voce *Flusso finanziario dell'attività di finanziamento*, l'importo positivo pari ad Euro 570 migliaia, relativo alla sottoscrizione e al versamento del capitale sociale da parte dell'azionista unico per un importo pari a Euro 50 migliaia ed alla sottoscrizione e versamento dell'aumento di capitale *Co-Founders* per un importo pari a Euro 520 migliaia.

La colonna (ii) "IBF" evidenzia:

Alla voce *Flusso finanziario dell'attività operativa*, l'importo pari ad Euro 4.922 migliaia, relativo al risultato netto dell'esercizio del Fondo IBF chiuso al 31 dicembre 2015, rettificato delle variazioni non monetarie.

Alla voce *Flusso finanziario dell'attività di finanziamento*, l'importo pari ad Euro 1.999 migliaia, relativo al versamento dei dividendi erogati a favore della Qatar Holding LLC.

La colonna (iii) "Rettifiche IBF" evidenzia:

Alla voce *Flusso finanziario dell'attività operativa*, l'importo pari ad Euro 116 migliaia, relativo alla assorbita dalle rettifiche apportate.

La colonna (iv) "Immobili Vodafone" evidenzia:

Alla voce *Flusso finanziario dell'attività operativa*, l'importo pari ad Euro 12.603 migliaia, relativo al flusso finanziario generato attraverso il risultato netto dell'esercizio 2015 derivante dall'estrazione dei dati contabili imputabili alle Torri B, C e C1 del complesso Vodafone, inclusi nel bilancio di REC, rettificato delle variazioni non monetarie.

La colonna (v) "Rettifiche Immobili Vodafone" evidenzia:

Alla voce *Flusso finanziario dell'attività operativa*, l'importo pari ad Euro 205.724 migliaia, relativo al flusso finanziario generato attraverso il risultato netto dell'esercizio 2015 derivante dalle rettifiche pro-forma apportate al conto economico estratto dai dati contabili di REC di cui al punto precedente ed alle variazioni del capitale circolante netto.

Alla voce *Flusso finanziario dell'attività di investimento*, il flusso finanziario pari a Euro 205.600 migliaia, assorbito per l'acquisizione degli Immobili Vodafone.

La colonna (vi) “Costi di funzionamento SIIQ” evidenzia:

Alla voce *Flusso finanziario dell’attività di finanziamento*, l’importo negativo pari ad Euro 4.835 migliaia, relativo agli oneri di funzionamento dell’Emittente con particolare riferimento ai costi per il personale, alle consulenze ed agli oneri connessi al Contratto di *Asset Management*.

La colonna (vii) “Aumento di Capitale” evidenzia:

Alla voce *Flusso finanziario dell’attività operativa*, l’importo negativo di Euro 249.120 migliaia alla variazione del capitale circolante in relazione al rimborso del debito per l’acquisto degli Immobili Vodafone.

Alla voce *Flusso finanziario dell’attività di finanziamento*, l’importo positivo pari ad Euro 249.845 migliaia, relativo, sia ai proventi derivanti dal Collocamento Istituzionale e dall’aumento di capitale sottoscritto e versato da COIMA S.r.l. e dall’SGR, sia agli effetti finanziari dovuti all’utilizzo del finanziamento necessario al finanziamento del pagamento dell’IVA relativa all’acquisto degli Immobili Vodafone.

Indebitamento finanziario netto pro-forma al 31 dicembre 2015

Si riportano di seguito i dati relativi alla liquidità consolidata netta pro-forma al 31 dicembre 2015 sotto le ipotesi dello Scenario Minimo, redatti alla luce della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, quali risultanti dalle rettifiche pro-forma riflesse nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata pro-forma.

<i>(In migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2015
(A) Cassa	6.278
(B) Altre disponibilità liquide	-
(C) Titoli detenuti per la negoziazione	-
(D) Liquidità (A)+(B)+(C)	6.278
(E) Crediti finanziari correnti	-
(F) Debiti finanziari correnti	-
(G) Parte corrente dell’indebitamento non corrente	-
(H) Altri debiti finanziari correnti	-
(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	-
(J) Liquidità/Indebitamento finanziario corrente netto (I) + (E) + (D)	6.278
(K) Debiti bancari non correnti	(44.000)
(L) Obbligazioni emesse	-
(M) Altri debiti non correnti	(440)
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	(44.440)
(O) Liquidità/Indebitamento Finanziario Netto(J)+(N)	(38.162)

Rapporti con le parti correlate nei prospetti consolidati pro-forma 31 dicembre 2015

Con riferimento ai rapporti in essere con parti correlate, si segnalano i seguenti contratti: contratto di *property e facility management* sottoscritto con COIMA S.r.l., Contratto di *Asset Management* sottoscritto con la SGR, costi di locazione degli uffici relativamente agli spazi di proprietà dell’SGR. Di seguito si riepilogano i relativi importi riportati nei prospetti consolidati pro-forma, sotto le ipotesi dello Scenario Minimo:

Rapporti con parti correlate	Controparte	Pro-forma al 31 dicembre 2015
<i>(in migliaia di Euro)</i>		
Costi per servizi e materie prime		4.444
<i>Property e facility management</i>	COIMA S.r.l.	319
<i>Asset management fee (*)</i>	SGR	3.865
<i>Costi per locazioni</i>	SGR	60
<i>Compensi amministratori</i>		200

(*) Tali fees ricomprendono anche i costi per le provvigioni corrisposte dal Fondo IBF alla SGR.

Informazioni finanziarie pro-forma nell'ipotesi di mancata acquisizione degli Immobili Vodafone

Nel caso in cui l'Emittente non dovesse conseguire una dotazione patrimoniale sufficiente per l'acquisto degli Immobili Vodafone, i prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015 mostrerebbero: (i) una liquidità netta che accoglie i proventi del Collocamento Istituzionale dedotti i relativi costi e commissioni laddove tale liquidità non venga utilizzata per effettuare altri investimenti; (ii) ricavi derivanti esclusivamente dai canoni di locazione relativi dagli Immobili Filiali e (iii) una riduzione dell'EBITDA conseguente all'assenza dei ricavi derivanti dagli Immobili Vodafone nell'ipotesi di mantenere invariata la struttura dei costi dell'Emittente.

20.2.5 Relazione della Società di Revisione concernente l'esame dei dati consolidati pro-forma – Scenario Minimo

La relazione della Società di Revisione concernente l'esame dei dati economici e patrimoniali consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015 relativi allo Scenario Minimo, con riferimento: (i) alla ragionevolezza delle ipotesi di base per la redazione dei dati pro-forma, (ii) alla corretta applicazione della metodologia utilizzata, e (iii) alla correttezza dei principi contabili utilizzati per la redazione dei dati pro-forma, è riportata di seguito:

Relazione della società di revisione sull'esame dei Prospetti Consolidati Pro-Forma - Scenario Minimo

Al Consiglio d'Amministrazione della
COIMA RES S.p.A.

1. Abbiamo esaminato i prospetti relativi allo stato patrimoniale, al conto economico ed al rendiconto finanziario consolidati pro-forma predisposti nell'ipotesi di una raccolta riveniente dal collocamento istituzionale (il "Collocamento Istituzionale") pari al quantitativo minimo, aggiornato il 1 aprile 2016, necessario all'ammissione alle negoziazioni e del ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone come descritto in un *term sheet* ricevuto dalla Società in data 31 marzo 2016 (i "Prospetti Consolidati Pro-Forma - Scenario Minimo") corredati delle note esplicative della COIMA RES S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

Tali Prospetti Consolidati Pro-Forma - Scenario Minimo derivano dai dati storici relativi:

- a) al bilancio della COIMA RES S.p.A. al 31 dicembre 2015 e per il periodo dalla data della sua costituzione, avvenuta l'8 giugno 2015, al 31 dicembre 2015 (il "Bilancio") predisposto in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea ("IFRS");
- b) alla situazione finanziaria ed economica riclassificata in conformità agli IFRS, derivata dalla relazione di gestione del fondo comune di investimento immobiliare denominato "Italian Banking Fund" ("Fondo IBF") per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità al Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015;
- c) ai dati economico-finanziari relativi agli immobili Vodafone (gli "Immobili Vodafone"), derivati dai dati contabili della Real Estate Center S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015; e dalle scritture di rettifica pro-forma ad essi applicate e da noi esaminate.

Il Bilancio della COIMA RES S.p.A. è stato da noi assoggettato a revisione contabile, a seguito della quale abbiamo emesso una relazione senza rilievi in data 26 gennaio 2016. La relazione di gestione del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è stato da noi assoggettato a revisione contabile, a seguito della quale abbiamo emesso una relazione senza rilievi in data 26 gennaio 2016. I dati economico finanziari relativi agli Immobili Vodafone sono stati da noi assoggettati a specifiche procedure di revisione per l'emissione della presente relazione.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma - Scenario Minimo sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative per riflettere retroattivamente gli effetti: i) della costituzione della COIMA RES S.p.A., ii) dell'aumento di capitale conseguente alla raccolta riveniente dal Collocamento Istituzionale pari al quantitativo minimo, aggiornato il 1 aprile 2016, necessario all'ammissione alle negoziazioni, iii) delle relative spese, iv) del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, v) del ricorso al finanziamento necessario per il perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone come descritto in un *term sheet* ricevuto dalla Società in data 31 marzo 2016 e vi) dell'acquisto degli Immobili Vodafone (l'"Operazione").

2. I Prospetti Consolidati Pro-Forma - Scenario Minimo, corredati delle note esplicative, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, sono stati predisposti per le sole finalità di inclusione nei documenti di offerta relativi all'ammissione a quotazione sul mercato telematico azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. di azioni ordinarie di COIMA RES S.p.A..

L'obiettivo della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma - Scenario Minimo è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti dell'Operazione come se essa fosse virtualmente avvenuta il 31 dicembre 2015 e, per quanto si riferisce agli effetti economici e dei flussi di cassa, al 1 gennaio 2015.

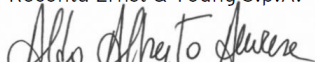
Tuttavia, va rilevato che qualora l'Operazione fosse realmente avvenuta alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati qui rappresentati.

La responsabilità della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma - Scenario Minimo compete agli amministratori della COIMA RES S.p.A.. È nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dagli amministratori per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma - Scenario Minimo e sulla correttezza della metodologia da essi utilizzata per l'elaborazione dei medesimi prospetti. Inoltre, è nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

3. Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob nella Raccomandazione n. DEM/1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per la finalità dell'incarico conferitoci.
4. A nostro giudizio, le ipotesi di base adottate dagli amministratori della COIMA RES S.p.A. per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma - Scenario Minimo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, corredati delle note esplicative, per riflettere retroattivamente gli effetti dell'Operazione, sono ragionevoli e la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei predetti prospetti è stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza. Inoltre, riteniamo che i criteri di valutazione ed i principi contabili utilizzati per la redazione dei medesimi prospetti siano corretti.

Milano, 12 aprile 2016

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Aldo Alberto Amorese
(Socio)

20.3 Bilanci di esercizio

20.3.1 Bilanci d'esercizio dell'Emittente relative agli esercizi passati

Il Documento di Registrazione contiene le informazioni relative al bilancio dell'Emittente al 31 dicembre 2015, assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione, che ha emesso una relazione di revisione senza rilievi in data 26 gennaio 2016.

20.3.2 Bilanci d'esercizio del Fondo IBF relativi agli esercizi passati

Il Documento di Registrazione contiene le informazioni finanziarie relative al Fondo IBF per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e 2014.

20.4 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati

20.4.1 Dichiarazione attestante che le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati sono state sottoposte a revisione

L'Emittente è stata costituita l'8 giugno 2015 e dalla data di costituzione la Società ha chiuso il primo esercizio sociale al 31 dicembre 2015.

20.4.2 Indicazione di altre informazioni contenute nel documento di registrazione che siano state controllate dai revisori dei conti

Il Documento di Registrazione non contiene informazioni assoggettate a revisione contabile diverse da quelle tratte dal bilancio menzionato al Paragrafo 20.3.1.

20.4.3 Dati estratti da fonti diverse dai bilanci dell'Emittente

Il Documento di Registrazione contiene inoltre dati finanziari, non estrapolati dai bilanci dell'Emittente sottoposti a revisione contabile, relativi a:

- le relazioni di gestione del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014 sono state assoggettate a revisione contabile ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs 27.1.2010 n.39 e dell'art. 9 del TUF da parte della Società di Revisione, che ha emesso le proprie relazioni di revisione senza rilievi rispettivamente in data 26 gennaio 2016 e 16 marzo 2015. Ai soli fini del Documento di Registrazione, la relazione di gestione del Fondo IBF è stato successivamente riesposto riclassificando le voci secondo lo schema di bilancio adottato dall'Emittente. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze di principio rispetto ai principi adottati dall'Emittente che predispone il proprio bilancio in conformità agli IFRS, tali riclassificazioni sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e non sono state assoggettate a revisione contabile;
- le informazioni finanziarie relative agli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 e per l'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013 sono state ottenute estrapolando dai dati contabili di REC (non assoggettati a revisione contabile) le informazioni finanziarie relative agli immobili oggetto di acquisto da parte di COIMA RES (assoggettate a specifiche procedure di revisione contabile finalizzate all'emissione della relazione sui Prospetti Consolidati Pro-forma), presentate negli schemi di bilancio adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nel Documento di Registrazione.

20.5 Data delle ultime informazioni finanziarie

Le ultime informazioni finanziarie contenute nel Capitolo XX si riferiscono al 31 dicembre 2015.

20.6 Politica dei dividendi

Ai sensi dell'art. 33 dello statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, sulla distribuzione degli utili delibera l'Assemblea che approva il bilancio a norma di legge.

La distribuzione degli utili avviene nei limiti di quanto previsto dall'art. 1, comma 123 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 a far data dall'inizio dell'applicazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) e sotto la condizione risolutiva della definitiva cessazione del predetto regime nei casi previsti dall'art. 1, commi 119 e ss. della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificati dall'art. 20 della l. n. 164/2014, ovvero nei diversi casi stabiliti dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle SIIQ.

Il Consiglio di Amministrazione può, durante il corso dell'esercizio, distribuire agli azionisti acconti sui dividendi.

I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui siano diventati esigibili si prescrivono a favore della Società con diretta loro appostazione a riserva. La Società non ha distribuito dividendi dalla data di costituzione.

Per ulteriori informazioni in tema di obbligo di distribuzione degli utili, vedasi il Capitolo VI, Paragrafo 6.1.9.7 del Documento di Registrazione.

20.7 Procedimenti giudiziari ed arbitrari

Alla Data del Documento di Registrazione, la Società non è parte di procedimenti civili (anche di natura giuslavoristica), in sede giudiziaria o arbitrale, amministrativi, penali e/o fiscali, in corso o decisi con sentenza o lodo passato in giudicato negli ultimi 12 mesi, che possono avere o abbiano avuto di recente ripercussioni sulla situazione finanziaria o sulla redditività della Società e/o dai quali potrebbero derivare obblighi risarcitori e/o sanzionatori a carico della Società.

In aggiunta, per quanto a conoscenza dell'Emittente, non sono pendenti alla Data del Documento di Registrazione eventuali procedimenti civili, amministrativi, penali e/o fiscali aventi ad oggetto il Portafoglio, ad eccezione di contenziosi minori relativi a quattro Immobili Filiali.

20.8 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale dell'Emittente successivamente al 31 dicembre 2015

L'Emittente non è a conoscenza di cambiamenti significativi della propria situazione finanziaria o commerciale che siano intervenuti successivamente al 31 dicembre 2015.

CAPITOLO XXI INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

21.1 Capitale sociale

21.1.1 Capitale sociale sottoscritto e versato

Alla Data del Documento di Registrazione, il capitale sociale dell'Emittente, interamente sottoscritto e versato, è pari ad Euro 70.800,00, suddiviso in n. 57.000 azioni ordinarie senza valore nominale.

L'assemblea in data 14 settembre 2015, con atto a rogito del dottor Luca Barassi, Notaio in Milano, rep. n. 16044, racc. n. 7974, ha tra l'altro deliberato quanto segue:

- di aumentare il capitale sociale per un importo complessivo massimo di Euro 144.500.000 mediante emissione di massime 14.450.000 nuove azioni ordinarie ad un prezzo pari ad Euro 10 per azione (di cui Euro 9,60 a titolo di sovrapprezzo), aventi godimento regolare da liberare a fronte del conferimento da Qatar Holding LLC delle quote rappresentative del 100% del fondo denominato Italian Banking Fund, Fondo di Investimento Immobiliare Chiuso di Diritto Italiano riservato ad investitori qualificati gestito dalla SGR. La decisione di aumento del capitale sociale e la conseguente attuazione del conferimento sono soggette alla condizione – e diverranno efficaci *ex nunc* a fronte – della sottoscrizione del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale. Tale aumento di capitale sociale deve essere liberato mediante conferimento in natura, entro il 31 dicembre 2016;
- di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo massimo di Euro 600.000.000, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 60.000.000 di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare:
 - inscindibile per un ammontare pari ad Euro 300.000.000 e
 - scindibile per la restante parte, da eseguirsi in una o più *tranche* al servizio della prospettata ammissione delle azioni della società alla quotazione sull'MTA o su altro mercato regolamentato organizzato e gestito da Borsa Italiana.

L'aumento dovrà considerarsi esaurito, in conformità all'articolo 2439 comma 2 del Codice Civile alla data del 31 dicembre 2016 e, comunque, ove precedente, alla data ultima di regolamento delle operazioni relative all'offerta finalizzata alla quotazione ed eventualmente anche della cosiddetta Opzione Greenshoe ove parte dell'aumento fosse riservata a detta opzione.

Il prezzo di emissione è stabilito in Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 a titolo di sovrapprezzo), determinato anche sulla base del patrimonio netto contabile della Società al 30 giugno 2015 pari ad Euro 36.682,00.

- di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 5.000.000 mediante emissione di massime numero 500.000 nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare da riservare ad eventuali investitori terzi (*co-founders*) e da eseguirsi in via scindibile in una o più *tranche* entro il termine massimo del 31 dicembre 2016 al prezzo di Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 per sovrapprezzo).
- di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari (agganciato alla formula di calcolo della Remunerazione degli Strumenti Finanziari o *promote*) emessi dal consiglio di amministrazione in forza della delibera del 6 agosto 2015. L'aumento potrà essere eseguito in via scindibile in una o più *tranche* nell'arco di quindici anni dalla data di efficacia della delibera di aumento del capitale ad un prezzo di sottoscrizione per ciascuna azione di nuova emissione pari alla media aritmetica dei prezzi di una azione della Società rilevato sul Mercato di quotazione nel periodo compreso tra il 15 febbraio ed il 14 marzo dell'anno di riferimento in cui venga corrisposto ai titolari degli Strumenti Finanziari il rendimento speciale agganciato all'andamento della Società cui danno diritto gli Strumenti Finanziari stessi.

- di conferire al consiglio di amministrazione la facoltà entro cinque anni dalla data della deliberazione, di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, per un ammontare massimo complessivo pari all'1,5 per cento della parte del capitale sociale sottoscritto e della riserva sovrapprezzo azioni risultante all'esito del Collocamento Istituzionale mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da porre a servizio di uno o più piani di incentivazione riservati a dipendenti, collaboratori, consulenti, consiglieri di amministrazione della Società e delle sue controllate e/o ad altri soggetti discrezionalmente scelti dal consiglio di amministrazione della Società e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 commi 5 e 8 del Codice Civile.

L'Aumento *Co-Founders*, in parte, è stato sottoscritto e versato da COIMA S.r.l. e dalla SGR per un importo, rispettivamente, di Euro 270.000 e, dunque, per n. 27.000 azioni ordinarie ed Euro 250.000 e, dunque, per n. 25.000 azioni ordinarie.

Successivamente l'Assemblea dell'Emittente in data 1 aprile 2016 ha tra l'altro deliberato di modificare la delibera dell'Assemblea dell'Emittente del 14 settembre 2015 prevedendo che l'aumento di capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo massimo di Euro 600.000.000, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 60.000.000 di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare deliberato dall'Assemblea dell'Emittente del 14 settembre 2015 sia:

- inscindibile per un ammontare pari ad Euro 215 milioni; e
- scindibile per la restante parte, da eseguirsi in una o più *tranche* al servizio della prospettata ammissione delle azioni della società alla quotazione sull'MTA o su altro mercato regolamentato organizzato e gestito da Borsa Italiana.

L'aumento dovrà considerarsi esaurito, in conformità all'articolo 2439 comma 2 del Codice Civile alla data del 31 dicembre 2016 e, comunque, ove precedente, alla data ultima di regolamento delle operazioni relative all'offerta finalizzata alla quotazione ed eventualmente anche della cosiddetta Opzione *Greenshoe* ove parte dell'aumento fosse riservata a detta opzione.

Il Prezzo di Emissione è stabilito in Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 a titolo di sovrapprezzo), determinato anche sulla base del patrimonio netto contabile della Società al 30 giugno 2015 pari ad Euro 36.682.

21.1.2 Esistenza di azioni non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non ha azioni non rappresentative del capitale. Si rammenta tuttavia che la Società ha emesso gli Strumenti Finanziari, per la cui descrizione si rinvia al Capitolo XV.

21.1.3 Azioni proprie

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non detiene azioni proprie, ma sussiste un'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie.

In particolare, l'assemblea della Società in data 14 settembre 2015 ha deliberato di autorizzare il Consiglio di Amministrazione, con facoltà di subdelega, all'acquisto e alla disposizione, anche per il tramite di società controllate, fino ad un massimo di azioni ordinarie della Società, senza indicazione del valore nominale, pari al 20% del capitale sociale pro-tempore nei limiti e per le finalità consentite dalla legge e dalle prassi di mercato, tenuto conto, successivamente alla quotazione su un mercato regolamentato, della specifica esenzione prevista dal comma 3 dell'art. 132 del T.U.F. - in una o più volte per il periodo massimo di 18 mesi dalla data della presente delibera. L'acquisto di azioni proprie verrà effettuato nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio regolarmente approvato dalla società che dovesse procedere all'acquisto.

Successivamente alla quotazione, le operazioni di acquisto dovranno essere effettuate con le seguenti modalità:

- i) gli acquisti dovranno essere realizzati sul mercato secondo modalità operative che non consentano l'abbinamento diretto delle proposte di negoziazione con predeterminate proposte di negoziazione in vendita e dovranno essere effettuati ad un prezzo che non sia superiore al prezzo più elevato tra il prezzo dell'ultima operazione indipendente e il prezzo dell'offerta indipendente più elevata corrente nelle sedi di negoziazione dove viene effettuato l'acquisto, fermo restando che le operazioni di acquisto dovranno essere effettuate ad un prezzo che non si discosti in diminuzione e in aumento per più del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione;
- ii) gli atti di disposizione delle azioni proprie acquistate saranno effettuati, in una o più volte nei modi ritenuti più opportuni nell'interesse della Società e nel rispetto della normativa applicabile, con le modalità di seguito precisate:
 - ad un prezzo stabilito di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione in relazione a criteri di opportunità, fermo restando che tale prezzo dovrà ottimizzare gli effetti economici sulla Società, ove il titolo stesso venga destinato a servire l'emissione di strumenti di debito convertibili o scambiabili con strumenti azionari o i piani di incentivazione a fronte dell'esercizio da parte dei relativi beneficiari delle opzioni per l'acquisto di azioni ad essi concesse, oppure ove il titolo sia offerto in vendita, scambio, permuta, conferimento o altro atto di disposizione, per acquisizioni di partecipazioni e/o immobili e/o quote di fondi immobiliari e/o la conclusione di accordi (anche commerciali) con partner strategici, e/o per la realizzazione di progetti industriali o operazioni di finanza straordinaria, che rientrano negli obiettivi di espansione della Società; e, successivamente alla quotazione;
 - ad un prezzo che non si discosti in diminuzione ed in aumento per più del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di Borsa precedente ogni singola operazione per operazioni successive di acquisto e alienazione;
- iii) successivamente alla quotazione, il numero massimo di azioni proprie acquistabili giornalmente non sarà superiore al 25% del volume medio giornaliero di azioni della Società negoziato sul mercato. Ai sensi dell'art. 5 del Regolamento CE 2273/2003, tale limite potrà essere superato, in caso di liquidità estremamente bassa nel mercato, alle condizioni previste nella citata disposizione, in ogni caso il numero massimo di azioni proprie acquistabili giornalmente non sarà superiore al 50% del volume medio giornaliero;
- iv) le operazioni di disposizione delle azioni proprie potranno essere effettuate, senza limiti temporali, in una o più volte, anche prima di aver esaurito il quantitativo di azioni proprie che può essere acquistato. La disposizione può avvenire nei modi ritenuti più opportuni nell'interesse della Società, e in ogni caso, successivamente alla quotazione, nel rispetto della normativa applicabile e delle prassi di mercato ammesse riconosciute dalla Consob.

21.1.4 Ammontare delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con *warrant*, con indicazione delle condizioni e modalità di conversione, scambio o sottoscrizione

Alla Data del Documento di Registrazione, non esistono obbligazioni convertibili, scambiabili o con *warrant*.

21.1.5 Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale deliberato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale

Fatto salvo per quanto indicato ai successivi Paragrafi 21.1.6 e 21.1.7, alla Data del Documento di Registrazione, non sussistono diritti e/o obblighi di acquisto su capitale deliberato, ma non emesso, dell'Emittente, né impegni per aumenti di capitale.

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

Fatto salvo per quanto di seguito indicato, alla Data del Documento di Registrazione, non sono stati attribuiti diritti di opzione aventi ad oggetto azioni o altri strumenti finanziari della Società.

In data 14 settembre 2015 l'assemblea dei soci dell'Emittente ha deliberato conferire al consiglio di amministrazione la facoltà entro cinque anni dalla data della deliberazione, di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, per un ammontare massimo complessivo pari all'1,5 per cento della parte del capitale sociale sottoscritto e della riserva sovrapprezzo azioni risultante all'esito del Collocamento Istituzionale mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da porre a servizio di uno o più piani di incentivazione riservati a dipendenti, collaboratori, consulenti, consiglieri di amministrazione della Società e delle sue controllate e/o ad altri soggetti discrezionalmente scelti dal consiglio di amministrazione della Società e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 commi 5 e 8 del Codice Civile.

Inoltre, la Società e la SGR hanno un diritto di opzione sugli Strumenti Finanziari, da esercitarsi nei termini di seguito descritti:

In caso di *Bad Leaver* del Manager, la SGR disporrà di un'opzione call sullo Strumento Finanziario per l'acquisto dello stesso al valore nominale pari ad Euro 1 (uno). In caso di *Good Leaver* del Manager, la SGR disporrà di un'opzione call sullo Strumento Finanziario per l'acquisto degli stessi al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo). Tale struttura di opzione ha lo scopo di consentire alla Società di rientrare in possesso degli Strumenti Finanziari in caso di cessazione del rapporto di lavoro con il Manager. Il prezzo di esercizio è differenziato in quanto, nel solo caso di *Good Leaver*, la Società dovrà pagare al Manager un prezzo pari alla Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata sino alla data di cessazione del rapporto di lavoro. Una volta acquistati gli Strumenti Finanziari, la Società potrà mantenerli o attribuirli ad altri Manager.

Inoltre:

- (i) laddove la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* stipulato con la SGR per dolo o colpa grave della SGR stessa (accertato con sentenza passata in giudicato), la Società disporrà di un'opzione call sullo Strumento Finanziario per l'acquisto dello stesso al valore nominale pari ad Euro 1 (uno);
- (ii) laddove la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* stipulato con la SGR per cause diverse da quelle sub (i) – fermo restando che su indicazione e richiesta della SGR, che ne avrà la facoltà, il Manager rinuncerà con effetto immediato alla carica di Consigliere della Società e che la violazione di tale obbligo da parte del Manager costituirà giusta causa di licenziamento da parte della SGR –, su richiesta della SGR il Manager avrà l'obbligo di esercitare nei confronti della Società un'opzione put sullo Strumento Finanziario al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo);
- (iii) in caso di recesso dal Contratto di *Asset Management* da parte della SGR per una qualsiasi delle ragioni indicate nel Contratto di *Asset Management* – fermo restando che su indicazione e richiesta della SGR, che ne avrà la facoltà, il Manager rinuncerà con effetto immediato alla carica di Consigliere della Società e che la violazione di tale obbligo da parte del Manager costituirà giusta causa di licenziamento da parte della SGR –, su richiesta della SGR il Manager avrà l'obbligo di esercitare nei confronti della Società un'opzione put sullo Strumento Finanziario al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo).

Le fattispecie di opzione sopra previste sono volte a regolare la sorte degli Strumenti Finanziari in caso di scioglimento del Contratto di *Asset Management*: in tal caso gli Strumenti Finanziari rientreranno in possesso della Società attraverso meccanismi di opzione (e relativi prezzi) differenziati a seconda dell'ipotesi di *termination* del contratto verificatasi (secondo quanto sopra illustrato).

21.1.7 Evoluzione del capitale sociale negli ultimi tre esercizi sociali

L'Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015.

L'assemblea in data 14 settembre 2015, con atto a rogito del dottor Luca Barassi, Notaio in Milano, rep. n. 16044, racc. n. 7974,, ha tra l'altro deliberato quanto segue:

- di aumentare il capitale sociale per un importo complessivo massimo di Euro 144.500.000 mediante emissione di massime 14.450.000 nuove azioni ordinarie ad un prezzo pari ad Euro 10 per azione (di cui Euro 9,60 a titolo di sovrapprezzo), aventi godimento regolare da liberare a fronte del conferimento da Qatar Holding LLC delle quote rappresentative del 100% del fondo denominato Italian Banking Fund, Fondo di Investimento Immobiliare Chiuso di Diritto Italiano riservato ad investitori qualificati gestito dalla SGR. La decisione di aumento del capitale sociale e la conseguente attuazione del conferimento sono soggette alla condizione – e diverranno efficaci *ex nunc* a fronte – della sottoscrizione del contratto di collocamento e di garanzia al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale. Tale aumento di capitale sociale deve essere liberato mediante conferimento in natura, entro il 31 dicembre 2016.
- di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo massimo di Euro 600.000.000, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 60.000.000 di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare:
 - inscindibile per un ammontare pari ad Euro 300.000.000 e
 - scindibile per la restante parte, da eseguirsi in una o più *tranche* al servizio della prospettata ammissione delle azioni della società alla quotazione sull'MTA o su altro mercato regolamentato organizzato e gestito da Borsa Italiana.

L'aumento dovrà considerarsi esaurito, in conformità all'articolo 2439 comma 2 del Codice Civile alla data del 31 dicembre 2016 e, comunque, ove precedente, alla data ultima di regolamento delle operazioni relative all'offerta finalizzata alla quotazione ed eventualmente anche della cosiddetta Opzione Greenshoe ove parte dell'aumento fosse riservata a detta opzione.

Il Prezzo di Emissione è stabilito in Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 a titolo di sovrapprezzo), determinato anche sulla base del patrimonio netto contabile della Società al 30 giugno 2015 pari ad Euro 36.682,00.

- di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 5.000.000 mediante emissione di massime numero 500.000 nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare da riservare ad eventuali investitori terzi (*co-founders*) e da eseguirsi in via scindibile in una o più *tranche* entro il termine massimo del 31 dicembre 2016 al prezzo di Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 per sovrapprezzo).
- di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari (agganciato alla formula di calcolo della Remunerazione degli Strumenti Finanziari) emessi dal consiglio di amministrazione in forza della delibera del 6 agosto 2015. L'aumento potrà essere eseguito in via scindibile in una o più *tranche* nell'arco di quindici anni dalla data di efficacia della delibera di aumento del capitale ad un prezzo di sottoscrizione per ciascuna azione di nuova emissione pari alla media aritmetica dei prezzi di una azione della Società rilevato sul Mercato di quotazione nel periodo compreso tra il 15 febbraio ed il 14 marzo dell'anno di riferimento in cui venga corrisposto ai titolari degli Strumenti Finanziari il rendimento speciale agganciato all'andamento della Società cui danno diritto gli Strumenti Finanziari stessi.
- di conferire al consiglio di amministrazione la facoltà entro cinque anni dalla data della deliberazione, di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, per un ammontare massimo complessivo pari all'1,5 per cento della parte del capitale sociale sottoscritto e della riserva sovrapprezzo azioni risultante all'esito del Collocamento Istituzionale mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da porre a servizio di uno o più piani di incentivazione riservati a dipendenti, collaboratori, consulenti, consiglieri di amministrazione della Società e delle sue controllate e/o ad altri soggetti

discrezionalmente scelti dal consiglio di amministrazione della Società e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 commi 5 e 8 del Codice Civile.

L'Aumento *Co-Founders*, in parte, è stato sottoscritto e versato da COIMA S.r.l. e dalla SGR per un importo, rispettivamente, di Euro 270.000 e, dunque, per n. 27.000 azioni ordinarie ed Euro 250.000 e, dunque, per n. 25.000 azioni ordinarie.

Successivamente l'Assemblea dell'Emittente in data 1 aprile 2016 ha tra l'altro deliberato di modificare la delibera dell'Assemblea dell'Emittente del 14 settembre 2015 prevedendo che l'aumento di capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo massimo di Euro 600.000.000, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 60.000.000 di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare deliberato dall'Assemblea dell'Emittente del 14 settembre 2015 sia:

- inscindibile per un ammontare pari ad Euro 215 milioni; e

- scindibile per la restante parte, da eseguirsi in una o più *tranche* al servizio della prospettata ammissione delle azioni della società alla quotazione sull'MTA o su altro mercato regolamentato organizzato e gestito da Borsa Italiana.

L'aumento dovrà considerarsi esaurito, in conformità all'articolo 2439 comma 2 del Codice Civile alla data del 31 dicembre 2016 e, comunque, ove precedente, alla data ultima di regolamento delle operazioni relative all'offerta finalizzata alla quotazione ed eventualmente anche della cosiddetta Opzione *Greenshoe* ove parte dell'aumento fosse riservata a detta opzione.

Il Prezzo di Emissione è stabilito in Euro 10,00 per azione (di cui Euro 9,60 a titolo di sovrapprezzo), determinato anche sulla base del patrimonio netto contabile della Società al 30 giugno 2015 pari ad Euro 36.682.

21.2 Atto costitutivo e statuto sociale

L'assemblea in data 24 novembre 2015, con atto a rogito del dottor Luca Barassi, Notaio in Milano, rep. n. 16381, racc. n. 8132, ha tra l'altro deliberato di approvare un nuovo statuto sociale, che entrerà in vigore a partire dalla Data di Avvio delle Negoziazioni. Si riportano di seguito le principali previsioni di detto statuto.

21.2.1 Oggetto sociale e scopi dell'Emittente

L'oggetto sociale della Società è definito nell'art. 4 dello statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, che dispone come segue:

“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.

In ogni caso, l'attività di locazione immobiliare deve essere svolta in via prevalente sulla base dei criteri previsti dall'art. 1, comma 121 della Legge n. 296/2006, ovvero dei diversi criteri stabiliti dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate). Tali criteri di prevalenza trovano applicazione a far data dall'inizio dell'applicazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) e sono subordinati alla condizione risolutiva della definitiva cessazione del predetto regime nei casi previsti dall'art. 1, commi 119 e ss. della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificati dall'art. 20 della l. n. 164/2014, ovvero nei diversi casi stabiliti dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle SIIQ.

La Società potrà compiere inoltre tutte le operazioni commerciali, finanziarie, industriali, mobiliari e immobiliari strumentali, accessorie, connesse, necessarie o utili per il conseguimento dell'oggetto sociale (compreso il rilascio di garanzie personali o reali 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, compirà le attività previste dall'oggetto sociale nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti in immobili, di limiti alla concentrazione del rischio e di leva finanziaria, da considerarsi applicabili sia in caso di investimenti diretti che indiretti per il tramite di società controllate, fondi comuni o altri veicoli di investimento:

- (a) l'investimento in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie dovrà essere limitato ad un importo massimo pari al 40% del valore totale dell'attivo della Società risultante dall'ultimo bilancio approvato; si precisa che, in caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, saranno escluse dalla predetta definizione quelle porzioni di beni immobili che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi;
- (b) i canoni di locazione provenienti da un unico locatario – ovvero da locatari appartenenti al medesimo gruppo – non potranno superare il 40% dell'importo complessivo dei canoni di locazione della Società; si precisa che si considerano esclusi dall'applicazione di tale limite i conduttori/locatari appartenenti ad un gruppo di rilevanza nazionale e/o internazionale;
- (c) l'indebitamento finanziario, al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante non potrà superare il 70% del valore totale dell'attivo risultante dall'ultimo bilancio approvato.

I predetti limiti potranno essere superati in presenza di circostanze eccezionali o, comunque, non dipendenti dalla Società. In ogni caso, le suddette soglie non troveranno applicazione nei successivi 24 (ventiquattro) mesi a partire dalla data di costituzione della Società.

I limiti di investimento e concentrazione indicati alle precedenti lett. a), b) e c) trovano applicazione a far data dall'inizio dell'applicazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) e sono subordinati alla condizione risolutiva della definitiva cessazione del predetto regime nei casi previsti dall'art. 1, commi 119 e ss. della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificati dall'art. 20 della l. n. 164/2014, ovvero nei diversi casi stabiliti dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle SIIQ.”.

21.2.2 Sintesi delle disposizioni dello statuto sociale dell'Emittente riguardanti i membri del Consiglio di Amministrazione e i componenti del Collegio Sindacale

Si riportano di seguito le principali disposizioni dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni riguardanti i membri del Consiglio di Amministrazione e i componenti del Collegio Sindacale dell'Emittente. Per ulteriori informazioni, si rinvia allo statuto sociale della Società ed alla normativa applicabile.

Consiglio di amministrazione

Ai sensi dell'art. 18 dello statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, la Società è "...amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minimo di tre (3) ad un numero massimo di undici (11) membri, compreso il Presidente ed uno o più Vice Presidenti.

La determinazione del numero dei consiglieri e la loro nomina sarà fatta dall'Assemblea.

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

Gli Amministratori vengono nominati dall'Assemblea, nel rispetto della disciplina pro-tempore vigente inerente l'equilibrio tra generi sulla base delle liste di candidati presentate dagli azionisti e depositate presso la sede della Società nei termini e nel rispetto della disciplina di legge, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

In presenza di più liste uno dei membri del Consiglio di Amministrazione è espresso dalla seconda lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti e che non sia collegata alla prima lista. Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti una percentuale non inferiore a quella prevista per la società dalla disciplina vigente. Tale quota di partecipazione deve risultare da apposite certificazioni che devono essere prodotte, se non disponibili nel giorno in cui le liste sono depositate, anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società. Di tutto ciò è fatta menzione nell'avviso di convocazione.

Ogni azionista, nonché gli azionisti legati da rapporti di controllo o di collegamento ai sensi del Codice Civile, non possono presentare o votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista.

Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

I candidati inseriti nelle liste devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare, devono essere elencati in numero progressivo e devono possedere i requisiti di onorabilità previsti dalla legge. Almeno due (2) candidati – indicati in una posizione non posteriore al secondo e al settimo posto di ciascuna lista – devono essere in possesso anche dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. Le liste che presentino un numero di candidati pari o superiore a tre (3) devono essere composte da candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno un terzo (arrotondato all'eccesso).

Unitamente a ciascuna lista sono inoltre depositate una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati nonché le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti prescritti dalla legge e dai regolamenti per i membri del Consiglio di Amministrazione.

Determinato da parte dell'Assemblea il numero di amministratori da eleggere, si procede come segue:

1. dalla lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono eletti, in base all'ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista, tutti gli amministratori da eleggere tranne uno;

2. dalla seconda lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti – che non siano collegate in alcun modo, neppure indirettamente, ai sensi della disciplina di legge e regolamentare pro-tempore vigente, con coloro che hanno presentato o votato la lista di cui al precedente punto 1 – è eletto, in conformità alle disposizioni di legge, un amministratore in base all'ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista.

Qualora due liste abbiano ottenuto il secondo maggior numero di voti, si procede a nuova votazione da parte dell'Assemblea risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

Qualora ad esito dell'applicazione del meccanismo di voto di lista sopra indicato (i) non risulti eletto il numero minimo di candidati in possesso dei requisiti di indipendenza e/o (ii) la composizione del consiglio non sia conforme alla disciplina in materia di equilibrio tra i generi, risulteranno eletti i candidati in possesso dei requisiti richiesti in sostituzione dei candidati privi di tali requisiti inseriti nella lista che abbia

ottenuto il maggior numero di voti con numero di ordine progressivo meno elevato. Nel caso in cui venga presentata un'unica lista gli amministratori verranno tratti dalla lista presentata sempre che abbia ottenuto l'approvazione della maggioranza semplice dei voti.

Nel caso in cui non venga presentata alcuna lista (o la lista presentata non consenta di nominare gli amministratori nel rispetto delle disposizioni normative vigenti), l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge, senza osservare il procedimento sopra previsto e comunque in modo da assicurare la presenza del numero minimo di amministratori indipendenti previsto dalla normativa vigente nonché il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. Non si tiene conto delle liste che abbiano conseguito in Assemblea una percentuale di voti inferiore alla metà di quelli richiesti dalla presente norma statutaria per la presentazione delle liste.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, si provvede ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile. Se uno o più degli amministratori cessati erano stati tratti da una lista contenente anche nominativi di candidati non eletti, la sostituzione viene effettuata nominando, secondo l'ordine progressivo, persone tratte dalla lista cui apparteneva l'amministratore venuto meno e che siano tuttora eleggibili e disposte ad accettare la carica.

Le procedure di sostituzione devono in ogni caso garantire la presenza di un numero necessario di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza e il rispetto della disciplina pro tempore vigente inerente l'equilibrio tra i generi.”.

Ai sensi dell'art. 19 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, salvo quanto previsto dal precedente articolo, nomina, revoca, cessazione, sostituzione e decadenza degli amministratori sono regolate dalla legge.

Peraltro, qualora per dimissioni od altre cause, venga a cessare la maggioranza degli amministratori di nomina assembleare, l'intero Consiglio di Amministrazione si intenderà cessato e l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio dovrà essere convocata d'urgenza dagli amministratori rimasti in carica.

Ai sensi dell'art. 20 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni il Consiglio di Amministrazione elegge tra i suoi membri un Presidente e, eventualmente, uno o più Vice Presidenti, salvo che non vi abbia provveduto l'Assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione, se lo ritiene opportuno, nomina uno o più amministratori delegati.

Il Presidente resta in carica per tutta la durata del Consiglio ed è rieleggibile.

Il Consiglio di Amministrazione può istituire un comitato esecutivo e/o altri comitati con funzioni e compiti specifici, stabilendone composizione e modalità di funzionamento.

Il Consiglio di Amministrazione può nominare anche uno o più Direttori Generali e può designare un Segretario anche all'infuori dei suoi componenti.

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione ed all'eventuale comitato esecutivo sono determinati dall'Assemblea e restano validi fino a diversa deliberazione. La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale. L'Assemblea può tuttavia determinare un importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche.

Ai sensi dell'art. 21 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, il Consiglio di Amministrazione si riunisce, anche in luogo diverso dalla sede sociale, di regola almeno trimestralmente e ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno o quando ne facciano richiesta scritta e motivata almeno due amministratori o un amministratore cui siano stati delegati poteri.

Il Consiglio di Amministrazione può inoltre essere convocato, previa comunicazione al Presidente, da almeno un sindaco.

Ai sensi dell'art. 22 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, la convocazione del Consiglio di Amministrazione è fatta dal Presidente con comunicazione scritta corredata da tutti gli elementi utili per deliberare ed inviata almeno cinque giorni – o, in caso di urgenza, almeno 1 (un) giorno - prima di quello fissato per la riunione mediante lettera raccomandata a.r., telegramma, telefax, telex, posta elettronica o mezzo equivalente, purché sia data prova dell'avvenuto ricevimento.

Il Consiglio di Amministrazione è comunque validamente costituito, anche in difetto di formalità di convocazione, qualora siano presenti tutti i suoi componenti ed i membri effettivi del Collegio Sindacale.

Ai sensi dell'art. 23 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, le riunioni del Consiglio di Amministrazione saranno presiedute dal Presidente e, in caso di suo impedimento o assenza, dal Vice Presidente. Se vi sono più Vice Presidenti ha precedenza il Vice Presidente più anziano di età. In mancanza la presidenza è assunta da altro amministratore designato dal Consiglio di Amministrazione.

Nel corso delle riunioni, gli amministratori cui sono stati delegati poteri devono riferire con periodicità almeno trimestrale al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle società controllate e ciascun amministratore deve riferire ogni interesse che, per conto proprio o di terzi, abbia in una determinata operazione della Società.

Il Consiglio di Amministrazione valuta, sulla base delle informazioni ricevute, l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società, esamina i piani strategici, industriali e finanziari e valuta, sulla base della relazione degli organi delegati, il generale andamento della gestione.

Ai sensi dell'art. 24 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è richiesta la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica.

Le deliberazioni sono prese col voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti ed in caso di parità prevale il voto di chi presiede.

Ai sensi dell'art. 25 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, il Consiglio di Amministrazione è investito, senza alcuna limitazione, dei più ampi poteri per la ordinaria e straordinaria amministrazione della Società, con facoltà di compiere tutti gli atti, anche di disposizione, ritenuti opportuni per il raggiungimento degli scopi sociali, nessuno escluso—tranne quanto riservato per legge alla competenza dell'Assemblea.

Al Consiglio di Amministrazione è attribuita anche la competenza, oltre che ad emettere obbligazioni non convertibili, a deliberare sulle materie previste dall'art. 2365, secondo comma del codice civile.

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

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

Ai sensi dell'art. 26 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, il Presidente, o chi ne fa le veci, ha la rappresentanza legale della Società con facoltà di promuovere azioni ed istanze giudiziarie ed amministrative per ogni grado di giurisdizione ed anche per giudizi di cassazione e di revocazione e di nominare arbitri e di conferire procure ad avvocati e procuratori alle liti. Per gli atti relativi, il Presidente ha la firma libera.

La rappresentanza legale è inoltre affidata separatamente al Vice Presidente, ove nominato, nonché, nei limiti dei poteri loro conferiti, agli amministratori delegati e ai direttori generali, ove nominati.

Collegio sindacale

Ai sensi dell'articolo 29 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, il Collegio Sindacale è composto di tre membri effettivi e di tre membri supplenti. Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo, che assumerà la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e di un sindaco supplente.

“...Tutti i sindaci devono essere iscritti nel registro dei revisori contabili, devono essere in possesso di tutti gli ulteriori requisiti richiesti dalla vigente normativa anche regolamentare e devono aver esercitato l’attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni.

I Sindaci durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili. L’Assemblea nomina i Sindaci ed il Presidente del Collegio Sindacale nel rispetto della disciplina pro tempore vigente inerente l’equilibrio tra i generi e determina il compenso loro spettante.

La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste depositate a pena di decadenza presso la sede della Società nei termini previsti dalla disciplina, anche regolamentare, di volta in volta vigente, nelle quali i candidati, sono elencati mediante un numero progressivo. La lista si compone di due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo, l’altra per i candidati alla carica di sindaco supplente.

Ai fini del rispetto della vigente normativa in materia di equilibrio tra i generi, le liste che, considerando entrambe le sezioni, presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono essere composte da candidati appartenenti ad entrambi i generi nei primi due posti tanto della sezione relativa ai sindaci effettivi quanto della sezione relativa ai sindaci supplenti.

Hanno diritto a presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti una percentuale non inferiore a quella prevista dalla disciplina vigente per la presentazione di liste di candidati per l’elezione del Consiglio di Amministrazione della Società.

Tale quota di partecipazione deve risultare da apposite certificazioni che devono essere prodotte, se non disponibili nel giorno in cui le liste sono depositate, entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società. Di tutto ciò è fatta menzione nell’avviso di convocazione.

Ogni azionista, nonché gli azionisti appartenenti ad un medesimo gruppo o che aderiscano ad un patto parasociale avente ad oggetto azioni della Società, non possono presentare o votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Possono essere inseriti nelle liste candidati per i quali siano rispettati i limiti degli incarichi fissati dalla normativa applicabile e che siano in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza stabiliti dalla normativa stessa e dal presente articolo. I sindaci uscenti sono rieleggibili....[omissis]”.

La revisione legale dei conti è esercitata da una società di revisione in possesso dei requisiti di legge, a cui l’incarico, ove così ritenuto opportuno dal Consiglio di Amministrazione è conferito dall’assemblea ordinaria su proposta motivata del Collegio Sindacale.

21.2.3 Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti

Ai sensi dell’art. 8 dello statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni le azioni sono nominative e liberamente trasferibili.

Ogni azione è indivisibile e dà diritto ad un voto, salvo che l’Assemblea abbia deliberato l’emissione di azioni prive di diritto di voto o con diritto di voto limitato.

Ai sensi dell’art. 9 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, la Società può emettere obbligazioni e ogni categoria di strumenti finanziari, nell’osservanza delle disposizioni di legge.

L’articolo 33 dello statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni prevede che sulla distribuzione degli utili delibera l’Assemblea che approva il bilancio a norma di legge.

La distribuzione degli utili avviene nei limiti di quanto previsto dall’art. 1, comma 123 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 a far data dall’inizio dell’applicazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) e sotto la condizione risolutiva della definitiva cessazione del predetto regime nei casi previsti dall’art. 1, commi 119 e ss. della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificati dall’art. 20 della l. n. 164/2014, ovvero nei diversi casi stabiliti dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle SIIQ.

Il Consiglio di Amministrazione può, durante il corso dell'esercizio, distribuire agli azionisti acconti sui dividendi.

I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui siano diventati esigibili si prescrivono a favore della Società con diretta loro appostazione a riserva.

Alla Data del Documento di Registrazione non esistono altre categorie di azioni.

Si rammenta tuttavia che, in data 6 agosto 2015 la Società ha emesso gli Strumenti Finanziari, a servizio dei quali è stato deliberato apposito aumento di capitale sociale, per la cui descrizione si rinvia al Capitolo XV del Documento di Registrazione.

21.2.4 Disciplina statutaria della modifica dei diritti dei possessori delle azioni

Ai sensi dell'art. 2437 Codice Civile hanno diritto di recedere, per tutte o parte delle loro azioni, i soci che non hanno concorso alle deliberazioni riguardanti:

- la modifica della clausola dell'oggetto sociale, quando consente un cambiamento significativo dell'attività della società;
- la trasformazione della società;
- il trasferimento della sede sociale all'estero;
- la revoca dello stato di liquidazione;
- l'eliminazione di una o più cause di recesso previste dall'art. 2437, comma 2 cod. civ, ovvero dallo statuto sociale;
- la modifica dei criteri di determinazione del valore dell'azione in caso di recesso;
- le modificazioni dello statuto sociale concernenti i diritti di voto o di partecipazione.

È nullo ogni patto volto ad escludere o rendere più gravoso l'esercizio del diritto di recesso nelle ipotesi che precedono.

Di contro, è data facoltà alle società di decidere se escludere, mediante apposita previsione statutaria in tal senso, il diritto di recesso per i soci che non abbiano concorso all'approvazione delle deliberazioni riguardanti:

- la proroga del termine;
- l'introduzione o la rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari.

L'articolo 34 dello statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni prevede che il diritto di recesso è disciplinato dalla legge, fermo restando che non hanno diritto di recedere i soci che non hanno concorso all'approvazione di delibere riguardanti:

(i) la proroga del termine di durata della società; e

(ii) l'introduzione, la modifica o la rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari.

I termini e le modalità dell'esercizio del diritto di recesso, i criteri di determinazione del valore delle azioni ed il relativo procedimenti di liquidazione sono regolati dalla legge.

21.2.5 Disciplina statutaria delle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente

Si riportano di seguito le principali disposizioni statutarie contenenti la disciplina delle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente. Per ulteriori informazioni, si rinvia allo statuto sociale della Società ed alla normativa applicabile.

Convocazioni

Ai sensi dell'articolo 11 dello statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni l'Assemblea generale degli azionisti, regolarmente costituita, rappresenta la universalità dei soci e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge ed allo statuto, obbligano tutti i soci.

L'assemblea è ordinaria e straordinaria ai sensi di legge e provvede a quanto previsto dalla legge.

L'assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta all'anno, entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centottanta giorni nel caso in cui la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato ovvero quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società

L'art. 12 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, prevede che *“Fermi i poteri di convocazione previsti da specifiche disposizioni di legge, l'Assemblea deve essere convocata dagli amministratori mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora, del luogo dell'adunanza e delle materie da trattare, nonché le ulteriori informazioni prescritte ai sensi della normativa – anche regolamentare – di volta in volta vigente.*

L'avviso deve essere pubblicato sul sito internet della Società e negli ulteriori modi e nei termini stabiliti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

L'Assemblea ordinaria e quella Straordinaria si tengono in un'unica convocazione. In ogni caso, il Consiglio di Amministrazione può convocare l'Assemblea anche in seconda e terza convocazione secondo quanto previsto dalla normativa vigente, indicando nell'avviso di convocazione il giorno, l'ora e il luogo dell'adunanza.

L'Assemblea può essere convocata anche in luogo diverso dalla sede sociale.

E' ammessa la possibilità che l'Assemblea ordinaria e straordinaria si svolga con gli intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, collegati tramite mezzi di audioconferenza e/o videoconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, di ricevere e trasmettere documenti e di partecipare alla votazione e che di tutto quanto sopra venga dato atto nel relativo verbale. In tal caso, salvo che si tratti di Assemblea costituita ai sensi dell'articolo 2366, comma 4, del Codice Civile, nell'avviso di convocazione verranno indicati i luoghi collegati tramite mezzi di audioconferenza e/o videoconferenza a cura della Società, nei quali gli azionisti e/o i membri del Consiglio di Amministrazione e/o del Collegio Sindacale potranno affluire. Verificandosi tali presupposti, l'Assemblea si considera tenuta nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il soggetto verbalizzante.

In ogni caso, l'Assemblea si reputa regolarmente costituita qualora vi sia rappresentato l'intero capitale sociale e partecipi all'Assemblea la maggioranza degli Amministratori e dei componenti effettivi del Collegio Sindacale in carica, ai sensi dell'art. 2366 del Codice Civile.”

Diritto di intervento e rappresentanza

Ai sensi dell'articolo 13 dello statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni il diritto d'intervento e la rappresentanza in Assemblea sono disciplinati dalla legge normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

Può intervenire all'Assemblea ciascun soggetto a cui spetta il diritto di voto e per il quale sia pervenuta alla Società – in osservanza della normativa, anche regolamentare, vigente – la comunicazione effettuata dall'intermediario autorizzato ai sensi di legge. Spetta al Presidente dell'Assemblea, il quale può avvalersi di appositi incaricati, di constatare il diritto di intervento all'Assemblea e di risolvere le eventuali contestazioni.

Ai sensi dell'art. 14 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme – anche regolamentari – di volta in volta vigenti.

La delega potrà essere notificata alla Società mediante posta elettronica certificata in osservanza delle applicabili disposizioni di volta in volta vigenti.

La Società non si avvale della facoltà di designare il rappresentante ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto.

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

Ai sensi dell'art. 25 dello statuto che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni, il Consiglio di Amministrazione, e i suoi eventuali organi delegati, hanno inoltre la facoltà di compiere, senza necessità di autorizzazione dell'Assemblea, tutti gli atti e le operazioni che possono contrastare il conseguimento degli obiettivi di un'offerta pubblica di acquisto o di scambio, dalla comunicazione con cui la decisione o il sorgere dell'obbligo di promuovere l'offerta sono stati resi pubblici sino alla chiusura o decadenza dell'offerta stessa.

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

Lo statuto della Società non contiene altre disposizioni che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.

21.2.7 Disposizioni statutarie relative alla variazione dell'assetto di controllo o delle partecipazioni rilevanti

Fatto salvo quanto evidenziato nel Paragrafo 21.2.6 del Documento di Registrazione, lo statuto della Società che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni non contiene disposizioni relative alla variazione dell'assetto di controllo ovvero che impongano l'effettuazione di una comunicazione al pubblico in caso di variazione di determinate soglie di possesso.

Per gli obblighi di comunicazione di partecipazioni rilevanti nelle società quotate si rinvia alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

21.2.8 Previsioni statutarie relative alla modifica del capitale

Ai sensi dell'art. 5 dello statuto che entrerà in Vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni: *"...5.2 Il capitale sociale può essere aumentato anche con conferimenti in natura. Il capitale sociale può essere aumentato secondo le disposizioni di legge, successivamente alla eventuale quotazione delle azioni in un mercato regolamentato, anche a norma dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del codice civile, nel rispetto delle condizioni e della procedura ivi previsti.*

5.3 È consentita, nei modi e nelle forme di legge, l'assegnazione di utili ai prestatori di lavoro dipendenti della Società o di società controllate, mediante l'emissione di azioni o strumenti finanziari ai sensi dell'art. 2349 del codice civile...."

CAPITOLO XXII CONTRATTI RILEVANTI

Nel presente Capitolo è illustrata una sintesi dei principali contratti rilevanti, diversi dai contratti conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività e dai contratti conclusi con parti correlate dell'Emittente descritti nel Capitolo XIX del Documento di Registrazione, a cui si fa rinvio.

Regolamento del Fondo IBF

Per informazioni in merito al Regolamento del Fondo IBF, allegato in Appendice, vedasi il Capitolo XIX.

Contratto di Asset Management

Per informazioni in merito al Contratto di *Asset Management* vedasi il Capitolo XIX.

Contratto con COIMA S.r.l.

Per informazioni in merito al contratto con COIMA S.r.l. vedasi il Capitolo XIX.

Preliminare di compravendita Immobili Vodafone

In data 10 settembre 2015 l'Emittente (in qualità di promissario acquirente) ha stipulato con REC (in qualità di promittente venditore) un contratto preliminare di compravendita, successivamente modificato tra le parti a mezzo scambi di corrispondenza del 14 dicembre 2015, 17 marzo 2016, 1 aprile 2016 e 8 aprile 2016, avente ad oggetto (i) l'obbligo delle parti di compravendere gli Immobili Vodafone al verificarsi di talune condizioni e (ii) l'obbligo di REC di concedere all'Emittente un diritto di prelazione nell'acquisto dei restanti n. 2 immobili presenti all'interno del Vodafone Village, da esercitarsi entro il 31 dicembre 2019. Alcune delle predette condizioni (il conseguimento della dotazione patrimoniale, come sotto illustrata, nonché le condizioni di cui ai punti (i) e (iv) che seguono), sono state apposte nell'esclusivo interesse dell'Emittente che, di conseguenza, potrà rinunciarvi, in tutto o in parte, entro la data di stipula del contratto definitivo di compravendita.

Ai sensi del contratto preliminare di compravendita le parti si sono impegnate a stipulare un contratto definitivo avente ad oggetto la compravendita degli Immobili Vodafone entro il 15 luglio 2016 subordinatamente al raggiungimento della dotazione patrimoniale, come sotto illustrata, entro il 31 maggio 2016 nonché al verificarsi delle seguenti ulteriori condizioni: (i) che entro il quinto giorno lavorativo precedente la data di stipula del contratto definitivo, il Gruppo Vodafone (*aa*) abbia rinunciato per iscritto a qualsiasi diritto di prelazione inerente le porzioni degli Immobili Vodafone adibite allo svolgimento di attività che implicano contatto diretto col pubblico e i consumatori, senza corrispettivo o pretesa alcuna e (*bb*) si sia obbligata per iscritto, subordinatamente al compimento di tutte le attività costituenti la stipula del contratto definitivo, a far in modo che venga rilasciata in favore dell'Emittente una nuova garanzia bancaria a copertura dei propri obblighi locatizi (o, in alternativa venga volturata in favore dell'Emittente la garanzia già esistente e rilasciata in favore di REC); (ii) che alla data di stipula del contratto definitivo, le ipoteche gravanti sugli Immobili Vodafone (vedasi il Capitolo VI, Paragrafo 6.1.3 del Documento di Registrazione) vengano assentite di cancellazione; (iii) che entro il quinto giorno lavorativo precedente la data di stipula del contratto definitivo, Setyl S.r.l. (gestore e attuale proprietario della centrale di cogenerazione presente all'interno del Vodafone Village) (*aa*) rinunci, per iscritto, a richiedere l'immediata cessione della centrale di cogenerazione presente all'interno del Vodafone Village in favore di REC per effetto del trasferimento degli Immobili Vodafone, nonché la risoluzione dei contratti concernenti tale centrale e (*bb*) accetti il subentro parziale dell'Emittente, relativamente agli Immobili Vodafone, nel contratto di fornitura di energia frigorifera e termica sottoscritto tra Setyl S.r.l. e REC il 20 dicembre 2012; (iv) che entro il quinto giorno lavorativo precedente la data di stipula del contratto definitivo, qualora necessario anche in base alle previsioni del contratto di locazione stipulato con il Gruppo Vodafone, vengano modificati i subalterni catastali su cui insiste il Vodafone Village allo scopo di meglio identificare gli Immobili Vodafone.

Con particolare riferimento alla dotazione patrimoniale che dovrà essere conseguita da parte dell'Emittente, essa è stata stabilita in un importo di Euro 250.000.000,00 (duecentocinquanta milioni/00), da conseguirsi entro il 31 maggio 2016 mediante la somma di (*aa*) le risorse rivenienti dal Collocamento Istituzionale

(restando inteso che la soglia minima al raggiungimento della quale il Collocamento Istituzionale avrà esito positivo è pari a Euro 215.000.000,00 (duecentoquindici milioni/00)) e (bb) il ricorso a investimenti e/o finanziamenti di soci o di terzi.

Il corrispettivo della compravendita è stato fissato dalle parti in un importo complessivo pari ad Euro 200.000.000,00 (duecento milioni/00) oltre IVA che l'Emittente pagherà in favore di REC (aa) quanto ad Euro 5.000.000,00 (cinque milioni/00) oltre IVA entro il decimo giorno lavorativo successivo al ricevimento della relativa richiesta da parte di REC ed a condizione che a tale richiesta sia allegata tutta la documentazione comprovante l'avveramento delle condizioni sospensive (ad eccezione delle condizioni di cui ai precedenti punti (ii) e (iv) - in relazione a quest'ultima sarà sufficiente l'allegazione della domanda presentata all'Ufficio del Catasto - a titolo di caparra confirmatoria da imputarsi in conto prezzo e (bb) quanto ad Euro 195.000.000,00 (centonovantacinquemilioni/00) oltre IVA alla data di stipula del contratto definitivo e contestualmente al trasferimento della piena proprietà degli Immobili Vodafone in favore dell'Emittente stesso.

Il pagamento della caparra potrà essere sostituito dalla consegna di una fideiussione bancaria di Euro 5.000.000,00 (cinque milioni/00) a garanzia dell'obbligo di pagamento dell'intero corrispettivo che verrà restituita all'Emittente in sede di stipula del contratto definitivo di compravendita.

Il prezzo per la compravendita degli Immobili Vodafone è stato determinato nel presupposto che lo stato degli Immobili Vodafone alla data di trasferimento sia rimasto immutato e presupponendo un rendimento lordo annuo degli Immobili Vodafone pari al 6,92%, derivante da un monte canoni complessivo annuo pari a circa Euro 13.840.000,00.

Pertanto, è stato previsto un meccanismo di rideterminazione del corrispettivo della compravendita tale per cui nei 5 giorni lavorativi precedenti la data di stipula del contratto definitivo le parti provvederanno congiuntamente, mediante propri consulenti, a (i) valutare lo stato degli Immobili Vodafone e (ii) ricorrendone i presupposti, rideterminare il prezzo - e conseguentemente il saldo - in base ai canoni complessivamente rivenienti dal contratto di locazione degli Immobili Vodafone in modo che il rendimento lordo annuo degli Immobili Vodafone sia pari al 6,92%. Conseguentemente, qualora il rapporto tra il prezzo di Euro 200.000.000 e i canoni complessivamente rivenienti dagli Immobili Vodafone risultasse superiore al 6,92%, l'ammontare del corrispettivo per l'acquisto degli Immobili Vodafone verrebbe rideterminato in aumento al fine di raggiungere il predetto rapporto percentuale.

In sede di stipula del contratto definitivo le parti procederanno ad eventuali conguagli in ragione del fatto che gli effetti giuridici ed economici del trasferimento degli Immobili Vodafone decorreranno, rispettivamente, a favore e a carico dell'Emittente dalla data del closing. Resta fermo che rimarrà a esclusivo carico del Promittente Venditore il premio per il rilascio della Polizza Decennale e che le parti potranno procedere a eventuali conguagli la cui necessità dovesse emergere successivamente alla data del closing.

Una porzione del Vodafone Village, ospita una cabina elettrica posta al servizio della centrale di cogenerazione di titolarità di REC di cui, una parte è gestita da Setyl S.r.l. mentre, l'altra è oggetto di un accordo in corso di formalizzazione tra REC e A2A S.p.A. per la concessione in favore di A2A S.p.A. di un comodato d'uso/ diritto reale di servitù.

REC ha rilasciato in favore dell'Emittente talune dichiarazioni e garanzie inerenti, *inter alia*, (i) la piena e valida proprietà degli Immobili Vodafone da parte dello stesso, (ii) l'assenza di qualsivoglia irregolarità e/o difformità degli Immobili Vodafone in relazione alla normativa vigente (inclusa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la conformità degli Immobili Vodafone alla normativa ambientale, edilizia, urbanistica, di tutela della salute e prevenzione incendi), (iii) l'assenza di vincoli, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi ad eccezione delle ipoteche, della locazione ultranovennale e dell'atto unilaterale di asservimento trascritto il 13 gennaio 2006 ai numeri 2973/1805 (vedasi il Capitolo VI, Paragrafo 6.1.3 del Documento di Registrazione), (iv) la regolarità dei pagamenti per retribuzione e contribuzione al personale dipendente da parte di qualsiasi società appaltatrice o fornitrice di servizi al Vodafone Village, incaricata direttamente o indirettamente da REC e (v) l'assenza di qualsivoglia contenzioso e/o procedimento pendente che possa arrecare danni di qualsiasi natura all'Emittente, ad eccezione di una controversia con la società Intercom S.r.l., che ha installato i motori di azionamento degli schermi solari su tutte le facciate del Vodafone Village, sorta in ragione del fatto che alcuni motori hanno manifestato una difettosità superiore alla norma. Conseguentemente, REC ha assunto specifici obblighi di indennizzo in favore dell'Emittente finalizzati a tenere pienamente indenne e manlevato quest'ultimo rispetto

a qualsiasi danno, spesa, costo, perdita, onere finanziario, sanzione e/o passività di qualsivoglia natura derivante da inadempienze (contrattuali ed extracontrattuali) di REC per effetto della non veridicità, inesattezza o non correttezza delle dichiarazioni e garanzie rese da REC nel contratto preliminare e nel contratto definitivo, con salvezza delle passività che dovessero sorgere per effetto dell'entrata in vigore di nuove norme di legge successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita. L'Emittente avrà il diritto ad essere indennizzato da REC per l'intero importo delle passività subite (ove superiori, singolarmente, a Euro 20.000,00), nel termine di prescrizione di cui all'art. 1495 del Codice Civile, ove la passività rivenga da vizi degli Immobili Vodafone, e sino alla relativa prescrizione di diritti di terzi comprese le Pubbliche Amministrazioni, ove la passività rivenga dalla violazione di tutte le altre dichiarazioni e garanzie.

Inoltre, REC, in sede di stipula del preliminare di vendita, ha, tra l'altro assunto l'impegno nei confronti dell'Emittente a cedere a quest'ultimo e ad ogni eventuale ulteriore comproprietario del Vodafone Village (i) la centrale di cogenerazione quivi installata ed i relativi impianti con efficacia dal 1° febbraio 2027 e senza alcun corrispettivo, in ragione dei millesimi di proprietà detenuti da ciascun futuro comproprietario, ai medesimi termini e condizioni cui Setyl S.r.l., sulla base degli accordi precedentemente sottoscritti con REC, sarebbe obbligata a trasferirla a REC e (ii) la porzione del Vodafone Village che ospita la centrale di cogenerazione e la cabina elettrica.

Inoltre, dalla data di stipula del contratto definitivo e fino alla data di cessione della centrale di cogenerazione, REC sarà tenuto alla manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale di cogenerazione e della cabina elettrica finalizzata alla relativa conservazione in perfetta efficienza, ai termini e alle condizioni di cui agli accordi, in via di formalizzazione, con Setyl S.r.l. e A2A S.p.A..

Laddove l'Aumento di Capitale sia stato eseguito ma il finanziamento non sia stato erogato, il contratto preliminare diverrà inefficace e pertanto l'Emittente potrebbe non essere in grado di concludere l'acquisto degli Immobili Vodafone. In tal caso, l'Emittente opererà sul mercato al fine di perseguire investimenti immobiliari alternativi, in linea con la propria strategia (vedasi il Capitolo VI, Paragrafo 6.1.8 del Documento di Registrazione). Di seguito si fornisce un'illustrazione sinottica dei possibili scenari che potrebbero verificarsi in relazione all'acquisto degli Immobili Vodafone.

	Data e ipotesi	Eventi ed effetti
1.	10 settembre 2015	Sottoscrizione del contratto preliminare (successivamente emendato dalle parti a mezzo scambi di corrispondenza).
2.	31 maggio 2016	Termine ultimo per l'avveramento della condizione sospensiva concernente il conseguimento da parte dell'Emittente di una dotazione patrimoniale di Euro 250 milioni. Si rammenta che, sulla base delle previsioni contenute nel contratto preliminare, la dotazione patrimoniale potrà essere conseguita: (i) mediante le risorse rivenienti dal collocamento delle azioni dell'Emittente sul MTA, restando inteso che la soglia minima al raggiungimento della quale il collocamento avrà esito positivo è pari a Euro 215 milioni; (ii) interamente, o per la differenza rispetto a quanto conseguito sub (i), mediante il ricorso a investimenti e/o finanziamenti di soci o di terzi.
3.	Scenari possibili al 31 maggio 2016	(i) La quotazione ha avuto esito positivo e la dotazione patrimoniale è stata interamente conseguita mediante il collocamento delle azioni dell'Emittente sul MTA: <u>in tale ipotesi la condizione sospensiva si intenderà avverata.</u> (ii) La quotazione ha avuto esito positivo ma il collocamento delle azioni dell'Emittente ha consentito il raggiungimento della soglia minima

		<p>stabilita per il buon esito dell'offerta (Euro 215 milioni) o, comunque, una soglia inferiore alla dotazione patrimoniale (Euro 250 milioni), e l'Emittente ha reperito la differenza mediante investimenti e/o finanziamenti di soci o terzi: <u>in tale ipotesi la condizione sospensiva si intenderà avverata.</u></p> <p>(iii) La quotazione ha avuto esito positivo ma il collocamento ha consentito il raggiungimento solo della soglia minima stabilita per il buon esito dell'offerta (Euro 215 milioni), senza raggiungere anche la soglia della dotazione patrimoniale (Euro 250 milioni), e l'Emittente non ha reperito la differenza mediante investimenti e/o finanziamenti di soci o terzi: <u>in tale ipotesi la condizione sospensiva non potrà ritenersi avverata.</u></p> <p>(iv) La quotazione non ha avuto esito positivo (per tale caso si veda il successivo punto 7B(i)).</p>
4.	Conseguimento della dotazione patrimoniale [ipotesi sub 3.(i) e 3.(ii)]	Qualora la condizione sospensiva relativa al conseguimento della dotazione patrimoniale si sia avverata, e subordinatamente all'avveramento di tutte le altre condizioni sospensive e/o alla rinuncia di quelle disponibili da parte dell'Emittente, le parti dovranno addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone entro il 15 luglio 2016.
5.	Mancato conseguimento della dotazione patrimoniale [ipotesi sub 3.(iii)]	<p>In tal caso l'obbligo delle parti di procedere alla stipula del definitivo entro il 15 luglio 2016 verrà meno e l'Emittente potrà:</p> <p>(i) comunicare a REC entro il 1° agosto 2016 la propria intenzione di addivenire comunque alla stipula del contratto definitivo di compravendita;</p> <p>(ii) non comunicare a REC, entro il predetto termine del 1° agosto 2016, la propria intenzione di addivenire comunque alla stipula del definitivo. In tal caso, se la conclusione del periodo di offerta e l'avvio delle negoziazioni siano avvenuti entro il 31 maggio 2016, il contratto diverrà inefficace senza obblighi residui, anche di pagamento, in capo all'Emittente. Per il caso di mancata quotazione entro il 31 maggio 2016, si veda il successivo punto 7.</p>
6.	Comunicazione dell'Emittente dell'intenzione di addivenire comunque alla stipula del contratto definitivo in mancanza della dotazione patrimoniale entro il 31 maggio 2016	<p>Le parti saranno obbligate a procedere alla stipula del definitivo entro il 31 ottobre 2016.</p> <p>Qualora l'Emittente si renda successivamente inadempiente all'obbligo di acquisto degli immobili, REC avrà diritto al pagamento della somma di Euro 5 milioni a titolo di penale, senza alcuna risarcibilità dell'eventuale maggior danno.</p>
7.	Mancata comunicazione da parte di COIMA RES dell'intenzione di addivenire comunque alla stipula del contratto definitivo in mancanza della dotazione patrimoniale entro il 31 maggio 2016	<p>In tal caso REC potrà:</p> <p>A - recedere dal contratto preliminare dal giorno successivo alla scadenza del termine per l'invio della predetta comunicazione fino al quindicesimo giorno lavorativo successivo (ossia, tra il 2 agosto 2016 e il 23 agosto 2016); in tal caso, il contratto preliminare diverrà definitivamente inefficace e verrà meno l'obbligo delle parti di procedere alla stipula del definitivo, restando escluso qualsiasi obbligo risarcitorio ed essendo stata espressamente rinunciata dalle parti qualsiasi pretesa reciproca.</p> <p>B - non esercitare il proprio diritto di recesso; in tal caso:</p>

		<p>B(i) se la conclusione del periodo di offerta e l'avvio delle negoziazioni non siano avvenuti entro il 31 maggio 2016, il termine per la stipula del contratto definitivo di compravendita si intenderà prorogato al più tardi fino al 31 dicembre 2017, ferma restando la facoltà di REC di recedere in qualsiasi momento dal contratto preliminare con un preavviso di 30 giorni di calendario (<i>i.e.</i>, entro il 1° dicembre 2017) , ovvero</p> <p>B(ii) se la conclusione del periodo di offerta e l'avvio delle negoziazioni sia avvenuto entro il 31 maggio 2016, il contratto sarà diventato inefficace come indicato al precedente punto 5 (ii).</p>
--	--	---

I restanti n. 2 immobili appartenenti al “Vodafone Village” sono oggetto di un diritto di prelazione in favore dell’Emittente nel caso di futuro trasferimento, diretto o indiretto e in tutto o in parte, a terzi da parte di REC, ai termini e condizioni “di mercato” e per un prezzo pari a quello che verrà indicato da ciascun terzo interessato all’acquisto dei restanti 2 immobili all’interno della relativa offerta di acquisto. Tale diritto di prelazione in favore dell’Emittente avrà efficacia fino al 31 dicembre 2019 e verrà immediatamente meno in caso di mancata stipula del contratto definitivo di compravendita degli Immobili Vodafone. Il diritto di prelazione potrà essere esercitato da parte dell’Emittente entro 30 giorni di calendario dalla data di ricevimento dell’offerta di prelazione inviata da REC. Nel caso di mancata presentazione della dichiarazione di esercizio del diritto di prelazione da parte dell’Emittente, REC potrà liberamente trasferire i restanti immobili a terzi entro i successivi 180 giorni di calendario, fermo che qualora REC faccia decorrere inutilmente tale termine, la procedura di prelazione dovrà essere ripetuta.

Contestualmente alla stipula del contratto definitivo di trasferimento degli Immobili Vodafone, REC e l’Emittente sottoscriveranno altresì: (A) un regolamento di conduzione delle parti comuni finalizzato a disciplinare la gestione delle aree comuni del Vodafone Village nonché il riparto dei relativi costi in proporzione ai millesimi di proprietà di ciascuno dei comproprietari, così come saranno individuati a tale data e (B) un contratto per la gestione dei servizi comuni del Vodafone Village con Professional Center S.p.A. avente ad oggetto il conferimento a quest’ultima dell’incarico di: (aa) fungere da amministratore del supercondominio ai sensi del regolamento per la conduzione delle parti comuni, (bb) fornire i servizi tecnici e gli adempimenti amministrativi previsti a carico dei comproprietari dai contratti di locazione del Vodafone Village e (cc) svolgere tutte le attività previste a carico dei comproprietari dal regolamento per la conduzione delle parti comuni concernenti, tra l’altro, (i) la gestione amministrativa e tecnica del supercondominio e dei contratti di locazione, (ii) la gestione del regolamento condominiale, (iii) la gestione dei contratti di presidio, manutenzione programmata e pronto intervento, gestione dei rapporti con i fornitori/appaltatori/installatori delle parti previste dal regolamento condominiale, (iv) la fornitura dell’energia al Vodafone Village. Tale contratto avrà una durata di 5 anni decorrenti dalla data di stipula del contratto definitivo con rinnovo automatico per la stessa durata alla scadenza del primo periodo e salvo disdetta di una delle parti. Nel caso di recesso e/o risoluzione o disdetta richiesto o esercitato da uno soltanto dei comproprietari, il contratto si intenderà risolto e/o cessato solo nei confronti di tale comproprietario. Il corrispettivo annuo dovuto a Professional Center S.p.A. da ciascun comproprietario è convenuto, per ciascun anno di durata del contratto, nell’1,5% del canone annuo effettivamente pagato dal Gruppo Vodafone all’Emittente e a REC nell’anno solare precedente sulla base, rispettivamente, dei contratti di locazione degli Immobili Vodafone e dei restanti edifici del Vodafone Village, oltre IVA. Inoltre, qualora tutti i costi sostenuti dall’Emittente e REC per il compimento delle attività dagli stessi dovute ai sensi del regolamento condominiale e degli eventuali ulteriori lavori richiesti dal Gruppo Vodafone fossero inferiori a quanto corrisposto da quest’ultimo ai comproprietari a titolo di maggiori spese condominiali a fronte del compimento di tali attività e lavori, Professional Center S.p.A. avrà diritto ad ottenere il 75% di tale differenza positiva.

Il contratto preliminare non contiene previsioni che, nel futuro, potrebbero avere un impatto sfavorevole sull’Emittente.

Contratto di locazione con Vodafone

Per informazioni in merito al contratto di locazione con Vodafone vedasi il Capitolo VI, Paragrafo 6.1.4.1.2.

Contratti di locazione con il Gruppo Deutsche Bank

Per informazioni in merito ai contratti di locazione con il Gruppo Deutsche Bank vedasi il Capitolo VI, Paragrafo 6.1.4.1.2.

Impegno al conferimento delle Quote al Fondo IBF

In data 17 settembre 2015 l'Emittente ha sottoscritto con Qatar Holding LLC una *commitment letter* ai sensi della quale Qatar Holding LLC si è obbligata a conferire in favore dell'Emittente tutte le Quote.

La *commitment letter* prevede a carico di Qatar Holding LLC l'obbligo di conferire in favore dell'Emittente tutte le quote del Fondo IBF nel contesto dell'aumento di capitale deliberato in data 14 settembre 2015 dall'assemblea straordinaria dell'Emittente (per ulteriori informazioni in merito all'aumento di capitale sociale da liberarsi in natura e la stima delle Quote, vedasi il Capitolo VI, Paragrafo 6.1.5 e Capitolo XXI, Paragrafo 21.1.7 del Documento di Registrazione).

La *commitment letter* prevede inoltre che (i) l'efficacia del conferimento sarà subordinata alla sottoscrizione del Contratto di Collocamento Istituzionale e (ii) laddove la quotazione dell'Emittente non si perfezioni entro il 30 giugno 2016, l'Emittente stesso farà tutto quanto necessario affinché le quote del Fondo IBF siano ritrasferite a Qatar Holding LLC a fronte dell'annullamento delle azioni emesse dall'Emittente in favore di Qatar Holding LLC.

La *commitment letter* fa altresì riferimento alla procedura di verifica a tutela dell'Emittente prevista dall'art. 2343-quater c.c.

La *commitment letter* non contiene previsioni che, nel futuro, potrebbero avere un impatto sfavorevole sull'Emittente.

Inoltre, si segnala che la distribuzione di proventi a favore del quotista (Qatar Holding LLC) effettuata in data 14 dicembre 2015 per un importo pari a Euro 1,2 milioni non ha un impatto sul controvalore di conferimento delle Quote pari ad Euro 144,5 milioni. In particolare, il valore massimo indicato nella Perizia sulle Quote di Euro 146 milioni adottato dalla Società, diminuito della distribuzione di Euro 1,2 milioni, non è inferiore al controvalore di conferimento delle Quote pari ad Euro 144,5 milioni.

Contratto di cessione e contratto di licenza di marchi

Contratto di cessione di marchi

In data 16 ottobre 2015 la Società ha sottoscritto con Manfredi Catella un contratto di cessione di marchio avente ad oggetto la cessione da parte della Società del marchio "ITARES", oggetto della domanda di registrazione di marchio comunitario n. 14343917 (il "**Marchio Itares**"), a Manfredi Catella con effetto dalla data di sottoscrizione del contratto stesso. La cessione del Marchio Itares è avvenuta a fronte del corrispettivo simbolico di Euro 100,00 (cento).

Contratto di licenza di marchi

In data 16 ottobre 2015 la Società ha sottoscritto con Manfredi Catella un contratto di licenza di marchio avente ad oggetto la concessione da parte di Manfredi Catella a favore della Società di una licenza, gratuita, non esclusiva, non trasferibile, estesa a tutti i paesi cui è estesa la registrazione (ovvero Austria, Belgio, Bulgaria, Cipro, Croazia, Danimarca, Estonia, Finlandia, Francia, Germania, Grecia, Irlanda, Italia, Lettonia, Lituania, Lussemburgo, Malta, Paesi Bassi, Polonia, Portogallo, Regno Unito, Repubblica Ceca, Romania, Slovacchia, Slovenia, Spagna, Svezia, Ungheria) del marchio denominativo e figurativo rivendicante la parola e il logo "COIMARES" (il "**Marchio COIMARES**"), di cui lo stesso Manfredi Catella è titolare, nonché l'uso esclusivo dei nomi a dominio www.coimares.it e www.coimares.com (i "**Nomi a Dominio**").

La licenza viene concessa alla Società al solo fine dell'utilizzo del Marchio COIMARES e dei Nomi a Dominio per l'esercizio della propria attività di investimento immobiliare in immobili di tipologia "core", concessi in locazione o destinati a essere concessi in locazione a terzi. Nell'ambito della licenza concessa, la

Società può utilizzare il Marchio COIMARES come parte del proprio nome a dominio internet e/o come parte della propria denominazione sociale.

La licenza del Marchio COIMARES e dei Nomi a Dominio a favore della Società ha efficacia dalla sottoscrizione del contratto per il periodo di 5 (cinque) anni. Alla scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per periodi di 5 (cinque) anni ciascuno, salva comunicazione di disdetta di una delle parti da far pervenire all'altra parte non oltre dodici mesi prima della data di scadenza del periodo quinquennale.

Il contratto è subordinato in via risolutiva al venir meno di anche solo una delle seguenti circostanze:

- Manfredi Catella rimanga in carica quale Amministratore Delegato della Società;
- la maggioranza dei consiglieri di amministrazione della Società sia designata da Manfredi Catella o sia nominata con il gradimento scritto di Manfredi Catella;
- il Contratto di *Asset Management* sia valido, efficace e vincolante tra la Società e la SGR;
- il Contratto con COIMA S.r.l. sia valido, efficace e vincolante tra COIMA S.r.l. e la Società.

Il contratto prevede altresì che Manfredi Catella ha concesso e potrà concedere licenza d'uso di marchi rivendicanti la parola e il logo "Coima" (i "**Marchi Coima**") alla SGR, a Coima e ad altre società controllate o anche solo partecipate dallo stesso Manfredi Catella.

Il contratto prevede alcuni limiti di utilizzo tra i quali, *inter alia*, (i) l'impegno della Società ad utilizzare i Marchi COIMARES e i Nomi a Dominio per identificare e promuovere prodotti e/o servizi di livello qualitativo paragonabile – con i necessari adattamenti in ragione delle diverse tipologie di attività – a quello dei servizi offerti dalla SGR e da COIMA S.r.l. e, comunque, in ogni caso a non recare pregiudizio a Manfredi Catella, al Marchio COIMARES e/o ai Marchi Coima e agli altri licenziatari dei Marchi Coima e, (ii) il divieto di cedere in sub-licenza, o comunque consentire in alcuno modo a terzi l'uso del Marchio COIMARES, dei Nomi a Dominio (e in generale dei Marchi Coima), se non previa autorizzazione scritta di Manfredi Catella. Manfredi Catella potrà cedere la titolarità del Marchio COIMARES, dei Nomi a Dominio (e in generale dei Marchi Coima) a terzi e, per l'effetto, cedere ai medesimi terzi la licenza.

Ai sensi del contratto la Società assume piena e diretta responsabilità per il pagamento dei costi di mantenimento e gestione dei Nomi a Dominio, per l'uso dei Nomi a Dominio nonché relativamente ai contenuti che verranno inseriti nei Nomi a Dominio, impegnandosi per l'effetto a tenere Manfredi Catella manlevato e indenne da qualsiasi responsabilità, onere o danno da essi derivanti.

Infine, in caso di uso non autorizzato del Marchio COIMARES o dei Marchi Coima o dei Nomi a Dominio da parte della Società (anche solo come parte della propria denominazione sociale), la Società stessa dovrà corrispondere a Manfredi Catella una penale di Euro 5.000.000,00 (cinque milioni), salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno.

Per quanto concerne il mantenimento e la gestione dei nomi a dominio il relativo costo non ha rilevanza materiale e viene quantificato indicativamente in circa Euro 5.000 all'anno.

Term sheet di Finanziamento con Banca IMI e Mediobanca

Qualora, nell'ambito del Collocamento Istituzionale, l'Emittente dovesse raggiungere una raccolta inferiore a Euro 250 milioni (al netto delle commissioni), lo stesso potrà far fronte al pagamento del corrispettivo dell'acquisto degli Immobili Vodafone avvalendosi anche di un finanziamento dell'IVA (pari ad un massimo di Euro 45 milioni – "**Finanziamento IVA**").

Al riguardo, in data 31 marzo 2016 la Società ha ricevuto dalle Banche Finanziatrici un *term sheet* avente ad oggetto un finanziamento per un importo massimo complessivo pari ad Euro 45.000.000 (il "**Term sheet del Finanziamento IVA**"). Il *Term Sheet* del Finanziamento IVA è stato approvato dai competenti organi di Mediobanca e di Banca IMI rispettivamente in data 11 e 20 aprile 2016.

Il *Term sheet* del Finanziamento IVA prevede che il contratto di finanziamento (il "**Contratto di Finanziamento IVA**") sia stipulato entro una data che sarà concordata tra le parti (la "**Data di Stipula**") ed in conformità con il *Term sheet* di Finanziamento IVA medesimo, e che tale Contratto di Finanziamento IVA contenga inoltre clausole di mercato per operazioni analoghe a quella in oggetto (ivi comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle indicate di seguito).

Il Contratto di Finanziamento IVA avrà durata di 12 mesi dalla data di stipula (la “**Data di Scadenza**”) e dovrà essere rimborsato in un’unica soluzione alla Data di Scadenza, salve alcune ipotesi di rimborso anticipato.

Il *Term sheet* del Finanziamento IVA prevede:

- un rimborso anticipato facoltativo esercitabile, in tutto o in parte senza penalità, per importi minimi di Euro 5.000.000 e multipli di Euro 2.500.000, previa comunicazione alla banca agente. Gli importi rimborsati non potranno essere riutilizzati;
- cause di rimborso anticipato obbligatorio *standard* per finanziamenti aventi caratteristiche analoghe.

Gli interessi saranno calcolati al tasso EURIBOR relativo al periodo di interessi aumentato del margine di 150 b.p.s. per anno. Fermo restando che nel caso in cui il parametro EURIBOR fosse negativo, si considererà convenzionalmente pari a 0 per la determinazione del tasso d’interesse. Sarà inoltre prevista la corresponsione di una commissione *up front flat* pari a 100 b.p.s. da calcolarsi sull’importo del finanziamento e di una *agency fee* da definirsi.

Il Contratto di Finanziamento IVA, che alla Data del Documento di Registrazione non è stato ancora stipulato tra l’Emittente e le Banche Finanziatrici, sarà soggetto a condizioni sospensive analoghe a finanziamenti aventi medesima natura e conterrà dichiarazioni, impegni e garanzie da parte della Società in linea con la prassi di mercato. In particolare, il *Term Sheet* del Finanziamento IVA prevede:

- (i) ipotesi di rimborso anticipato obbligatorio parziale del finanziamento, quali (a) il rimborso o la compensazione del credito IVA; (b) il pagamento in favore dell’Emittente di indennizzi assicurativi non utilizzati per rimediare a danni agli Immobili Vodafone; (c) la vendita degli Immobili Vodafone; e (d) l’ottenimento da parte dell’Emittente di fondi a fronte di ulteriore indebitamento finanziario;
- (ii) condizioni sospensive all’erogazione del finanziamento, quali (a) l’assenza di eventi rilevanti (e quindi la facoltà per le Banche Finanziatrici di non erogare il finanziamento ove si verificano eventi sostanzialmente pregiudizievoli della capacità dell’Emittente di adempiere ai propri obblighi verso le Banche Finanziatrici, ovvero altri eventi quali inadempimenti dell’Emittente al Contratto di Finanziamento IVA o inadempimenti dell’Emittente ad altri contratti di finanziamento), e (b) la consegna di alcuni documenti (tra cui *legal opinions*, *due diligence reports*, polizze assicurative sugli Immobili Vodafone e una perizia sul valore di tali immobili);
- (iii) garanzie, quali (a) atto di pegno sul conto vincolato sul quale dovranno essere canalizzati i canoni degli Immobili Vodafone; (b) la cessione in garanzia del Credito IVA; (c) la costituzione di un vincolo su contratti assicurativi e polizze relativi agli Immobili Vodafone; (d) la cessione in garanzia del contratto di locazione relativo agli Immobili Vodafone; e (e) un obbligo a concedere ipoteca sugli Immobili Vodafone al verificarsi di determinati eventi;
- (iv) pattuizioni a tutela delle Banche Finanziatrici, quali (a) clausola di *gross up* in base alla quale eventuali imposte, ritenute ed oneri sui pagamenti in favore delle Banche Finanziatrici saranno a carico dell’Emittente; (b) clausola di *solve et repete* in base alla quale in caso di contestazioni l’Emittente non potrà sospendere i pagamenti in favore delle Banche Finanziatrici; (c) clausola di *market disruption* che prevede un diverso metodo di quantificazione degli interessi laddove si verificano eventi straordinari;
- (v) impegni a carico dell’Emittente, costituenti limiti e condizioni all’operatività, quali (a) il mantenimento in vigore di assicurazioni sugli Immobili Vodafone; (b) il divieto di concedere finanziamenti a soggetti terzi o di rilasciare garanzie personali in favore di tali soggetti terzi; (c) un *negative pledge* sugli Immobili Vodafone, ossia un divieto di costituire diritti, garanzie o gravami su tali immobili; (d) un obbligo di rispettare il criterio del “*pari passu*” ossia il divieto di assumere obblighi di pagamento che siano privilegiati rispetto agli obblighi di rimborso in favore delle Banche Finanziatrici; (e) un divieto di contrarre ulteriore indebitamento finanziario;
- (vi) clausole di risoluzione e/o di rimborso anticipato del finanziamento al verificarsi di determinati eventi, quali (a) inadempimenti agli obblighi derivanti dal Contratto di Finanziamento; (b) inadempimento dell’Emittente ad altri contratti di finanziamento (*cross default*); (c) contenziosi che possano avere un effetto sostanzialmente pregiudizievole per l’Emittente; (d) perdita, distruzione o danni irreparabili agli Immobili Vodafone; (e) altri eventi sostanzialmente pregiudizievoli della capacità dell’Emittente

di adempiere ai propri obblighi verso le Banche Finanziatrici, tra i quali potranno rientrare clausole di *material adverse change* e *force majeure* (ovvero di facoltà dei finanziatori di non erogare o risolvere il contratto a causa di un sostanziale e grave cambiamento delle condizioni in essere al momento in cui il finanziamento sarà concesso, anche per fattori indipendenti dalla volontà dell'Emittente), eventi imprevisi gravemente pregiudizievoli, da considerarsi eccezionali e, comunque, non dipendenti dalla volontà delle parti.

CAPITOLO XXIII INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI

23.1 Relazioni e pareri di esperti

Salvo le Perizie e le relazioni della Società di Revisione relative ai dati consolidati pro-forma, al bilancio al 30 giugno 2015, il Documento di Registrazione non contiene pareri o relazioni attribuiti a esperti.

Ai sensi del Capitolo 2h (*statement by experts*) del documento ESMA/2013/319, si segnala che le Relazioni Valutative di Sintesi sono state incluse nel Documento di Registrazione previo rilascio di consenso scritto da parte dell'esperto indipendente CBRE.

Ai sensi dei paragrafi 156 – 159 del documento ESMA/2013/319, l'Emittente dichiara altresì che per quanto a propria conoscenza e fatta salva l'attività professionale finalizzata alla predisposizione della Perizia Immobili Vodafone e della Perizia Immobili Filiali ed i relativi compensi maturati, alla Data del Documento di Registrazione il perito CBRE non ha avuto rapporti con la Società ovvero interessi rilevanti nella stessa.

Ai fini della dichiarazione che precede, l'Emittente ha tenuto conto del fatto che, alla data della Perizia Immobili Vodafone e della Perizia Immobili Filiali, il perito CBRE:

- non deteneva titoli emessi dalla Società, né era titolare di opzioni per l'acquisto o la sottoscrizione di titoli della Società;
- non percepiva dalla Società alcuna forma di compenso;
- non era membro di alcun organo della Società;
- non intratteneva rapporti con gli intermediari finanziari coinvolti nel Collocamento Istituzionale.

La Società ha verificato i requisiti di professionalità e di indipendenza di PwC di cui all'art. 2343-ter, comma 2, lett. b) del Codice Civile.

In relazione alla Perizia Immobili Vodafone ed alla Perizia Immobili Filiali, ai sensi del par. 130, punto iv) della Raccomandazione ESMA/2013/319 si segnala che dalla data della valutazione sino alla Data del Documento di Registrazione non sono intervenuti cambiamenti significativi rispettivamente sugli Immobili Vodafone e sugli Immobili Filiali.

23.2 Informazioni provenienti da terzi

Ove indicato, di volta in volta con apposite note, le informazioni contenute nel presente Documento di Registrazione provengono da fonti terze, ivi incluse le Perizie. Dette fonti sono pubbliche e gratuitamente fruibili e, fatta eccezione per la Perizia Immobili Vodafone e la Perizia sulle Quote non sono state commissionate dall'Emittente. La Società conferma che tali informazioni sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto l'Emittente sappia o sia in grado di accertare sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

CAPITOLO XXIV DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

Per il periodo di validità del Documento di Registrazione, copia della seguente documentazione sarà a disposizione del pubblico per la consultazione presso la sede legale dell'Emittente (Milano, Via della Moscova n. 18), in orari di ufficio e durante i giorni lavorativi nonché sul sito internet dell'Emittente www.coimares.com:

- statuto sociale vigente, statuto sociale che entrerà in vigore alla Data di Avvio delle Negoziazioni e atto costitutivo dell'Emittente;
- verbale dell'assemblea degli Azionisti dell'Emittente del 14 settembre 2015, con i relativi allegati;
- verbale dell'assemblea degli Azionisti dell'Emittente dell'1 aprile 2016;
- bilancio dell'Emittente relativo al periodo dall'8 giugno al 31 dicembre 2015, corredato dalla relazione di revisione di Reconta Ernst & Young S.p.A.;
- dati pro-forma consolidati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, corredato dalla relazione sull'esame dei dati pro-forma consolidati di Reconta Ernst & Young S.p.A.;
- Procedura Parti Correlate;
- relazione valutativa di sintesi rilasciata da CBRE in data 19 ottobre 2015 e 25 novembre 2015, relativa agli Immobili Vodafone e successivamente rinnovata in data 15 marzo 2016;
- relazione valutativa di sintesi rilasciata da CBRE in data 4 novembre 2015 e 25 novembre 2015 e successivamente rinnovata in data 15 marzo 2016, relativa agli Immobili Filiali;
- perizia redatta da CBRE Valuation S.p.A. in data 11 agosto 2015, rinnovata in data 25 novembre 2015, relativa agli Immobili Vodafone;
- perizia redatta da PwC emessa in data 8 settembre 2015, rinnovata in data 9 dicembre 2015 e successivamente rinnovata in data 15 marzo 2016, relativa alle Quote ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 1, lett. b), del Codice Civile;
- Documento di Registrazione.

CAPITOLO XXV INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non detiene partecipazioni in altre società.

Si segnala che successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni, immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo del Collocamento Istituzionale, si perfezionerà il conferimento delle Quote e pertanto l'Emittente diverrà quotista unico del Fondo IBF.

Appendici

Si riporta in appendice copia della seguente documentazione:

- relazione valutativa di sintesi rilasciata da CBRE in data 19 ottobre 2015 e relativa agli Immobili Vodafone;
- relazione valutativa di sintesi rilasciata da CBRE in data 25 novembre 2015 e relativa agli Immobili Vodafone;
- relazione valutativa di sintesi rilasciata da CBRE in data 15 marzo 2016 e relativa agli Immobili Vodafone;
- relazione valutativa di sintesi rilasciata da CBRE in data 4 novembre 2015 e relativa agli Immobili Filiali;
- relazione valutativa di sintesi rilasciata da CBRE in data 25 novembre 2015 e relativa agli Immobili Filiali;
- relazione valutativa di sintesi rilasciata da CBRE in data 15 marzo 2016 e relativa agli Immobili Filiali;
- regolamento del Fondo IBF;
- manuale delle Procedure organizzative della SGR, come modificato in data 25 gennaio 2016.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Vodafone Village

COIMA RES S.p.A.

Piazza della Repubblica, 5

20121 - MILANO

Data di Valutazione: 30 Giugno 2015

CERTIFICATO DI PERIZIA

CBRE

CBRE VALUATION S.P.A.
Via del Lauro 5/7
20121 Milano
Tel. 02.655670.1
Fax 02.655670.50

Data del report	19 Ottobre 2015
Destinatario	COIMA RES S.p.A. Piazza della Repubblica, 5 20121 Milano <i>Alla C.a. del Consiglio di Amministrazione</i>
Proprietà	Num. 3 immobili direzionali ubicati all'interno del Vodafone Village, sito a Milano Via Lorenteggio 240, di proprietà di Real Estate Center S.r.l.
Descrizione della Proprietà oggetto di valutazione	Gli edifici oggetto di valutazione ricadono all'interno del recente complesso direzionale denominato "Vodafone Village" ubicato in zona periferica a ovest di Milano. Nello specifico essi sono convenzionalmente denominati B, C e C1, aventi una superficie complessiva di circa 61.000 mq, destinati prevalentemente a uffici, con spazi accessori, una mensa, un auditorium e 1.048 posti auto/moto ricavati all'interno dell'autorimessa multipiano comune a tutto il complesso immobiliare. Tutti gli immobili oggetto di stima sono locati a Vodafone Omnitel S.r.l. e non sono oggetto di contratti di leasing.
Finalità del Titolo di proprietà	Investimento.
Incarico	Valutare, sulla base del Valore di Mercato, la piena proprietà dei beni oggetto della presente, in conformità all'incarico in data 11 Agosto 2015. Il presente <i>condensed report</i> costituisce una sintesi del report di stima completo redatto in data 11 agosto 2015.
Data di Valutazione	30 giugno 2015

Capacità del Valutatore

Requisiti di Indipendenza

Indipendente.

CBRE Valuation S.p.A. è società di valutazione "regulated by RICS" (Firm. N° 722799).

CBRE Valuation S.P.A. dichiara che la propria perizia di valutazione, inclusiva degli allegati, e la corrispondente sintesi sono state redatte in conformità ai Paragrafi 128 e ss. – società immobiliari del documento ESMA 2013/319.

In particolare, secondo quanto previsto dal Paragrafo 130 del documento ESMA 2013/319, CBRE Valuation S.p.A. attesta che:

"CBRE non è al corrente di alcun conflitto d'interessi che potrebbe risultare dallo svolgimento di questo incarico e che:

- a) *i soci e gli amministratori di CBRE non sono legati a COIMA RES o ad altre società o enti che la controllano, o che siano controllati da questi ultimi, da rapporti di lavoro subordinato o autonomo, ovvero lo sono stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;*
- b) *i soci e gli amministratori di CBRE e delle società da essa controllate e che la controllano non sono soci, amministratori o sindaci di COIMA RES o di altre società o enti che la controllino, o che siano controllati da questi ultimi o da COIMA RES, ovvero lo sono stati nel triennio antecedente il conferimento dell'incarico;*
- c) *i soci e gli amministratori di CBRE e delle società da esse controllate e che la controllano non sono legati da parentela e/o affinità entro il 4° grado ai soci, agli amministratori, ai sindaci e ai direttori generali di COIMA RES o di altre società o enti che la controllano o che sono controllati da questi ultimi o da COIMA RES;*
- d) *CBRE non si trova in una situazione che possa comprometterne l'indipendenza nei confronti di COIMA RES e, nel caso di sopravvenienza di tale situazione nel corso dell'incarico, CBRE si impegna a darne immediata comunicazione a COIMA RES;*
- e) *di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dai paragrafi 156-159 della Raccomandazione (ESMA) 2013/319;*
- f) *di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 2343-ter, secondo comma, lettera b), cod. civ.;*
- g) *anche il personale tecnico di cui CBRE si avvarrà per la predisposizione della Perizia di Stima sarà in possesso dei*

requisiti di indipendenza richiesti.

- h) riportano le date di sopralluogo sui beni immobili oggetto di valutazione:*
- i) forniscono tutti gli elementi rilevanti e necessari in ordine alla valutazione delle proprietà;*
- j) sono datate e comprensive di certificazione della data di valutazione per ciascuna proprietà non superiore a 1 anno rispetto alla data di pubblicazione del prospetto informativo;*
- k) riportano un'apposita tabella in cui viene rappresentato separatamente il numero di immobili in proprietà piena e quelli in nuda proprietà nonché gravati da ipoteca o altro genere di garanzia, peso o contenzioso, assieme al valore aggregato delle rispettive valutazioni;*
- l) compiono un confronto, spiegandone le differenze, tra la valutazione attuale di detti immobili, come risultante dalla perizia di valutazione/sintesi e la valutazione attribuita da ciascun conferente o venditore nell'ultimo bilancio annuale o consolidato approvato, ove redatto."*

Scopo della Valutazione

Il presente certificato di stima è stato richiesto ai fini della quotazione in borsa della società COIMA RES S.p.A., in conformità anche a quanto previsto nel "RICS Valuation – Professional Standards", edizione gennaio 2014 (Red Book), e sarà allegato al Prospetto Informativo relativo all'offerta pubblica di azioni (I.P.O.) di COIMA RES e alla contestuale ammissione a quotazione sul Mercato telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Valore di Mercato

Valore di Mercato al 30 giugno 2015:

€ 206.000.000,00

(EURO DUECENTO SEI MILIONI/00)

al netto di I.V.A. e spese di commercializzazione.

La nostra opinione del Valore di Mercato è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato.

Per evitare ogni dubbio, abbiamo valutato la proprietà come cespite immobiliare e il valore riportato rappresenta il 100% del valore di mercato degli immobili medesimi. Non abbiamo tenuto conto di alcun impatto sul valore derivante dalle partite contabili delle società proprietarie degli immobili.

Report Format

Allegato A: Elenco degli immobili con relativa Superficie Lorda;

Allegato B: Evidenza dello stato locativo in essere.

Conformità agli standard valutativi

La presente relazione è stata redatta in osservanza degli standard *“RICS Valuation – Professional Standards”*, edizione gennaio 2014. I dettagli della proprietà, su cui si basa la nostra analisi, sono esposti nella presente relazione.

La Valutazione tiene conto delle indicazioni degli International Valuation Standards (IVS) e le raccomandazioni contenute nei paragrafi dal 128 al 130 dell'ultimo aggiornamento ESMA del CESR (Committee of European Securities Regulators) per la uniforme attuazione del regolamento della Commissione Europea sui Prospetti Informativi No. 809/2004 e i requisiti della Borsa di Milano.

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

Assunzioni

A base della presente valutazione abbiamo assunto informazioni dalla Committente circa la titolarità, le condizioni locative e gli aspetti urbanistici.

Nel caso risulti che qualcuna di dette informazioni non sia corretta, il valore finale potrebbe essere di conseguenza non corretto e potrebbe richiedere di essere rivisto.

Deroghe dalle Assunzioni Standard

Nessuna.

Descrizione Immobili

La proprietà in oggetto ricade all'interno del recente complesso direzionale denominato *“Vodafone Village”* ubicato in zona periferica a ovest di Milano. Nello specifico si tratta di n.3 edifici convenzionalmente denominati B, C e C1, per una superficie complessiva di circa 61.000 mq, destinati prevalentemente a uffici,

con spazi accessori, una mensa, un auditorium e 1.048 posti auto/moto ricavati all'interno dell'autorimessa multipiano comune a tutto il complesso immobiliare.

Gli immobili in oggetto risultano locati a Vodafone Omnitel S.r.l., la durata della locazione è fissata in 15 anni a partire dal 01/02/2012 e potrà essere rinnovata per un ulteriore periodo di 6 anni. Il conduttore non può recedere il contratto prima della scadenza del primo periodo stabilito, in caso contrario dovrà corrispondere l'intero ammontare dei canoni di locazione relativi al periodo intercorrente tra la data del recesso e la scadenza del 15° anno di locazione.

Gli aspetti chiave considerati nella determinazione del valore di Mercato sono stati i seguenti:

Punti di Forza

- Complesso immobiliare di recente realizzazione progettato secondo criteri di risparmio energetico ed elevata flessibilità di utilizzo;
- Ampia disponibilità di parcheggio;
- Ottima situazione locativa, caratterizzata da contratto di recente stipula e di lunga durata, sottoscritto da imprese di primario standing nel settore delle comunicazioni;
- L'immobile riveste un'importanza strategica per Vodafone in quanto sono stati fatti cospicui investimenti circa il fit-out e le personalizzazioni;
- Fabbricato efficiente dal punto di vista del rapporto tra superficie lorda e locabile.

Punti di debolezza

- Microlocalizzazione poco premiante dal punto di vista urbano e della rete metropolitana di Milano;
- Dimensione importante per il mercato immobiliare locale;
- Elevata disponibilità di superfici direzionali (anche di grado A) all'interno del Centro direzionale Lorenteggio; all'interno del quale, con tagli dimensionali medi, è possibile locare anche interi immobili.

Nell'Allegato B è riportato lo stato locativo in essere.

Metodologia

Lo scopo del presente elaborato è la valutazione, sulla base del Valore di Mercato, della piena proprietà, alla data del 30 giugno 2015, considerando l'attuale

attuale stato occupazionale. Considerata la finalità della perizia, la tipologia edilizia e le condizioni in cui vertono gli immobili costituenti il portafoglio in oggetto, le metodologie valutative da noi ritenute più appropriate sono state le seguenti:

- **Metodo Comparativo o del Mercato:** basato sul confronto fra il bene in oggetto e altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- **Metodo Reddituale-Finanziario o dei Flussi di Cassa Attualizzati (D.C.F.)** basato sull'attualizzazione (per un periodo variabile in riferimento all'operazione immobiliare) dei futuri ricavi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si ipotizza un valore della proprietà come venduta a un prezzo ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno a un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Gli indicatori monetari utilizzati (prezzi, costi, canoni, tassi) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia direttamente in loco, che con il supporto della nostra banca dati, che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Pertanto, considerando la situazione occupazionale in essere alla data di stima e le prospettive del mercato locale in termini di appetibilità della destinazione d'uso, la determinazione del valore di mercato ha considerato un periodo totale del DCF pari a 13 anni, ritenuto congruo per ottenere la massima redditività dell'immobile. Infatti, in considerazione dell'alto standing del Conduttore e della notevole superficie occupata, si è considerato, quale scenario più probabile, terminare la locazione in essere alla prima scadenza utile definita contrattualmente (31/01/2027) e rinnovare il contratto a un canone di mercato al medesimo Conduttore, senza prevedere periodi di sfritto o incentivi.

Questo scenario è ritenuto il più attendibile in quanto si ritiene che Vodafone difficilmente lascerà la propria sede che è stata progettata in risposta alle sue specifiche esigenze; oltretutto qualora si verificasse la necessità di riduzione dei costi, Vodafone potrebbe massimizzare l'occupazione delle superfici locate

all'interno del Village, liberando altri edifici che occupa nella zona.

Il dati di mercato di riferimento sono stati desunti dal segmento direzionale rilevato nella zona e opportunamente ponderati per omogeneizzarli all'oggetto di valutazione.

Altri indicatori:

INDICIZZAZIONE: Si è ipotizzato un'inflazione pari al 1,00% per il primo periodo di valutazione e pari al 1,70% per quelli a seguire di tutto il flusso temporale considerato.

CRESCITA DI MERCATO: ipotizzato pari al 1,70% per tutti i periodi del flusso temporale considerato.

STIMA DEI COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA': per la determinazione dei suddetti costi sono stati tenuti in considerazione:

- Manutenzione ordinaria ed accantonamento: sono stimati in misura percentuale sul costo di costruzione a nuovo (da Noi parametricamente calcolato);
- Imposta di registro: pari allo 0,50% del canone;
- IMU/TASI: fornita dalla Committente;
- Assicurazione: fornita dalla Committente;
- Costi di amministrazione stimati in ragione del 0,8% del canone di mercato

TASSI DI ATTUALIZZAZIONE

I tassi presi a base della valutazione sono i seguenti:

- Tasso di attualizzazione dei flussi corrispondenti ai periodi del canone percepito;
- Tasso di attualizzazione dei flussi dei periodi della rilocalizzazione e messa a regime.

Ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le quote parte di spread, illiquidità e rischio settore, considerando una struttura finanziaria composta in parte da mezzi propri (equity) ed in parte da mezzi di terzi (debt).

Per i mezzi propri (equity) abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free), pari all'Indice Rendistato, che indica il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di stato calcolato mensilmente dalla Banca d'Italia e usato come indice di riferimento per numerosi calcoli attuariali, un delta per tener conto dell'illiquidità

dell'investimento, un delta che considera il rischio urbanistico connesso all'operazione di sviluppo e un ulteriore delta per tener conto dello specifico rischio dell'investimento (rischio settore).

Il "Risk free" può essere definito come il tasso privo di rischio, assunto normalmente pari al rendimento dei Titoli di Stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale dell'investimento.

L'illiquidità può essere definita come la difficoltà di convertire in tempi brevi il valore di un investimento immobiliare in denaro, rischio legato ai tempi di transazione; questo rischio dipende dalle caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Il rischio urbanistico è un rischio derivante unicamente da operazioni di sviluppo o che prevedono massicci interventi di riqualificazione, sia edilizia che urbana; esso riflette la difficoltà e/o l'incertezza temporale per l'ottenimento dei titoli concessori necessari ad intraprendere l'operazione che si sta esaminando.

Il rischio settore è un rischio strettamente legato alle caratteristiche specifiche dell'investimento immobiliare; maggiore è la possibilità che un risultato atteso non venga conseguito, maggiore è il rischio di quell'investimento. E' un tipo di rischio che dipende dalle caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento e dalla competitività dell'oggetto nel mercato stesso.

La composizione questi fattori determina lo spread sull'equity.

La remunerazione del capitale di terzi (debt) è invece pari al tasso "I.R.S." a 15 anni più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

L'I.R.S. (Interest Rate Swap) è il tasso di riferimento, calcolato dalla European Banking Federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse, esso viene utilizzato come parametro di indicizzazione nei mercati finanziari e per la stipula di finanziamenti bancari.

Lo Spread è il delta aggiuntivo che le banche sommano all'indice sopra definito per determinare il tasso a cui concedono dei prestiti; dipende dalle garanzie che l'investitore può garantire e dal rischio specifico

dell'investimento.

Il ritorno sui "mezzi propri" (equity) si determina sommando al tasso dei titoli di stato a lungo termine lo spread sull'equity (illiquidità + rischio settore). Per quanto riguarda i "mezzi di terzi" (debt) si somma all'indice Rendistato lo spread. Considerando a questo punto la composizione percentuale della struttura finanziaria si ottiene il tasso.

Nell'acquisizione dei dati fondamentali riguardanti le attività prive di rischio (Indice Rendistato lordo e indice IRS), si è considerata la media mobile riferita agli ultimi 12 mesi rispetto la data di stima.

Nella valutazione al 15 Luglio 2015 i dati fondamentali considerati sono stati i seguenti:

- Mezzi propri (equity): 50% del capitale investito
- Mezzi propri Media mobile su 12 mesi Rendistat lordo: 1,53%
- Mezzi di terzi Media mobile su 12 mesi IRS a 15 anni: 1,38%

TASSI DI CAPITALIZZAZIONE

Il tasso di capitalizzazione rappresenta il fattore "sintetico", che permette di convertire una indicazione di reddito atteso in una indicazione di valore attuale. E' un tasso che viene dedotto dal mercato in quanto rappresenta il rapporto tra canone e prezzo riscontrabile nelle transazioni immobiliari.

ESMA 130 (vi)

In conformità al paragrafo 130 (vi), segnaliamo che ci sono scostamenti tra il valore degli immobili da noi definito nel presente certificato e quello riportato nell'ultimo rendiconto disponibile del Bilancio societario della REAL ESTATE CENTER S.P.A. (31/12/2014).

In particolare, il Valore di Mercato da noi stimato per il complesso immobiliare, alla data del 30/06/2015, è pari a € 206.000.000; quello riportato nell'ultimo rendiconto del Bilancio disponibile della Società REAL ESTATE CENTER S.P.A. (31/12/2014), corrispondente alle voci terreno, fabbricati e impianti è pari a € 182.396.260.

Il confronto tra il valore stimato e quello inserito nell'ultimo bilancio (31/12/2014) non risulta possibile per le seguenti ragioni:

- Il valore iscritto a bilancio si riferisce a tutto il

complesso Vodafone Village, comprendendo anche il fabbricato denominato "A" escluso invece dal perimetro della presente stima;

- il valore patrimoniale iscritto a bilancio equivale al valore netto (costo storico sostenuto per la costruzione del complesso immobiliare al netto dei fondi di ammortamento), mentre quello di stima è un valore di mercato.

Condizioni di Mercato

I valori qui riportati rappresentano le indicazioni emerse dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale. Quanto riportato è a nostro parere rappresentativo della situazione di mercato, secondo le definizioni contenute in questo elaborato, alla data della presente valutazione.

Valutatore

La proprietà è stata analizzata da un tecnico esperto qualificato allo scopo, in accordo con i disposti contenuti nel RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book) edizione Gennaio 2014.

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE VALUATION S.p.A. (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal destinatario (o altre società facenti parti dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali in Italia.

Confermiamo che non abbiamo nessun materiale coinvolgimento ed interesse in COIMA RES S.p.A. o nelle Proprietà.

Non ravvediamo alcun conflitto di interessi nel preparare questo certificato valutativo e COIMA RES S.p.A ha confermato la stessa opinione in merito.

Responsabilità

CBRE è responsabile per questo Report di valutazione e per le informazioni in esso contenute e conferma che per quanto di sua conoscenza (avendo prestato tutta la ragionevole attenzione e diligenza del caso), le informazioni riportate in questo Report di valutazione corrispondono allo stato di fatto e non contengono omissioni tali da influire sulla sua portata. Il presente Report è conforme alle disposizioni di Borsa Italiana S.p.A. nonché ai paragrafi da 128 a 130 dell'ESMA come aggiornato dalle raccomandazioni del CESR (Committee of European Securities Regulators) per l'attuazione uniforme del Regolamento della Commissione Europea sui Prospetti Informativi No. 809/2004.

Fatta salva ogni responsabilità per quanto sopra verso ogni soggetto, nei termini e nei limiti ivi riportati, non assumiamo né accetteremo alcuna responsabilità nei confronti di alcuna altra persona per qualsivoglia perdita subita derivante, traente origine o avente relazione con questo Report di valutazione o con le nostre dichiarazioni, che sono state formulate e fornite esclusivamente con la finalità di conformarsi a quanto stabilito dall'Allegato I articolo 23.1 del Regolamento della Direttiva sui Prospetti Informativi, acconsentendo all'inclusione del Report nel medesimo Prospetto.

Reliance

Questo report è redatto esclusivamente per l'uso del soggetto a cui è destinata e per le finalità in esso specificate, pertanto non viene assunta alcuna responsabilità nei confronti di terzi per via del suo contenuto (anche parziale), fatto salvo quanto stabilito nelle Clausola denominata "Responsabilità".

Non può essere fatto in alcun modo affidamento da parte di alcuno sul report per finalità diverse da quelle proprie del report stesso.

In fede



Mirko Baldini

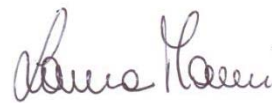
Amministratore Delegato

per conto di

CBRE VALUATION S.p.A.

E: mirko.baldini@cbre.com

In fede



Laura Mauri MRICS Registered Valuer

Executive Director

Per conto di

CBRE VALUATION S.p.A.

E: laura.mauri@cbre.com

CBRE VALUATION S.P.A.

Valuation & Advisory Services

T: 02 6550701

F: 02 65567050

W: www.cbre.it

Project Reference: 7826

SPECIFICHE DELLA VALUTAZIONE E FONTI

Fonti

La presente relazione di stima è stata effettuata in accordo con la finalità indicata e in base alla documentazione fornita dalla Committente che è consistita in:

- Planimetrie (parziali)
- Documentazione catastale;
- Tabella consistenze;
- Certificato LEED Platinum;
- Contratto di Locazione;
- Rent roll;
- Tasse di proprietà (I.M.U. e T.A.S.I.);
- Assicurazione fabbricati;
- Tabella vincoli e gravami.

L'Oggetto di Valutazione

Il nostro report contiene un breve riassunto delle caratteristiche degli immobili sui quali si è basata la nostra valutazione.

Sopralluogo

La proprietà immobiliare è stata oggetto di sopralluogo interno ed esterno il giorno 23 luglio 2015 da tecnici della CBRE Valuation SpA.

Consistenze

In sede di sopralluogo non sono stati effettuati rilievi e/o verifiche degli elaborati grafici e delle relative consistenze, nemmeno a campione, forniti dalla Committente e utilizzati nel presente elaborato.

Fatto salvo il contrario, abbiamo ritenuto che le misurazioni delle aree siano in linea con le consuetudini di Mercato.

Le superfici utilizzate per la valutazione degli immobili sono state considerate corrette dalla Committente.

Ai fini valutativi è stata utilizzata la Superficie Lorda fornita per singolo immobile dalla Committente suddivisa per piano e destinazione d'uso, al netto dei vani tecnici, dei cavedi, dei vani scala e ascensori.

Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sull'oggetto di valutazione e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.

Non sono state effettuate verifiche della struttura né analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche, si è pertanto assunto che non ve ne siano.

Condizioni e Stato Manutentivo

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o fatto indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolosi in nessuna parte della proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che l'immobile sia esente da difetti.

Urbanistica

Non abbiamo svolto indagini urbanistiche, quanto riportato nel report è stato riferito dalla Committente.

Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.

Titoli di Proprietà e Stato Locativo

I dettagli circa il titolo di proprietà e della locazione ci sono stati forniti dalla Committente e non abbiamo avuto tutti gli atti e i contratti di riferimento. Ove riportato nel report, i riferimenti circa la proprietà e la locazione derivano dall'interpretazione della documentazione disponibile. Resta tuttavia inteso che l'esame degli atti di riferimento (proprietà, locazioni e permessi di costruire) è a carico del vostro consulente legale.

Non abbiamo effettuato alcuna indagine circa i rischi creditizi di alcun conduttore. Ciò nonostante abbiamo condiviso in generale il giudizio della Committente circa la salute finanziaria dei conduttori.

Vincoli e Gravami

Per completezza informativa si riporta a seguire la tabella fornitaci dalla Committente contenente il riepilogo di vincoli e gravami sugli immobili oggetto di valutazione.

Tipo di vincolo	Dettaglio
<i>Ipoteca</i>	<i>Iscritta nei Registri Immobiliari di Milano 1° in data 7 luglio 2009 ai numeri 358884/7589 per complessivi Euro 256.000.000,00 (di cui Euro 128.000.000,00 per il capitale) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. a garanzia delle obbligazioni di REC di cui all'atto di finanziamento dell'importo di Euro 128.000.000,00 ricevuto dal Notaio Stefano Rampolla di Milano in data 3 luglio 2009 n. 32493 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 7 luglio 2009 al n. 16556 Serie 1T;</i>
<i>Ipoteca</i>	<i>iscritta nei Registri Immobiliari di Milano 1° in data 22 luglio 2011 ai numeri 47834/8946 per complessivi Euro 50.000.000,00 (di cui Euro 25.000.000,00 per</i>

il capitale) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. a garanzia delle obbligazioni di REC di cui all'atto di finanziamento dell'importo di Euro 25.000.000,00 ricevuto dal Notaio Stefano Rampolla di Milano in data 20 luglio 2011 n. 40089 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 21 luglio 2011 al n. 23624 Serie 1T;

Locazione	ultra novennale con scadenza al 1° febbraio 2027 (Rep. n. 42274/ 10536), trascritta il 12 marzo 2012 ai numeri 12842/9312;
Asservimento	(art. 113 R.E.) dell'area di pertinenza degli edifici, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. (Rep. n. 19965 e Racc. n. 5292 trascritto il 13 gennaio 2006 ai numeri 2973/1805).

Per completezza, si riportano anche i seguenti (ulteriori) vincoli che, tuttavia, secondo quanto comunicatoci dalla Committente non dovrebbero avere più efficacia in quanto trattandosi di atti stipulati con la pubblica amministrazione, di norma non si procede alla relativa cancellazione.

Tipo di vincolo	Dettaglio
Asservimento	(art. 113 R.E.) dell'area di pertinenza degli edifici, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. (Rep. n. 19965 e Racc. n. 5292 trascritto il 13 gennaio 2006 ai numeri 2973/1805);
Vincolo pertinenziale	Datato 25 febbraio 2002 n. 8567 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 il 15 marzo 2002, n. 1895, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 10 maggio 2002 con nota n. 30735/19902;
Asservimento	(art. 113 R.E.) dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. in data 25 febbraio 2002 n. 8568 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 il 15 marzo 2002, n. 1896, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 10 maggio 2002 con nota n. 30736/19903;
Asservimento	(art. 113 R.E.) dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. e dell'art.

10 comma 2.4 del regolamento edilizio in data 31 luglio 2003 n. 11438 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 il 5 agosto 2003, n. 5279, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 10 ottobre 2003 con nota n. 81827/54215;

Asservimento

(art. 113 R.E.) dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. e dell'art. 10 comma 2.4 del regolamento edilizio in data 24 maggio 2004 n. 12641 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 in data 31 maggio 2004 al numero 3071, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 23 giugno 2004 ai numeri 46077/25948

Onere Reale

di cui all'art. 17 del D.Lgs. 5 febbraio 1997 che limita l'utilizzo dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, fino a quando non saranno raggiunti gli obiettivi di qualità previsti dal D.M. 25 ottobre 1999 n. 471 per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, relativamente alla destinazione d'uso prevista (il Notaio annota che nell'atto di compravendita la parte venditrice ha dichiarato di avere inoltrato alle autorità competenti in data 7 ottobre 2003 la relazione conclusiva del piano di caratterizzazione e il progetto preliminare di bonifica con caratteristiche di definitivo). Al riguardo rileviamo che (i) con certificato n.91/2007 del 20 marzo 2007 la Provincia di Milano ha attestato la conformità degli interventi di bonifica effettuati da REC sui terreni di proprietà (i cui confini sono identificati con i mappali 3,4,5,6, 29, 65, 70, 71, 72, 73 foglio 507) al progetto di bonifica approvato dal Comune di Milano con autorizzazione n. 165 del 6 ottobre 2005 e (ii) il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Milano in data 26 gennaio 2015 (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001) specificamente statuisce che "l'immobile è stato interessato da interventi di bonifica che si sono conclusi con il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal D.M. 471/99 per l'uso commerciale-industriale. La provincia di Milano ha provveduto al rilascio della certificazione in data 20 marzo 2007. L'utilizzo per scopo residenziale o verde pubblico e privato dovrà prevedere il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal D.M. 471/99 per l'uso verde – residenziale".

ASSUNZIONI VALUTATIVE

Introduzione

Una Assunzione (“Assumption”) è definita dal Glossario del Red Book e dall’Appendice 3 come una “supposizione assunta come vera”.

Le Assunzioni sono fatti, condizioni o situazioni riguardanti il soggetto della valutazione, o che ad esso si avvicinano, che si ritiene che non debbano essere verificate dal valutatore come parte del processo valutativo. Le Assunzioni vengono assunte quanto è ragionevole per il valutatore accettare che qualcosa sia vero senza una specifica investigazione in merito.

COIMA RES S.p.A. ha confermato e anche noi confermiamo che le nostre Assunzioni sono corrette e noi così come COIMA RES S.p.A. ne siamo reciprocamente consapevoli. Nel caso in cui venga provato che una qualsiasi di queste Assunzioni sia incorretta, le nostre valutazioni andrebbero poi riviste. Le principali Assunzioni che abbiamo formulato sono riportate in questo report valutativo.

Le Assunzioni fatte non alterano la conformità con il metodo del Valore di Mercato definito dal Red Book.

Valore di Mercato

Ogni valore è stato preparato sulla base del “Valore di Mercato” (RICS edizione 2014), che è definito come:

“l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.

Non è stata considerata nessuna detrazione per spese di realizzo o tassazione che possono sorgere nel caso di vendita. I costi di acquisizione non sono stati compresi nella nostra valutazione.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi *inter-company*, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

Aspetti Fiscali	<p>Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.</p> <p>In Italia non vengono normalmente considerati i costi di transazione per le valutazioni. Per questo motivo la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse, spese legali, tasse di transazione, ecc....</p>
IVA	<p>I valori espressi non includono l'IVA.</p>
Canoni Percepiti	<p>I canoni percepiti riportati in questo report sono i canoni che sono attualmente pagati secondo i termini dei contratti. I canoni non includono l'IVA e sono considerati al lordo delle deduzioni di tutti i costi non recuperabili. Non sono compresi affitti legati al fatturato ed altre differenti fonti di profitto.</p>
Canone di Mercato	<p>I canoni di mercato indicati nei nostri report sono quelli che sono stati da noi adottati come appropriati nell'assegnare il valore più probabile alla data di valutazione e non sono necessariamente appropriati per altri scopi né si conciliano necessariamente con la definizione di Canone di Mercato.</p>
La Proprietà	<p>Gli impianti fissi o altre installazioni di servizio ordinario sono state considerate come parte integrante della proprietà immobiliare.</p>
Questioni Ambientali	<p>Non abbiamo condotto alcuna indagine sulla presente o passata attività/uso delle varie proprietà oggetto di studio, né delle aree circostanti, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione e abbiamo pertanto ipotizzato che tutte le proprietà ne siano libere.</p> <p>Ove non espressamente indicato si considera che la Proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale.</p>
Attestato di Prestazione Energetica	<p>Abbiamo assunto che le proprietà posseggano e/o possederanno, conformemente alle disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) o equivalente.</p>
Condizioni e Stato Manutentivo	<p>In mancanza di informazioni diverse, si sono ipotizzate le seguenti condizioni:</p>

(a) non siano presenti condizioni del terreno anomale o reperti archeologici che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà;

(b) la proprietà non sia in stato di decadimento o abbia difetti strutturali latenti;

(c) nessun materiale pericoloso o tecnica sospetta sia stata utilizzata per la costruzione o per successive modifiche e aggiunte della proprietà;

(d) i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Titoli di Proprietà e Situazione Locativa

Se non diversamente indicato nel presente report, e in assenza di informazioni circa il contrario, abbiamo considerato che:

(a) la proprietà sia libera da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione e sia pienamente alienabile;

(b) i fabbricati esistenti sui terreni siano stati costruiti in conformità ai permessi urbanistici e pertanto dispongano di permessi permanenti o esistenti;

(c) la proprietà non sia influenzata negativamente dallo strumento urbanistico vigente o da proposte di nuove infrastrutture;

(d) la proprietà immobiliare sia conforme a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e sia pertanto pienamente agibile;

(e) sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare tali interventi solo attraverso costi marginali e occasionali;

(f) non siano state apportate da o per conto dell'eventuale conduttore migliorie che possano influire sul valore espresso;

(g) non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso.

ALLEGATO A: ELENCO IMMOBILI E SUPERFICIE LORDA

EDIFICIO	Uffici	Archivi	Commerciale	Mensa	Altro	Scale/ ascensori	Locali tecnici	Balconi, terrazze, passerelle	TOTALE SLP (MQ)	Posti auto coperti (NO.)	Posti auto scoperti (NO.)	Posti moto coperti (NO.)
B	12.069	755	-	-	1.180	4.752	4.993	1.029	24.779	407	-	108
C	14.542	4.577	212	-	1.983	4.782	2.666	1.483	30.245	412	10	111
Cl	-	13	2.187	2.472	-	506	1.432	223	6.833	-	-	-
TOTALE	26.611	5.345	2.399	2.472	3.163	10.040	9.091	2.735	61.857	819	10	219

ALLEGATO B: STATO LOCATIVO IN ESSERE

INDIRIZZO	EDIFICIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	POSTI AUTO (NO.)	POSTI MOTO (NO.)	DURATA	INIZIO	PRIMA SCADENZA	CANONE A REGIME (€)	CANONE AL 30/06/2015 (€)
Milano, via Lorenteggio, 24	B - C - C1	39.991	829	219	15+6	01/02/2012	31/01/2027	13.555.172	13.840.000
TOTALE		39.991	829	219				13.555.172	13.840.000

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Vodafone Village

COIMA RES S.p.A.

Piazza della Repubblica, 5

20121 - MILANO

Data di Valutazione: 30 Settembre 2015

CERTIFICATO DI PERIZIA

CBRE

CBRE VALUATION S.P.A.
Via del Lauro 5/7
20121 Milano
Tel. 02.655670.1
Fax 02.655670.50

Data del report	25 Novembre 2015
Destinatario	COIMA RES S.p.A. Piazza della Repubblica, 5 20121 Milano <i>Alla C.a. del Consiglio di Amministrazione</i>
Proprietà	Num. 3 immobili direzionali ubicati all'interno del Vodafone Village, sito a Milano Via Lorenteggio 240, di proprietà di Real Estate Center S.r.l.
Descrizione della Proprietà oggetto di valutazione	Gli edifici oggetto di valutazione ricadono all'interno del recente complesso direzionale denominato "Vodafone Village" ubicato in zona periferica a ovest di Milano. Nello specifico essi sono convenzionalmente denominati B, C e C1, aventi una superficie complessiva di circa 61.000 mq, destinati prevalentemente a uffici, con spazi accessori, una mensa, un auditorium e 1.047 posti auto/moto ricavati all'interno dell'autorimessa multipiano comune a tutto il complesso immobiliare. Tutti gli immobili oggetto di stima sono locati a Vodafone Omnitel S.r.l. e non sono oggetto di contratti di leasing.
Finalità del Titolo di proprietà	Investimento.
Incarico	Valutare, sulla base del Valore di Mercato, la piena proprietà dei beni oggetto della presente, in conformità all'incarico in data 11 Agosto 2015. Il presente <i>condensed report</i> costituisce una sintesi del report di stima completo redatto in data 10 Novembre 2015.
Data di Valutazione	30 settembre 2015

Capacità del Valutatore

Requisiti di Indipendenza

Indipendente.

CBRE Valuation S.p.A. è società di valutazione "regulated by RICS" (Firm. N° 722799).

CBRE Valuation S.P.A. dichiara che la propria perizia di valutazione, inclusiva degli allegati, e la corrispondente sintesi sono state redatte in conformità ai Paragrafi 128 e ss. – società immobiliari del documento ESMA 2013/319.

In particolare, secondo quanto previsto dal Paragrafo 130 del documento ESMA 2013/319, CBRE Valuation S.p.A. attesta che:

"CBRE non è al corrente di alcun conflitto d'interessi che potrebbe risultare dallo svolgimento di questo incarico e che:

- a) *i soci e gli amministratori di CBRE non sono legati a COIMA RES o ad altre società o enti che la controllano, o che siano controllati da questi ultimi, da rapporti di lavoro subordinato o autonomo, ovvero lo sono stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;*
- b) *i soci e gli amministratori di CBRE e delle società da essa controllate e che la controllano non sono soci, amministratori o sindaci di COIMA RES o di altre società o enti che la controllino, o che siano controllati da questi ultimi o da COIMA RES, ovvero lo sono stati nel triennio antecedente il conferimento dell'incarico;*
- c) *i soci e gli amministratori di CBRE e delle società da esse controllate e che la controllano non sono legati da parentela e/o affinità entro il 4° grado ai soci, agli amministratori, ai sindaci e ai direttori generali di COIMA RES o di altre società o enti che la controllano o che sono controllati da questi ultimi o da COIMA RES;*
- d) *CBRE non si trova in una situazione che possa comprometterne l'indipendenza nei confronti di COIMA RES e, nel caso di sopravvenienza di tale situazione nel corso dell'incarico, CBRE si impegna a darne immediata comunicazione a COIMA RES;*
- e) *di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dai paragrafi 156-159 della Raccomandazione (ESMA) 2013/319;*
- f) *di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 2343-ter, secondo comma, lettera b), cod. civ.;*
- g) *anche il personale tecnico di cui CBRE si avvarrà per la predisposizione della Perizia di Stima sarà in possesso dei*

requisiti di indipendenza richiesti.

- h) riportano le date di sopralluogo sui beni immobili oggetto di valutazione:*
- i) forniscono tutti gli elementi rilevanti e necessari in ordine alla valutazione delle proprietà;*
- j) sono datate e comprensive di certificazione della data di valutazione per ciascuna proprietà non superiore a 1 anno rispetto alla data di pubblicazione del prospetto informativo;*
- k) riportano un'apposita tabella in cui viene rappresentato separatamente il numero di immobili in proprietà piena e quelli in nuda proprietà nonché gravati da ipoteca o altro genere di garanzia, peso o contenzioso, assieme al valore aggregato delle rispettive valutazioni;*
- l) compiono un confronto, spiegandone le differenze, tra la valutazione attuale di detti immobili, come risultante dalla perizia di valutazione/sintesi e la valutazione attribuita da ciascun conferente o venditore nell'ultimo bilancio annuale o consolidato approvato, ove redatto."*

Scopo della Valutazione

Il presente certificato di stima è stato richiesto ai fini della quotazione in borsa della società COIMA RES S.p.A., in conformità anche a quanto previsto nel "RICS Valuation – Professional Standards", edizione gennaio 2014 (Red Book), e sarà allegato al Prospetto Informativo relativo all'offerta pubblica di azioni (I.P.O.) di COIMA RES e alla contestuale ammissione a quotazione sul Mercato telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Valore di Mercato

Valore di Mercato al 30 settembre 2015:

€ 206.000.000,00

(EURO DUECENTO SEI MILIONI/00)

al netto di I.V.A. e spese di commercializzazione.

La nostra opinione del Valore di Mercato è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato.

Per evitare ogni dubbio, abbiamo valutato la proprietà come cespite immobiliare e il valore riportato rappresenta il 100% del valore di mercato degli immobili medesimi. Non abbiamo tenuto conto di alcun impatto sul valore derivante dalle partite contabili delle società proprietarie degli immobili.

Report Format

Allegato A: Elenco degli immobili con relativa Superficie Lorda;

Allegato B: Evidenza dello stato locativo in essere.

Conformità agli standard valutativi

La presente relazione è stata redatta in osservanza degli standard *“RICS Valuation – Professional Standards”*, edizione gennaio 2014. I dettagli della proprietà, su cui si basa la nostra analisi, sono esposti nella presente relazione.

La Valutazione tiene conto delle indicazioni degli International Valuation Standards (IVS) e le raccomandazioni contenute nei paragrafi dal 128 al 130 dell'ultimo aggiornamento ESMA del CESR (Committee of European Securities Regulators) per la uniforme attuazione del regolamento della Commissione Europea sui Prospetti Informativi No. 809/2004 e i requisiti della Borsa di Milano.

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

Assunzioni

A base della presente valutazione abbiamo assunto informazioni dalla Committente circa la titolarità, le condizioni locative e gli aspetti urbanistici.

Nel caso risulti che qualcuna di dette informazioni non sia corretta, il valore finale potrebbe essere di conseguenza non corretto e potrebbe richiedere di essere rivisto.

Deroghe dalle Assunzioni Standard

Nessuna.

Descrizione Immobili

La proprietà in oggetto ricade all'interno del recente complesso direzionale denominato *“Vodafone Village”* ubicato in zona periferica a ovest di Milano. Nello specifico si tratta di n.3 edifici convenzionalmente denominati B, C e C1, per una superficie complessiva di circa 61.000 mq, destinati prevalentemente a uffici,

con spazi accessori, una mensa, un auditorium e 1.048 posti auto/moto ricavati all'interno dell'autorimessa multipiano comune a tutto il complesso immobiliare.

Gli immobili in oggetto risultano locati a Vodafone Omnitel S.r.l., la durata della locazione è fissata in 15 anni a partire dal 01/02/2012 e potrà essere rinnovata per un ulteriore periodo di 6 anni. Il conduttore non può recedere il contratto prima della scadenza del primo periodo stabilito, in caso contrario dovrà corrispondere l'intero ammontare dei canoni di locazione relativi al periodo intercorrente tra la data del recesso e la scadenza del 15° anno di locazione.

Gli aspetti chiave considerati nella determinazione del valore di Mercato sono stati i seguenti:

Punti di Forza

- Complesso immobiliare di recente realizzazione progettato secondo criteri di risparmio energetico ed elevata flessibilità di utilizzo;
- Ampia disponibilità di parcheggio;
- Ottima situazione locativa, caratterizzata da contratto di recente stipula e di lunga durata, sottoscritto da imprese di primario standing nel settore delle comunicazioni;
- L'immobile riveste un'importanza strategica per Vodafone in quanto sono stati fatti cospicui investimenti circa il fit-out e le personalizzazioni;
- Fabbricato efficiente dal punto di vista del rapporto tra superficie lorda e locabile.

Punti di debolezza

- Microlocalizzazione poco premiante dal punto di vista urbano e della rete metropolitana di Milano;
- Dimensione importante per il mercato immobiliare locale;
- Elevata disponibilità di superfici direzionali (anche di grado A) all'interno del Centro direzionale Lorenteggio; all'interno del quale, con tagli dimensionali medi, è possibile locare anche interi immobili.

Nell'Allegato B è riportato lo stato locativo in essere.

Metodologia

Lo scopo del presente elaborato è la valutazione, sulla base del Valore di Mercato, della piena proprietà, alla data del 30 settembre 2015, considerando l'attuale

attuale stato occupazionale. Considerata la finalità della perizia, la tipologia edilizia e le condizioni in cui vertono gli immobili costituenti il portafoglio in oggetto, le metodologie valutative da noi ritenute più appropriate sono state le seguenti:

- **Metodo Comparativo o del Mercato:** basato sul confronto fra il bene in oggetto e altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- **Metodo Reddittuale-Finanziario o dei Flussi di Cassa Attualizzati (D.C.F.)** basato sull'attualizzazione (per un periodo variabile in riferimento all'operazione immobiliare) dei futuri ricavi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si ipotizza un valore della proprietà come venduta a un prezzo ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno a un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Gli indicatori monetari utilizzati (prezzi, costi, canoni, tassi) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia direttamente in loco, che con il supporto della nostra banca dati, che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Pertanto, considerando la situazione occupazionale in essere alla data di stima e le prospettive del mercato locale in termini di appetibilità della destinazione d'uso, la determinazione del valore di mercato ha considerato un periodo totale del DCF pari a 13 anni, ritenuto congruo per ottenere la massima redditività dell'immobile. Infatti, in considerazione dell'alto standing del Conduttore e della notevole superficie occupata, si è considerato, quale scenario più probabile, terminare la locazione in essere alla prima scadenza utile definita contrattualmente (31/01/2027) e rinnovare il contratto a un canone di mercato al medesimo Conduttore, senza prevedere periodi di sfritto o incentivi.

Questo scenario è ritenuto il più attendibile in quanto si ritiene che Vodafone difficilmente lascerà la propria sede che è stata progettata in risposta alle sue specifiche esigenze; oltretutto qualora si verificasse la necessità di riduzione dei costi, Vodafone potrebbe massimizzare l'occupazione delle superfici locate

all'interno del Village, liberando altri edifici che occupa nella zona.

Il dati di mercato di riferimento sono stati desunti dal segmento direzionale rilevato nella zona e opportunamente ponderati per omogeneizzarli all'oggetto di valutazione.

Altri indicatori:

INDICIZZAZIONE: Si è ipotizzato un'inflazione pari al 1,00% per il primo periodo di valutazione e pari al 1,70% per quelli a seguire di tutto il flusso temporale considerato.

CRESCITA DI MERCATO: ipotizzato pari al 1,70% per tutti i periodi del flusso temporale considerato.

STIMA DEI COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA': per la determinazione dei suddetti costi sono stati tenuti in considerazione:

- Manutenzione ordinaria ed accantonamento: sono stimati in misura percentuale sul costo di costruzione a nuovo (da Noi parametricamente calcolato);
- Imposta di registro: pari allo 0,50% del canone;
- IMU/TASI: fornita dalla Committente;
- Assicurazione: fornita dalla Committente;
- Costi di amministrazione stimati in ragione del 0,8% del canone di mercato

TASSI DI ATTUALIZZAZIONE

I tassi presi a base della valutazione sono i seguenti:

- Tasso di attualizzazione dei flussi corrispondenti ai periodi del canone percepito;
- Tasso di attualizzazione dei flussi dei periodi della rilocalizzazione e messa a regime.

Ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le quote parte di spread, illiquidità e rischio settore, considerando una struttura finanziaria composta in parte da mezzi propri (equity) ed in parte da mezzi di terzi (debt).

Per i mezzi propri (equity) abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free), pari all'Indice Rendistato, che indica il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di stato calcolato mensilmente dalla Banca d'Italia e usato come indice di riferimento per numerosi calcoli attuariali, un delta per tener conto dell'illiquidità

dell'investimento, un delta che considera il rischio urbanistico connesso all'operazione di sviluppo e un ulteriore delta per tener conto dello specifico rischio dell'investimento (rischio settore).

Il "Risk free" può essere definito come il tasso privo di rischio, assunto normalmente pari al rendimento dei Titoli di Stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale dell'investimento.

L'illiquidità può essere definita come la difficoltà di convertire in tempi brevi il valore di un investimento immobiliare in denaro, rischio legato ai tempi di transazione; questo rischio dipende dalle caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Il rischio urbanistico è un rischio derivante unicamente da operazioni di sviluppo o che prevedono massicci interventi di riqualificazione, sia edilizia che urbana; esso riflette la difficoltà e/o l'incertezza temporale per l'ottenimento dei titoli concessori necessari ad intraprendere l'operazione che si sta esaminando.

Il rischio settore è un rischio strettamente legato alle caratteristiche specifiche dell'investimento immobiliare; maggiore è la possibilità che un risultato atteso non venga conseguito, maggiore è il rischio di quell'investimento. E' un tipo di rischio che dipende dalle caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento e dalla competitività dell'oggetto nel mercato stesso.

La composizione questi fattori determina lo spread sull'equity.

La remunerazione del capitale di terzi (debt) è invece pari al tasso "I.R.S." a 15 anni più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

L'I.R.S. (Interest Rate Swap) è il tasso di riferimento, calcolato dalla European Banking Federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse, esso viene utilizzato come parametro di indicizzazione nei mercati finanziari e per la stipula di finanziamenti bancari.

Lo Spread è il delta aggiuntivo che le banche sommano all'indice sopra definito per determinare il tasso a cui concedono dei prestiti; dipende dalle garanzie che l'investitore può garantire e dal rischio specifico

dell'investimento.

Il ritorno sui "mezzi propri" (equity) si determina sommando al tasso dei titoli di stato a lungo termine lo spread sull'equity (illiquidità + rischio settore). Per quanto riguarda i "mezzi di terzi" (debt) si somma all'indice Rendistato lo spread. Considerando a questo punto la composizione percentuale della struttura finanziaria si ottiene il tasso.

Nell'acquisizione dei dati fondamentali riguardanti le attività prive di rischio (Indice Rendistato lordo e indice IRS), si è considerata la media mobile riferita agli ultimi 12 mesi rispetto la data di stima.

Nella valutazione al 30 Settembre 2015 i dati fondamentali considerati sono stati i seguenti:

- Mezzi propri (equity): 50% del capitale investito
- Mezzi propri Media mobile su 12 mesi Rendistat lordo: 1,36%
- Mezzi di terzi Media mobile su 12 mesi IRS a 15 anni: 1,26%

TASSI DI CAPITALIZZAZIONE

Il tasso di capitalizzazione rappresenta il fattore "sintetico", che permette di convertire una indicazione di reddito atteso in una indicazione di valore attuale. E' un tasso che viene dedotto dal mercato in quanto rappresenta il rapporto tra canone e prezzo riscontrabile nelle transazioni immobiliari.

ESMA 130 (vi)

In conformità al paragrafo 130 (vi), segnaliamo che ci sono scostamenti tra il valore degli immobili da noi definito nel presente certificato e quello riportato nell'ultimo rendiconto disponibile del Bilancio societario della REAL ESTATE CENTER S.P.A. (31/12/2014).

In particolare, il Valore di Mercato da noi stimato per il complesso immobiliare, alla data del 30/09/2015, è pari a € 206.000.000; quello riportato nell'ultimo rendiconto del Bilancio disponibile della Società REAL ESTATE CENTER S.P.A. (31/12/2014), corrispondente alle voci terreno, fabbricati e impianti è pari a € 182.396.260.

Il confronto tra il valore stimato e quello inserito nell'ultimo bilancio (31/12/2014) non risulta possibile per le seguenti ragioni:

- Il valore iscritto a bilancio si riferisce a tutto il

complesso Vodafone Village, comprendendo anche il fabbricato denominato "A" escluso invece dal perimetro della presente stima;

- il valore patrimoniale iscritto a bilancio equivale al valore netto (costo storico sostenuto per la costruzione del complesso immobiliare al netto dei fondi di ammortamento), mentre quello di stima è un valore di mercato.

Condizioni di Mercato

I valori qui riportati rappresentano le indicazioni emerse dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale. Quanto riportato è a nostro parere rappresentativo della situazione di mercato, secondo le definizioni contenute in questo elaborato, alla data della presente valutazione.

Valutatore

La proprietà è stata analizzata da un tecnico esperto qualificato allo scopo, in accordo con i disposti contenuti nel RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book) edizione Gennaio 2014.

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE VALUATION S.p.A. (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal destinatario (o altre società facenti parti dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali in Italia.

Confermiamo che non abbiamo nessun materiale coinvolgimento ed interesse in COIMA RES S.p.A. o nelle Proprietà.

Non ravvediamo alcun conflitto di interessi nel preparare questo certificato valutativo e COIMA RES S.p.A ha confermato la stessa opinione in merito.

Responsabilità

CBRE è responsabile per questo Report di valutazione e per le informazioni in esso contenute e conferma che per quanto di sua conoscenza (avendo prestato tutta la ragionevole attenzione e diligenza del caso), le informazioni riportate in questo Report di valutazione corrispondono allo stato di fatto e non contengono omissioni tali da influire sulla sua portata. Il presente Report è conforme alle disposizioni di Borsa Italiana S.p.A. nonché ai paragrafi da 128 a 130 dell'ESMA come aggiornato dalle raccomandazioni del CESR (Committee of European Securities Regulators) per l'attuazione uniforme del Regolamento della Commissione Europea sui Prospetti Informativi No. 809/2004.

Fatta salva ogni responsabilità per quanto sopra verso ogni soggetto, nei termini e nei limiti ivi riportati, non assumiamo né accetteremo alcuna responsabilità nei confronti di alcuna altra persona per qualsivoglia perdita subita derivante, traente origine o avente relazione con questo Report di valutazione o con le nostre dichiarazioni, che sono state formulate e fornite esclusivamente con la finalità di conformarsi a quanto stabilito dall'Allegato I articolo 23.1 del Regolamento della Direttiva sui Prospetti Informativi, acconsentendo all'inclusione del Report nel medesimo Prospetto.

Reliance

Questo report è redatto esclusivamente per l'uso del soggetto a cui è destinata e per le finalità in esso specificate, pertanto non viene assunta alcuna responsabilità nei confronti di terzi per via del suo contenuto (anche parziale), fatto salvo quanto stabilito nelle Clausole denominate "Responsabilità".

Non può essere fatto in alcun modo affidamento da parte di alcuno sul report per finalità diverse da quelle proprie del report stesso.

In fede



Mirko Baldini

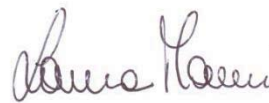
Amministratore Delegato

per conto di

CBRE VALUATION S.p.A.

E: mirko.baldini@cbre.com

In fede



Laura Mauri MRICS Registered Valuer

Executive Director

Per conto di

CBRE VALUATION S.p.A.

E: laura.mauri@cbre.com

CBRE VALUATION S.P.A.

Valuation & Advisory Services

T: 02 6550701

F: 02 65567050

W: www.cbre.it

Project Reference: 7826

SPECIFICHE DELLA VALUTAZIONE E FONTI

Fonti

La presente relazione di stima è stata effettuata in accordo con la finalità indicata e in base alla documentazione fornitaci dalla Committente che è consistita in:

- Planimetrie (parziali)
- Documentazione catastale;
- Tabella consistenze;
- Certificato LEED Platinum;
- Contratto di Locazione;
- Rent roll;
- Tasse di proprietà (I.M.U. e T.A.S.I.);
- Assicurazione fabbricati;
- Tabella vincoli e gravami.

L'Oggetto di Valutazione

Il nostro report contiene un breve riassunto delle caratteristiche degli immobili sui quali si è basata la nostra valutazione.

Sopralluogo

La proprietà immobiliare è stata oggetto di sopralluogo interno ed esterno il giorno 23 luglio 2015 da tecnici della CBRE Valuation SpA.

Consistenze

In sede di sopralluogo non sono stati effettuati rilievi e/o verifiche degli elaborati grafici e delle relative consistenze, nemmeno a campione, fornitici dalla Committente e utilizzati nel presente elaborato.

Fatto salvo il contrario, abbiamo ritenuto che le misurazioni delle aree siano in linea con le consuetudini di Mercato.

Le superfici utilizzate per la valutazione degli immobili sono state considerate corrette dalla Committente.

Ai fini valutativi è stata utilizzata la Superficie Lorda fornitaci per singolo immobile dalla Committente suddivisa per piano e destinazione d'uso, al netto dei vani tecnici, dei cavedi, dei vani scala e ascensori.

Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sull'oggetto di valutazione e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.

Non sono state effettuate verifiche della struttura né analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche, si è pertanto assunto che non ve ne siano.

Condizioni e Stato Manutentivo

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o fatto indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolosi in nessuna parte della proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che l'immobile sia esente da difetti.

Urbanistica

Non abbiamo svolto indagini urbanistiche, quanto riportato nel report è stato riferito dalla Committente.

Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.

Titoli di Proprietà e Stato Locativo

I dettagli circa il titolo di proprietà e della locazione ci sono stati forniti dalla Committente e non abbiamo avuto tutti gli atti e i contratti di riferimento. Ove riportato nel report, i riferimenti circa la proprietà e la locazione derivano dall'interpretazione della documentazione disponibile. Resta tuttavia inteso che l'esame degli atti di riferimento (proprietà, locazioni e permessi di costruire) è a carico del vostro consulente legale.

Non abbiamo effettuato alcuna indagine circa i rischi creditizi di alcun conduttore. Ciò nonostante abbiamo condiviso in generale il giudizio della Committente circa la salute finanziaria dei conduttori.

Vincoli e Gravami

Per completezza informativa si riporta a seguire la tabella fornitaci dalla Committente contenete il riepilogo di vincoli e gravami sugli immobili oggetto di valutazione.

Tipo di vincolo	Dettaglio
<i>Ipoteca</i>	<i>Iscritta nei Registri Immobiliari di Milano 1° in data 7 luglio 2009 ai numeri 358884/7589 per complessivi Euro 256.000.000,00 (di cui Euro 128.000.000,00 per il capitale) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. a garanzia delle obbligazioni di REC di cui all'atto di finanziamento dell'importo di Euro 128.000.000,00 ricevuto dal Notaio Stefano Rampolla di Milano in data 3 luglio 2009 n. 32493 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 7 luglio 2009 al n. 16556 Serie 1T;</i>
<i>Ipoteca</i>	<i>iscritta nei Registri Immobiliari di Milano 1° in data 22 luglio 2011 ai numeri 47834/8946 per complessivi Euro 50.000.000,00 (di cui Euro 25.000.000,00 per</i>

il capitale) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. a garanzia delle obbligazioni di REC di cui all'atto di finanziamento dell'importo di Euro 25.000.000,00 ricevuto dal Notaio Stefano Rampolla di Milano in data 20 luglio 2011 n. 40089 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 21 luglio 2011 al n. 23624 Serie 1T;

Locazione	ultra novennale con scadenza al 1° febbraio 2027 (Rep. n. 42274/ 10536), trascritta il 12 marzo 2012 ai numeri 12842/9312;
Asservimento	(art. 113 R.E.) dell'area di pertinenza degli edifici, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. (Rep. n. 19965 e Racc. n. 5292 trascritto il 13 gennaio 2006 ai numeri 2973/1805).

Per completezza, si riportano anche i seguenti (ulteriori) vincoli che, tuttavia, secondo quanto comunicatoci dalla Committente non dovrebbero avere più efficacia in quanto trattandosi di atti stipulati con la pubblica amministrazione, di norma non si procede alla relativa cancellazione.

Tipo di vincolo	Dettaglio
Asservimento	(art. 113 R.E.) dell'area di pertinenza degli edifici, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. (Rep. n. 19965 e Racc. n. 5292 trascritto il 13 gennaio 2006 ai numeri 2973/1805);
Vincolo pertinenziale	Datato 25 febbraio 2002 n. 8567 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 il 15 marzo 2002, n. 1895, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 10 maggio 2002 con nota n. 30735/19902;
Asservimento	(art. 113 R.E.) dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. in data 25 febbraio 2002 n. 8568 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 il 15 marzo 2002, n. 1896, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 10 maggio 2002 con nota n. 30736/19903;
Asservimento	(art. 113 R.E.) dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. e dell'art.

10 comma 2.4 del regolamento edilizio in data 31 luglio 2003 n. 11438 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 il 5 agosto 2003, n. 5279, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 10 ottobre 2003 con nota n. 81827/54215;

Asservimento

(art. 113 R.E.) dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. e dell'art. 10 comma 2.4 del regolamento edilizio in data 24 maggio 2004 n. 12641 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 in data 31 maggio 2004 al numero 3071, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 23 giugno 2004 ai numeri 46077/25948

Onere Reale

di cui all'art. 17 del D.Lgs. 5 febbraio 1997 che limita l'utilizzo dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, fino a quando non saranno raggiunti gli obiettivi di qualità previsti dal D.M. 25 ottobre 1999 n. 471 per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, relativamente alla destinazione d'uso prevista (il Notaio annota che nell'atto di compravendita la parte venditrice ha dichiarato di avere inoltrato alle autorità competenti in data 7 ottobre 2003 la relazione conclusiva del piano di caratterizzazione e il progetto preliminare di bonifica con caratteristiche di definitivo). Al riguardo rileviamo che (i) con certificato n.91/2007 del 20 marzo 2007 la Provincia di Milano ha attestato la conformità degli interventi di bonifica effettuati da REC sui terreni di proprietà (i cui confini sono identificati con i mappali 3,4,5,6, 29, 65, 70, 71, 72, 73 foglio 507) al progetto di bonifica approvato dal Comune di Milano con autorizzazione n. 165 del 6 ottobre 2005 e (ii) il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Milano in data 26 gennaio 2015 (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001) specificamente statuisce che "l'immobile è stato interessato da interventi di bonifica che si sono conclusi con il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal D.M. 471/99 per l'uso commerciale-industriale. La provincia di Milano ha provveduto al rilascio della certificazione in data 20 marzo 2007. L'utilizzo per scopo residenziale o verde pubblico e privato dovrà prevedere il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal D.M. 471/99 per l'uso verde – residenziale".

ASSUNZIONI VALUTATIVE

Introduzione

Una Assunzione (“Assumption”) è definita dal Glossario del Red Book e dall’Appendice 3 come una “supposizione assunta come vera”.

Le Assunzioni sono fatti, condizioni o situazioni riguardanti il soggetto della valutazione, o che ad esso si avvicinano, che si ritiene che non debbano essere verificate dal valutatore come parte del processo valutativo. Le Assunzioni vengono assunte quanto è ragionevole per il valutatore accettare che qualcosa sia vero senza una specifica investigazione in merito.

COIMA RES S.p.A. ha confermato e anche noi confermiamo che le nostre Assunzioni sono corrette e noi così come COIMA RES S.p.A. ne siamo reciprocamente consapevoli. Nel caso in cui venga provato che una qualsiasi di queste Assunzioni sia incorretta, le nostre valutazioni andrebbero poi riviste. Le principali Assunzioni che abbiamo formulato sono riportate in questo report valutativo.

Le Assunzioni fatte non alterano la conformità con il metodo del Valore di Mercato definito dal Red Book.

Valore di Mercato

Ogni valore è stato preparato sulla base del “Valore di Mercato” (RICS edizione 2014), che è definito come:

“l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.

Non è stata considerata nessuna detrazione per spese di realizzo o tassazione che possono sorgere nel caso di vendita. I costi di acquisizione non sono stati compresi nella nostra valutazione.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi *inter-company*, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

Aspetti Fiscali	<p>Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.</p> <p>In Italia non vengono normalmente considerati i costi di transazione per le valutazioni. Per questo motivo la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse, spese legali, tasse di transazione, ecc....</p>
IVA	<p>I valori espressi non includono l'IVA.</p>
Canoni Percepiti	<p>I canoni percepiti riportati in questo report sono i canoni che sono attualmente pagati secondo i termini dei contratti. I canoni non includono l'IVA e sono considerati al lordo delle deduzioni di tutti i costi non recuperabili. Non sono compresi affitti legati al fatturato ed altre differenti fonti di profitto.</p>
Canone di Mercato	<p>I canoni di mercato indicati nei nostri report sono quelli che sono stati da noi adottati come appropriati nell'assegnare il valore più probabile alla data di valutazione e non sono necessariamente appropriati per altri scopi né si conciliano necessariamente con la definizione di Canone di Mercato.</p>
La Proprietà	<p>Gli impianti fissi o altre installazioni di servizio ordinario sono state considerate come parte integrante della proprietà immobiliare.</p>
Questioni Ambientali	<p>Non abbiamo condotto alcuna indagine sulla presente o passata attività/uso delle varie proprietà oggetto di studio, né delle aree circostanti, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione e abbiamo pertanto ipotizzato che tutte le proprietà ne siano libere.</p> <p>Ove non espressamente indicato si considera che la Proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale.</p>
Attestato di Prestazione Energetica	<p>Abbiamo assunto che le proprietà posseggano e/o possederanno, conformemente alle disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) o equivalente.</p>
Condizioni e Stato Manutentivo	<p>In mancanza di informazioni diverse, si sono ipotizzate le seguenti condizioni:</p>

(a) non siano presenti condizioni del terreno anomale o reperti archeologici che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà;

(b) la proprietà non sia in stato di decadimento o abbia difetti strutturali latenti;

(c) nessun materiale pericoloso o tecnica sospetta sia stata utilizzata per la costruzione o per successive modifiche e aggiunte della proprietà;

(d) i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Titoli di Proprietà e Situazione Locativa

Se non diversamente indicato nel presente report, e in assenza di informazioni circa il contrario, abbiamo considerato che:

(a) la proprietà sia libera da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione e sia pienamente alienabile;

(b) i fabbricati esistenti sui terreni siano stati costruiti in conformità ai permessi urbanistici e pertanto dispongano di permessi permanenti o esistenti;

(c) la proprietà non sia influenzata negativamente dallo strumento urbanistico vigente o da proposte di nuove infrastrutture;

(d) la proprietà immobiliare sia conforme a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e sia pertanto pienamente agibile;

(e) sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare tali interventi solo attraverso costi marginali e occasionali;

(f) non siano state apportate da o per conto dell'eventuale conduttore migliorie che possano influire sul valore espresso;

(g) non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso.

ALLEGATO A: ELENCO IMMOBILI E SUPERFICIE LORDA

EDIFICIO	Uffici	Archivi	Commerciale	Mensa	Altro	Scale/ ascensori	Locali tecnici	Balconi, terrazze, passerelle	TOTALE SLP	Posti auto coperti	Posti auto scoperti	Posti moto coperti
B	12,069	755	-	-	1,180	4,752	4,993	1,029	24,779	406	-	108
C	14,542	4,577	212	-	1,983	4,782	2,666	1,483	30,245	412	10	111
CI	-	13	2,187	2,472	-	506	1,432	223	6,833	-	-	-
TOTALE	26,611	5,345	2,399	2,472	3,163	10,040	9,091	2,735	61,857	818	10	219

ALLEGATO B: STATO LOCATIVO IN ESSERE

Indirizzo	Edificio	GIA (mq)	Posti auto coperti (n.)	Posti auto scoperti (n.)	Posti moto (n.)	Durata	Decorrenza	Prima scadenza	Seconda scadenza	Canone a regime (€)	Canone al 30/09/2015
Milano Via Lorenteggio, 240	B - C - CI	39.991	818	10	219	15+6	01/02/2012	31/01/2027	31/01/2033	13.555.172,00	13.840.000,00
TOTALE		39.991	818	10	219					13.555.172	13.840.000

CONDENSED REPORT

Vodafone Village
Via Lorenteggio, 240 - Milano

COIMA RES S.p.A.
Piazza della Repubblica, 5
20121 - MILANO

Data di Valutazione: 31 dicembre 2015

CONDENSED REPORT

CBRE

CBRE VALUATION S.P.A.
Via del Lauro 5/7
20121 Milano
Tel. 02.655670.1
Fax 02.655670.50

Data del report	15 marzo 2016
Destinatario	COIMA RES S.p.A. Piazza della Repubblica, 5 20121 Milano <i>Alla C.a. del Consiglio di Amministrazione</i>
Proprietà	Num. 3 immobili direzionali ubicati all'interno del Vodafone Village, sito a Milano Via Lorenteggio 240, di proprietà di Real Estate Center S.r.l.
Descrizione della Proprietà oggetto di valutazione	Gli edifici oggetto di valutazione ricadono all'interno del recente complesso direzionale denominato "Vodafone Village" ubicato in zona periferica a ovest di Milano. Nello specifico essi sono convenzionalmente denominati B, C e C1, aventi una superficie complessiva di circa 61.000 mq, destinati prevalentemente a uffici, con spazi accessori, una mensa, un auditorium e 1.047 posti auto/moto ricavati all'interno dell'autorimessa multipiano comune a tutto il complesso immobiliare. Tutti gli immobili oggetto di stima sono locati a Vodafone Omnitel S.r.l. e non sono oggetto di contratti di leasing.
Finalità del Titolo di proprietà	Investimento.
Incarico	Valutare, sulla base del Valore di Mercato, la piena proprietà dei beni oggetto della presente, in conformità all'incarico in data 14 marzo 2016. Il presente <i>condensed report</i> costituisce una sintesi del report di stima completo redatto in data 15 marzo 2016.
Data di Valutazione	31 dicembre 2015

Capacità del Valutatore

Requisiti di Indipendenza

Indipendente.

CBRE Valuation S.p.A. è società di valutazione "regulated by RICS" (Firm. N° 722799).

CBRE Valuation S.P.A. dichiara che la propria perizia di valutazione, inclusiva degli allegati, e la corrispondente sintesi sono state redatte in conformità ai Paragrafi 128 e ss. – società immobiliari del documento ESMA 2013/319.

In particolare, secondo quanto previsto dal Paragrafo 130 del documento ESMA 2013/319, CBRE Valuation S.p.A. attesta che:

"CBRE non è al corrente di alcun conflitto d'interessi che potrebbe risultare dallo svolgimento di questo incarico e che:

- a) *i soci e gli amministratori di CBRE non sono legati a COIMA RES o ad altre società o enti che la controllano, o che siano controllati da questi ultimi, da rapporti di lavoro subordinato o autonomo, ovvero lo sono stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;*
- b) *i soci e gli amministratori di CBRE e delle società da essa controllate e che la controllano non sono soci, amministratori o sindaci di COIMA RES o di altre società o enti che la controllino, o che siano controllati da questi ultimi o da COIMA RES, ovvero lo sono stati nel triennio antecedente il conferimento dell'incarico;*
- c) *i soci e gli amministratori di CBRE e delle società da esse controllate e che la controllano non sono legati da parentela e/o affinità entro il 4° grado ai soci, agli amministratori, ai sindaci e ai direttori generali di COIMA RES o di altre società o enti che la controllano o che sono controllati da questi ultimi o da COIMA RES;*
- d) *CBRE non si trova in una situazione che possa comprometterne l'indipendenza nei confronti di COIMA RES e, nel caso di sopravvenienza di tale situazione nel corso dell'incarico, CBRE si impegna a darne immediata comunicazione a COIMA RES;*
- e) *di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dai paragrafi 156-159 della Raccomandazione (ESMA) 2013/319;*
- f) *di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 2343-ter, secondo comma, lettera b), cod. civ.;*
- g) *anche il personale tecnico di cui CBRE si avvarrà per la predisposizione della Perizia di Stima sarà in possesso dei*

requisiti di indipendenza richiesti.

- h) riportano le date di sopralluogo sui beni immobili oggetto di valutazione:*
- i) forniscono tutti gli elementi rilevanti e necessari in ordine alla valutazione delle proprietà;*
- j) sono datate e comprensive di certificazione della data di valutazione per ciascuna proprietà non superiore a 1 anno rispetto alla data di pubblicazione del prospetto informativo;*
- k) riportano un'apposita tabella in cui viene rappresentato separatamente il numero di immobili in proprietà piena e quelli in nuda proprietà nonché gravati da ipoteca o altro genere di garanzia, peso o contenzioso, assieme al valore aggregato delle rispettive valutazioni;*
- l) compiono un confronto, spiegandone le differenze, tra la valutazione attuale di detti immobili, come risultante dalla perizia di valutazione/sintesi e la valutazione attribuita da ciascun conferente o venditore nell'ultimo bilancio annuale o consolidato approvato, ove redatto."*

Scopo della Valutazione

Il presente certificato di stima è stato richiesto ai fini della quotazione in borsa della società COIMA RES S.p.A., in conformità anche a quanto previsto nel "RICS Valuation – Professional Standards", edizione gennaio 2014 (Red Book), e sarà allegato al Prospetto Informativo relativo all'offerta pubblica di azioni (I.P.O.) di COIMA RES e alla contestuale ammissione a quotazione sul Mercato telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Valore di Mercato

Valore di Mercato al 31 dicembre 2015:

€ 206.000.000,00

(EURO DUECENTO SEI MILIONI/00)

al netto di I.V.A. e spese di commercializzazione.

La nostra opinione del Valore di Mercato è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato.

Per evitare ogni dubbio, abbiamo valutato la proprietà come cespite immobiliare e il valore riportato rappresenta il 100% del valore di mercato degli immobili medesimi. Non abbiamo tenuto conto di alcun impatto sul valore derivante dalle partite contabili delle società proprietarie degli immobili.

Report Format

Allegato A: Elenco degli immobili con relativa Superficie Lorda;

Allegato B: Evidenza dello stato locativo in essere.

Conformità agli standard valutativi

La presente relazione è stata redatta in osservanza degli standard *"RICS Valuation – Professional Standards"*, edizione gennaio 2014. I dettagli della proprietà, su cui si basa la nostra analisi, sono esposti nella presente relazione.

La Valutazione tiene conto delle indicazioni degli International Valuation Standards (IVS) e le raccomandazioni contenute nei paragrafi dal 128 al 130 dell'ultimo aggiornamento ESMA del CESR (Committee of European Securities Regulators) per la uniforme attuazione del regolamento della Commissione Europea sui Prospetti Informativi No. 809/2004 e i requisiti della Borsa di Milano.

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

Assunzioni

A base della presente valutazione abbiamo assunto informazioni dalla Committente circa la titolarità, le condizioni locative e gli aspetti urbanistici.

Nel caso risulti che qualcuna di dette informazioni non sia corretta, il valore finale potrebbe essere di conseguenza non corretto e potrebbe richiedere di essere rivisto.

Deroghe dalle Assunzioni Standard

Nessuna.

Descrizione Immobili

La proprietà in oggetto ricade all'interno del recente complesso direzionale denominato "Vodafone Village" ubicato in zona periferica a ovest di Milano. Nello specifico si tratta di n.3 edifici convenzionalmente denominati B, C e C1, per una superficie complessiva di circa 61.000 mq, destinati prevalentemente a uffici,

con spazi accessori, una mensa, un auditorium e 1.048 posti auto/moto ricavati all'interno dell'autorimessa multipiano, comune a tutto il complesso immobiliare.

Gli immobili in oggetto risultano locati a Vodafone Omnitel S.r.l., la durata della locazione è fissata in 15 anni a partire dal 01/02/2012 e potrà essere rinnovata per un ulteriore periodo di 6 anni. Il conduttore non può recedere il contratto prima della scadenza del primo periodo stabilito, in caso contrario dovrà corrispondere l'intero ammontare dei canoni di locazione relativi al periodo intercorrente tra la data del recesso e la scadenza del 15° anno di locazione.

Gli aspetti chiave considerati nella determinazione del valore di Mercato sono stati i seguenti:

Punti di Forza

- Complesso immobiliare di recente realizzazione progettato secondo criteri di risparmio energetico ed elevata flessibilità di utilizzo;
- Ampia disponibilità di parcheggio;
- Ottima situazione locativa, caratterizzata da contratto di recente stipula e di lunga durata, sottoscritto da imprese di primario standing nel settore delle comunicazioni;
- L'immobile riveste un'importanza strategica per Vodafone in quanto sono stati fatti cospicui investimenti circa il fit-out e le personalizzazioni;
- Fabbricato efficiente dal punto di vista del rapporto tra superficie lorda e locabile.

Punti di debolezza

- Microlocalizzazione poco premiata dal punto di vista urbano e della rete metropolitana di Milano;
- Dimensione importante per il mercato immobiliare locale;
- Elevata disponibilità di superfici direzionali (anche di grado A) all'interno del Centro direzionale Lorenteggio; all'interno del quale, con tagli dimensionali medi, è possibile locare anche interi immobili.

Nell'Allegato B è riportato lo stato locativo in essere.

Metodologia

Lo scopo del presente elaborato è la valutazione, sulla base del Valore di Mercato, della piena proprietà, alla data del 31 dicembre 2015, considerando l'attuale

attuale stato occupazionale. Considerata la finalità della perizia, la tipologia edilizia e le condizioni in cui vertono gli immobili costituenti il portafoglio in oggetto, le metodologie valutative da noi ritenute più appropriate sono state le seguenti:

- **Metodo Comparativo o del Mercato:** basato sul confronto fra il bene in oggetto e altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- **Metodo Reddituale-Finanziario o dei Flussi di Cassa Attualizzati (D.C.F.)** basato sull'attualizzazione (per un periodo variabile in riferimento all'operazione immobiliare) dei futuri ricavi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si ipotizza un valore della proprietà come venduta a un prezzo ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno a un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Gli indicatori monetari utilizzati (prezzi, costi, canoni, tassi) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia direttamente in loco, che con il supporto della nostra banca dati, che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Pertanto, considerando la situazione occupazionale in essere alla data di stima e le prospettive del mercato locale in termini di appetibilità della destinazione d'uso, la determinazione del valore di mercato ha considerato un periodo totale del DCF pari a 13 anni, ritenuto congruo per ottenere la massima redditività dell'immobile. Infatti, in considerazione dell'alto standing del Conduttore e della notevole superficie occupata, si è considerato, quale scenario più probabile, terminare la locazione in essere alla prima scadenza utile definita contrattualmente (31/01/2027) e rinnovare il contratto a un canone di mercato al medesimo Conduttore, senza prevedere periodi di sfritto o incentivi.

Questo scenario è ritenuto il più attendibile in quanto si ritiene che Vodafone difficilmente lascerà la propria sede che è stata progettata in risposta alle sue specifiche esigenze; oltretutto qualora si verificasse la necessità di riduzione dei costi, Vodafone potrebbe massimizzare l'occupazione delle superfici locate

all'interno del Village, liberando altri edifici che occupa nella zona.

Il dati di mercato di riferimento sono stati desunti dal segmento direzionale rilevato nella zona e opportunamente ponderati per omogeneizzarli all'oggetto di valutazione.

Altri indicatori:

INDICIZZAZIONE: Si è ipotizzato un'inflazione pari al 1,60% per tutto il flusso temporale considerato.

CRESCITA DI MERCATO: ipotizzata pari al 1,00% per il primo periodo di valutazione e pari al 1,60% per quelli a seguire di tutto il flusso temporale considerato.

STIMA DEI COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA': per la determinazione dei suddetti costi sono stati tenuti in considerazione:

- Manutenzione ordinaria ed accantonamento: sono stimati in misura percentuale sul costo di costruzione a nuovo (da Noi parametricamente calcolato);
- Imposta di registro: pari allo 0,50% del canone;
- IMU/TASI: fornita dalla Committente;
- Assicurazione: fornita dalla Committente;
- Costi di amministrazione stimati in ragione del 0,6% del canone di mercato

TASSI DI ATTUALIZZAZIONE

I tassi presi a base della valutazione sono i seguenti:

- Tasso di attualizzazione dei flussi corrispondenti ai periodi del canone percepito;
- Tasso di attualizzazione dei flussi dei periodi della rilocalazione e messa a regime.

Ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le quote parte di spread, illiquidità e rischio settore, considerando una struttura finanziaria composta in parte da mezzi propri (equity) ed in parte da mezzi di terzi (debt).

Per i mezzi propri (equity) abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free), pari all'Indice Rendistato, che indica il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di stato calcolato mensilmente dalla Banca d'Italia e usato come indice di referenza per numerosi calcoli attuariali, un delta per tener conto dell'illiquidità dell'investimento, un delta che considera il rischio

urbanistico connesso all'operazione di sviluppo e un ulteriore delta per tener conto dello specifico rischio dell'investimento (rischio settore).

Il "Risk free" può essere definito come il tasso privo di rischio, assunto normalmente pari al rendimento dei Titoli di Stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale dell'investimento.

L'illiquidità può essere definita come la difficoltà di convertire in tempi brevi il valore di un investimento immobiliare in denaro, rischio legato ai tempi di transazione; questo rischio dipende dalle caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Il rischio urbanistico è un rischio derivante unicamente da operazioni di sviluppo o che prevedono massicci interventi di riqualificazione, sia edilizia che urbana; esso riflette la difficoltà e/o l'incertezza temporale per l'ottenimento dei titoli concessori necessari ad intraprendere l'operazione che si sta esaminando.

Il rischio settore è un rischio strettamente legato alle caratteristiche specifiche dell'investimento immobiliare; maggiore è la possibilità che un risultato atteso non venga conseguito, maggiore è il rischio di quell'investimento. E' un tipo di rischio che dipende dalle caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento e dalla competitività dell'oggetto nel mercato stesso.

La composizione questi fattori determina lo spread sull'equity.

La remunerazione del capitale di terzi (debt) è invece pari al tasso "I.R.S." a 15 anni più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

L'I.R.S. (Interest Rate Swap) è il tasso di riferimento, calcolato dalla European Banking Federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse, esso viene utilizzato come parametro di indicizzazione nei mercati finanziari e per la stipula di finanziamenti bancari.

Lo Spread è il delta aggiuntivo che le banche sommano all'indice sopra definito per determinare il tasso a cui concedono dei prestiti; dipende dalle garanzie che l'investitore può garantire e dal rischio specifico dell'investimento.

Il ritorno sui “mezzi propri” (equity) si determina sommando al tasso dei titoli di stato a lungo termine lo spread sull’equity (illiquidità + rischio settore). Per quanto riguarda i “mezzi di terzi” (debt) si somma all’indice Rendistato lo spread. Considerando a questo punto la composizione percentuale della struttura finanziaria si ottiene il tasso.

Nell’acquisizione dei dati fondamentali riguardanti le attività prive di rischio (Indice Rendistato lordo e indice IRS), si è considerata la media mobile riferita agli ultimi 12 mesi rispetto la data di stima.

Nella valutazione al 31 dicembre 2015 i dati fondamentali considerati sono stati i seguenti:

- Mezzi propri (equity): 50% del capitale investito
- Mezzi propri Media mobile su 12 mesi Rendistat lordo: 1,21%
- Mezzi di terzi Media mobile su 12 mesi IRS a 15 anni: 1,24%

TASSI DI CAPITALIZZAZIONE

Il tasso di capitalizzazione rappresenta il fattore “sintetico”, che permette di convertire una indicazione di reddito atteso in una indicazione di valore attuale. E’ un tasso che viene dedotto dal mercato in quanto rappresenta il rapporto tra canone e prezzo riscontrabile nelle transazioni immobiliari.

ESMA 130 (vi)

In conformità al paragrafo 130 (vi), segnaliamo che ci sono scostamenti tra il valore degli immobili da noi definito nel presente certificato e quello riportato nell’ultimo rendiconto disponibile del Bilancio societario della REAL ESTATE CENTER S.P.A. (31/12/2014).

In particolare, il Valore di Mercato da noi stimato per il complesso immobiliare, alla data del 31/12/2015, è pari a € 206.000.000; quello riportato nell’ultimo rendiconto del Bilancio disponibile della Società REAL ESTATE CENTER S.P.A. (31/12/2014), corrispondente alle voci terreno, fabbricati e impianti è pari a € 182.396.260.

Il confronto tra il valore stimato e quello inserito nell’ultimo bilancio (31/12/2014) non risulta possibile per le seguenti ragioni:

- Il valore iscritto a bilancio si riferisce a tutto il complesso Vodafone Village, comprendendo

anche il fabbricato denominato "A" escluso invece dal perimetro della presente stima;

- il valore patrimoniale iscritto a bilancio equivale al valore netto (costo storico sostenuto per la costruzione del complesso immobiliare al netto dei fondi di ammortamento), mentre quello di stima è un valore di mercato.

Condizioni di Mercato

I valori qui riportati rappresentano le indicazioni emerse dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale. Quanto riportato è a nostro parere rappresentativo della situazione di mercato, secondo le definizioni contenute in questo elaborato, alla data della presente valutazione.

Valutatore

La proprietà è stata analizzata da un tecnico esperto qualificato allo scopo, in accordo con i disposti contenuti nel RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book) edizione Gennaio 2014.

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE VALUATION S.p.A. (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal destinatario (o altre società facenti parti dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali in Italia.

Confermiamo che non abbiamo nessun materiale coinvolgimento ed interesse in COIMA RES S.p.A. o nelle Proprietà.

Non ravvediamo alcun conflitto di interessi nel preparare questo certificato valutativo e COIMA RES S.p.A ha confermato la stessa opinione in merito.

Responsabilità

CBRE è responsabile per questo Report di valutazione e per le informazioni in esso contenute e conferma che per quanto di sua conoscenza (avendo prestato tutta la ragionevole attenzione e diligenza del caso), le informazioni riportate in questo Report di valutazione corrispondono allo stato di fatto e non contengono omissioni tali da influire sulla sua portata. Il presente Report è conforme alle disposizioni di Borsa Italiana S.p.A. nonché ai paragrafi da 128 a 130 dell'ESMA come aggiornato dalle raccomandazioni del CESR (Committee of European Securities Regulators) per l'attuazione uniforme del Regolamento della Commissione Europea sui Prospetti Informativi No. 809/2004.

Fatta salva ogni responsabilità per quanto sopra verso

ogni soggetto, nei termini e nei limiti ivi riportati, non assumiamo né accetteremo alcuna responsabilità nei confronti di alcuna altra persona per qualsivoglia perdita subita derivante, traente origine o avente relazione con questo Report di valutazione o con le nostre dichiarazioni, che sono state formulate e fornite esclusivamente con la finalità di conformarsi a quanto stabilito dall'Allegato I articolo 23.1 del Regolamento della Direttiva sui Prospetti Informativi, acconsentendo all'inclusione del Report nel medesimo Prospetto.

Reliance

Questo report è redatto esclusivamente per l'uso del soggetto a cui è destinata e per le finalità in esso specificate, pertanto non viene assunta alcuna responsabilità nei confronti di terzi per via del suo contenuto (anche parziale), fatto salvo quanto stabilito nelle Clausole denominate "Responsabilità".

Non può essere fatto in alcun modo affidamento da parte di alcuno sul report per finalità diverse da quelle proprie del report stesso.

In fede



Mirko Baldini

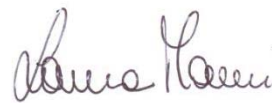
Amministratore Delegato

per conto di

CBRE VALUATION S.p.A.

E: mirko.baldini@cbre.com

In fede



Laura Mauri MRICS Registered Valuer

Executive Director

Per conto di

CBRE VALUATION S.p.A.

E: laura.mauri@cbre.com

CBRE VALUATION S.P.A.

Valuation & Advisory Services

T: 02 6550701

F: 02 65567050

W: www.cbre.it

Project Reference: 8223

SPECIFICHE DELLA VALUTAZIONE E FONTI

Fonti

La presente relazione di stima è stata effettuata in accordo con la finalità indicata e in base alla documentazione fornita dalla Committente che è consistita in:

- Planimetrie (parziali)
- Documentazione catastale;
- Tabella consistenze;
- Certificato LEED Platinum;
- Contratto di Locazione;
- Rent roll;
- Tasse di proprietà (I.M.U. e T.A.S.I.);
- Assicurazione fabbricati;
- Tabella vincoli e gravami.

L'Oggetto di Valutazione

Il nostro report contiene un breve riassunto delle caratteristiche degli immobili sui quali si è basata la nostra valutazione.

Sopralluogo

La proprietà immobiliare è stata oggetto di sopralluogo interno ed esterno il giorno 23 luglio 2015 da tecnici della CBRE Valuation SpA.

Consistenze

In sede di sopralluogo non sono stati effettuati rilievi e/o verifiche degli elaborati grafici e delle relative consistenze, nemmeno a campione, forniti dalla Committente e utilizzati nel presente elaborato.

Fatto salvo il contrario, abbiamo ritenuto che le misurazioni delle aree siano in linea con le consuetudini di Mercato.

Le superfici utilizzate per la valutazione degli immobili sono state considerate corrette dalla Committente.

Ai fini valutativi è stata utilizzata la Superficie Lorda fornita per singolo immobile dalla Committente suddivisa per piano e destinazione d'uso, al netto dei vani tecnici, dei cavedi, dei vani scala e ascensori.

Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sull'oggetto di valutazione e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.

Non sono state effettuate verifiche della struttura né analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche, si è pertanto assunto che non ve ne siano.

Condizioni e Stato Manutentivo

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o fatto indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolosi in nessuna parte della proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che l'immobile sia esente da difetti.

Urbanistica

Non abbiamo svolto indagini urbanistiche, quanto riportato nel report è stato riferito dalla Committente.

Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.

Titoli di Proprietà e Stato Locativo

I dettagli circa il titolo di proprietà e della locazione ci sono stati forniti dalla Committente e non abbiamo avuto tutti gli atti e i contratti di riferimento. Ove riportato nel report, i riferimenti circa la proprietà e la locazione derivano dall'interpretazione della documentazione disponibile. Resta tuttavia inteso che l'esame degli atti di riferimento (proprietà, locazioni e permessi di costruire) è a carico del vostro consulente legale.

Non abbiamo effettuato alcuna indagine circa i rischi creditizi di alcun conduttore. Ciò nonostante abbiamo condiviso in generale il giudizio della Committente circa la salute finanziaria dei conduttori.

Vincoli e Gravami

Per completezza informativa si riporta a seguire la tabella fornitaci dalla Committente contenente il riepilogo di vincoli e gravami sugli immobili oggetto di valutazione.

Tipo di vincolo	Dettaglio
<i>Ipoteca</i>	<i>Iscritta nei Registri Immobiliari di Milano 1° in data 7 luglio 2009 ai numeri 358884/7589 per complessivi Euro 256.000.000,00 (di cui Euro 128.000.000,00 per il capitale) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. a garanzia delle obbligazioni di REC di cui all'atto di finanziamento dell'importo di Euro 128.000.000,00 ricevuto dal Notaio Stefano Rampolla di Milano in data 3 luglio 2009 n. 32493 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 7 luglio 2009 al n. 16556 Serie 1T;</i>
<i>Ipoteca</i>	<i>iscritta nei Registri Immobiliari di Milano 1° in data 22 luglio 2011 ai numeri 47834/8946 per complessivi Euro 50.000.000,00 (di cui Euro 25.000.000,00 per</i>

il capitale) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. a garanzia delle obbligazioni di REC di cui all'atto di finanziamento dell'importo di Euro 25.000.000,00 ricevuto dal Notaio Stefano Rampolla di Milano in data 20 luglio 2011 n. 40089 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 21 luglio 2011 al n. 23624 Serie 1T;

Locazione	ultra novennale con scadenza al 1° febbraio 2027 (Rep. n. 42274/ 10536), trascritta il 12 marzo 2012 ai numeri 12842/9312;
Asservimento	(art. 113 R.E.) dell'area di pertinenza degli edifici, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. (Rep. n. 19965 e Racc. n. 5292 trascritto il 13 gennaio 2006 ai numeri 2973/1805).

Per completezza, si riportano anche i seguenti (ulteriori) vincoli che, tuttavia, secondo quanto comunicatoci dalla Committente non dovrebbero avere più efficacia in quanto trattandosi di atti stipulati con la pubblica amministrazione, di norma non si procede alla relativa cancellazione.

Tipo di vincolo	Dettaglio
Asservimento	(art. 113 R.E.) dell'area di pertinenza degli edifici, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. (Rep. n. 19965 e Racc. n. 5292 trascritto il 13 gennaio 2006 ai numeri 2973/1805);
Vincolo pertinenziale	Datato 25 febbraio 2002 n. 8567 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 il 15 marzo 2002, n. 1895, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 10 maggio 2002 con nota n. 30735/19902;
Asservimento	(art. 113 R.E.) dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. in data 25 febbraio 2002 n. 8568 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 il 15 marzo 2002, n. 1896, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 10 maggio 2002 con nota n. 30736/19903;
Asservimento	(art. 113 R.E.) dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. e dell'art.

10 comma 2.4 del regolamento edilizio in data 31 luglio 2003 n. 11438 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 il 5 agosto 2003, n. 5279, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 10 ottobre 2003 con nota n. 81827/54215;

Asservimento

(art. 113 R.E.) dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. e dell'art. 10 comma 2.4 del regolamento edilizio in data 24 maggio 2004 n. 12641 di repertorio Notaio Luca Zona, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 in data 31 maggio 2004 al numero 3071, Serie 2, trascritto a Milano 1 in data 23 giugno 2004 ai numeri 46077/25948

Onere Reale

di cui all'art. 17 del D.Lgs. 5 febbraio 1997 che limita l'utilizzo dell'area sulla quale il fabbricato è stato costruito, fino a quando non saranno raggiunti gli obiettivi di qualità previsti dal D.M. 25 ottobre 1999 n. 471 per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, relativamente alla destinazione d'uso prevista (il Notaio annota che nell'atto di compravendita la parte venditrice ha dichiarato di avere inoltrato alle autorità competenti in data 7 ottobre 2003 la relazione conclusiva del piano di caratterizzazione e il progetto preliminare di bonifica con caratteristiche di definitivo). Al riguardo rileviamo che (i) con certificato n.91/2007 del 20 marzo 2007 la Provincia di Milano ha attestato la conformità degli interventi di bonifica effettuati da REC sui terreni di proprietà (i cui confini sono identificati con i mappali 3,4,5,6, 29, 65, 70, 71, 72, 73 foglio 507) al progetto di bonifica approvato dal Comune di Milano con autorizzazione n. 165 del 6 ottobre 2005 e (ii) il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Milano in data 26 gennaio 2015 (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001) specificamente statuisce che "l'immobile è stato interessato da interventi di bonifica che si sono conclusi con il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal D.M. 471/99 per l'uso commerciale-industriale. La provincia di Milano ha provveduto al rilascio della certificazione in data 20 marzo 2007. L'utilizzo per scopo residenziale o verde pubblico e privato dovrà prevedere il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal D.M. 471/99 per l'uso verde – residenziale".

ASSUNZIONI VALUTATIVE

Introduzione

Una Assunzione (“Assumption”) è definita dal Glossario del Red Book e dall’Appendice 3 come una “supposizione assunta come vera”.

Le Assunzioni sono fatti, condizioni o situazioni riguardanti il soggetto della valutazione, o che ad esso si avvicinano, che si ritiene che non debbano essere verificate dal valutatore come parte del processo valutativo. Le Assunzioni vengono assunte quanto è ragionevole per il valutatore accettare che qualcosa sia vero senza una specifica investigazione in merito.

COIMA RES S.p.A. ha confermato e anche noi confermiamo che le nostre Assunzioni sono corrette e noi così come COIMA RES S.p.A. ne siamo reciprocamente consapevoli. Nel caso in cui venga provato che una qualsiasi di queste Assunzioni sia incorretta, le nostre valutazioni andrebbero poi riviste. Le principali Assunzioni che abbiamo formulato sono riportate in questo report valutativo.

Le Assunzioni fatte non alterano la conformità con il metodo del Valore di Mercato definito dal Red Book.

Valore di Mercato

Ogni valore è stato preparato sulla base del “Valore di Mercato” (RICS edizione 2014), che è definito come:

“l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.

Non è stata considerata nessuna detrazione per spese di realizzo o tassazione che possono sorgere nel caso di vendita. I costi di acquisizione non sono stati compresi nella nostra valutazione.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi *inter-company*, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

Aspetti Fiscali	<p>Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.</p> <p>In Italia non vengono normalmente considerati i costi di transazione per le valutazioni. Per questo motivo la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse, spese legali, tasse di transazione, ecc....</p>
IVA	<p>I valori espressi non includono l'IVA.</p>
Canoni Percepiti	<p>I canoni percepiti riportati in questo report sono i canoni che sono attualmente pagati secondo i termini dei contratti. I canoni non includono l'IVA e sono considerati al lordo delle deduzioni di tutti i costi non recuperabili. Non sono compresi affitti legati al fatturato ed altre differenti fonti di profitto.</p>
Canone di Mercato	<p>I canoni di mercato indicati nei nostri report sono quelli che sono stati da noi adottati come appropriati nell'assegnare il valore più probabile alla data di valutazione e non sono necessariamente appropriati per altri scopi né si conciliano necessariamente con la definizione di Canone di Mercato.</p>
La Proprietà	<p>Gli impianti fissi o altre installazioni di servizio ordinario sono state considerate come parte integrante della proprietà immobiliare.</p>
Questioni Ambientali	<p>Non abbiamo condotto alcuna indagine sulla presente o passata attività/uso delle varie proprietà oggetto di studio, né delle aree circostanti, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione e abbiamo pertanto ipotizzato che tutte le proprietà ne siano libere.</p> <p>Ove non espressamente indicato si considera che la Proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale.</p>
Attestato di Prestazione Energetica	<p>Abbiamo assunto che le proprietà posseggano e/o possederanno, conformemente alle disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) o equivalente.</p>
Condizioni e Stato Manutentivo	<p>In mancanza di informazioni diverse, si sono ipotizzate le seguenti condizioni:</p>

(a) non siano presenti condizioni del terreno anomale o reperti archeologici che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà;

(b) la proprietà non sia in stato di decadimento o abbia difetti strutturali latenti;

(c) nessun materiale pericoloso o tecnica sospetta sia stata utilizzata per la costruzione o per successive modifiche e aggiunte della proprietà;

(d) i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Titoli di Proprietà e Situazione Locativa

Se non diversamente indicato nel presente report, e in assenza di informazioni circa il contrario, abbiamo considerato che:

(a) la proprietà sia libera da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione e sia pienamente alienabile;

(b) i fabbricati esistenti sui terreni siano stati costruiti in conformità ai permessi urbanistici e pertanto dispongano di permessi permanenti o esistenti;

(c) la proprietà non sia influenzata negativamente dallo strumento urbanistico vigente o da proposte di nuove infrastrutture;

(d) la proprietà immobiliare sia conforme a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e sia pertanto pienamente agibile;

(e) sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare tali interventi solo attraverso costi marginali e occasionali;

(f) non siano state apportate da o per conto dell'eventuale conduttore migliorie che possano influire sul valore espresso;

(g) non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso.

ALLEGATO A: ELENCO IMMOBILI E SUPERFICIE LORDA

EDIFICIO	Uffici	Archivi	Commerciale	Mensa	Altro	Scale/ ascensori	Locali tecnici	Balconi, terrazze, passerelle	TOTALE SLP	Posti auto coperti	Posti auto scoperti	Posti moto coperti
B	12,069	755	-	-	1,180	4,752	4,993	1,029	24,779	406	-	108
C	14,542	4,577	212	-	1,983	4,782	2,666	1,483	30,245	412	10	111
CI	-	13	2,187	2,472	-	506	1,432	223	6,833	-	-	-
TOTALE	26,611	5,345	2,399	2,472	3,163	10,040	9,091	2,735	61,857	818	10	219

ALLEGATO B: STATO LOCATIVO IN ESSERE

Indirizzo	Edificio	GLA (mq)	Posti auto coperti (n.)	Posti auto scoperti (n.)	Posti moto (n.)	Durata	Decorrenza	Prima scadenza	Seconda scadenza	Canone a regime (€)	CANONE AL 31/12/2015 (€)
Milano Via Lorenteggio, 240	B - C - CI	39.991	818	10	219	15+6	01/02/2012	31/01/2027	31/01/2033	13.555.172,00	13.840.000,00
TOTALE		39.991	818	10	219					13.555.172	13.840.000

CONDENSED REPORT

Portafoglio di n. 90 proprietà immobiliari del Fondo Italian Banking Fund
gestito da COIMA SGR S.p.A.

COIMA SGR S.p.A.

Via Moscova, 18

20121 - MILANO

Data di Valutazione: 30 Giugno 2015

CONDENSED REPORT

CBRE

CBRE VALUATION S.P.A.
Via del Lauro 5/7
20121 Milano
Tel. 02.655670.1
Fax 02.655670.50

Data del report	4 Novembre 2015
Destinatario	COIMA SGR S.p.A. (già HINES Italia SGR S.p.A) Via della Moscova, 18 20121 Milano <i>Alla C.a. del Consiglio di Amministrazione</i>
Proprietà	Num. 90 proprietà immobiliari facenti parte del "Italian Banking Fund".
Descrizione della Proprietà oggetto di valutazione	Patrimonio immobiliare costituito da n. 90 proprietà immobiliari/indirizzi ad uso sportelli bancari ed uffici, ubicati sul territorio italiano, utilizzati in gran parte dal Gruppo Deutsche Bank. Di questi 90 beni immobiliari, n. 6 sono costituiti da due distinte porzioni entrambe occupate da Deutsche Bank, a eccezione di Novedrate e Padova composte da una porzione locata a Deutsche Bank e l'altra vacant. In conclusione, dell'intero portafoglio immobiliare oggetto di stima, n. 90 porzioni immobiliari sono locate al Gruppo Deutsche Bank mentre n. 6 sono libere e disponibili alla data di stima. L'intero perimetro immobiliare non è oggetto di contratti di leasing per alcun immobile.
Finalità della Proprietà	Investimento.
Incarico	Redazione del Condensed report sulla base del Certificato di Perizia rilasciato in data 15 Luglio 2015, avente ad oggetto la determinazione del Valore di Mercato, degli immobili del Fondo IBF alla data del 30 giugno 2015.
Data di Valutazione	30 giugno 2015

Capacità del Valutatore

Indipendente.

Requisiti di Indipendenza

CBRE Valuation S.p.A. è società di valutazione "regulated by RICS" (Firm. N° 722799).

CBRE Valuation S.P.A. dichiara che il Condensed Report, come anche il Certificato di perizia, inclusivo degli allegati, e la corrispondente sintesi sono stati redatti in conformità ai Paragrafi 128 e ss. – società immobiliari del documento ESMA 2013/319.

In particolare, secondo quanto previsto dal Paragrafo 130 del documento ESMA 2013/319, CBRE Valuation S.p.A. attesta che:

"CBRE non è al corrente di alcun conflitto d'interessi che potrebbe risultare dallo svolgimento di questo incarico e che:

- a) i soci e gli amministratori di CBRE non sono legati a COIMA RES o ad altre società o enti che la controllano, o che siano controllati da questi ultimi, da rapporti di lavoro subordinato o autonomo, ovvero lo sono stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;*
- b) i soci e gli amministratori di CBRE e delle società da essa controllate e che la controllano non sono soci, amministratori o sindaci di COIMA RES o di altre società o enti che la controllino, o che siano controllati da questi ultimi o da COIMA RES, ovvero lo sono stati nel triennio antecedente il conferimento dell'incarico;*
- c) i soci e gli amministratori di CBRE e delle società da esse controllate e che la controllano non sono legati da parentela e/o affinità entro il 4° grado ai soci, agli amministratori, ai sindaci e ai direttori generali di COIMA RES o di altre società o enti che la controllano o che sono controllati da questi ultimi o da COIMA RES;*
- d) CBRE non si trova in una situazione che possa comprometterne l'indipendenza nei confronti di COIMA RES e, nel caso di sopravvenienza di tale situazione nel corso dell'incarico, CBRE si impegna a darne immediata comunicazione a COIMA RES;*
- e) di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dai paragrafi 156-159 della Raccomandazione (ESMA) 2013/319;*
- f) di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 2343-ter, secondo comma, lettera b), cod. civ.;*
- g) anche il personale tecnico di cui CBRE si avvale per la predisposizione della Perizia di Stima è in possesso dei requisiti di indipendenza richiesti.*
- h) riportano le date di sopralluogo sui beni immobili oggetto di valutazione;*

- i) forniscono tutti gli elementi rilevanti e necessari in ordine alla valutazione delle proprietà;
- j) sono datate e comprensive di certificazione della data di valutazione per ciascuna proprietà non superiore a 1 anno rispetto alla data di pubblicazione del prospetto informativo;
- k) riportano un'apposita tabella in cui viene rappresentato separatamente il numero di immobili in proprietà piena e quelli in nuda proprietà nonché gravati da ipoteca o altro genere di garanzia, peso o contenzioso, assieme al valore aggregato delle rispettive valutazioni;
- l) compiono un confronto, spiegandone le differenze, tra la valutazione attuale di detti immobili, come risultante dalla perizia di valutazione/sintesi e la valutazione attribuita da ciascun conferente o venditore nell'ultimo bilancio annuale o consolidato approvato, ove redatto."

Scopo della Valutazione

Il presente Condensed report è stato richiesto ai fini della quotazione in borsa della società COIMA RES S.p.A., in conformità anche a quanto previsto nel "RICS Valuation – Professional Standards", edizione gennaio 2014 (Red Book), e sarà allegato al Prospetto Informativo relativo all'offerta pubblica di azioni (I.P.O.) di COIMA RES e alla contestuale ammissione a quotazione sul Mercato telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Valore di Mercato

Valore di Mercato al 30 giugno 2015:

€ 140.040.000 (Euro Cento Quaranta Milioni Quaranta Mila/00), al netto di I.V.A. e spese di commercializzazione.

Il Valore di Mercato è stato elaborato considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato alla data di stima.

Per evitare ogni dubbio, abbiamo valutato ciascuna proprietà come cespite immobiliare e il valore riportato rappresenta il 100% del valore di mercato degli immobili medesimi. Non abbiamo tenuto conto di alcun impatto sul valore derivante dalle partite contabili delle società proprietarie degli immobili.

Report Format

Allegato A: Elenco degli immobili con relativa Superficie Lorda;

Allegato B: Elenco degli immobili con evidenza dello stato locativo in essere;

Conformità agli standard valutativi

Allegato C: Elenco dei Valori di Mercato per immobile;
Allegato D: calendario sopralluoghi agli immobili.

Il Condensed report è stato redatto in osservanza degli standard *"RICS Valuation – Professional Standards"*, edizione gennaio 2014. I dettagli della proprietà, su cui si basa la nostra analisi, sono esposti nel report stesso.

La Valutazione tiene conto delle indicazioni degli International Valuation Standards (IVS) e delle raccomandazioni contenute nei paragrafi dal 128 al 130 dell'ultimo aggiornamento ESMA del CESR (*Committee of European Securities Regulators*) per la uniforme attuazione del regolamento della Commissione Europea sui Prospetti Informativi No. 809/2004 e i requisiti della Borsa di Milano.

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

Assunzioni

A base del Certificato di perizia abbiamo assunto le informazioni fornite dalla Committente circa la titolarità, le condizioni locative e gli aspetti urbanistici.

Nel caso risulti che qualcuna di dette informazioni non sia corretta, il valore finale potrebbe essere di conseguenza non corretto e potrebbe richiedere di essere rivisto.

Deroghe dalle Assunzioni Standard

Nessuna.

Descrizione Immobili

Patrimonio immobiliare costituito da n. 96 proprietà immobiliari ad uso sportelli bancari ed uffici, ubicati sul territorio italiano.

Dell'intero patrimonio immobiliare oggetto di stima n. 90 proprietà sono locate al Gruppo Deutsche Bank, mentre le rimanenti n. 6 proprietà sono libere e disponibili alla data di stima.

Gli aspetti chiave considerati nella determinazione del

valore di Mercato sono stati i seguenti:

Punti di Forza

- Proprietà immobiliari caratterizzate specificatamente per l'uso ad agenzia bancaria;
- Proprietà immobiliari localizzate in centri storici ed in zone con buona vocazione commerciale.
- Immobili di importanza strategica per il Conduttore che ha sostenuto investimenti rilevanti circa il fit-out e le caratterizzazioni;
- Ottima situazione locativa, caratterizzata da contratti di recente stipula e di lunga durata, sottoscritti da Banca di primaria importanza la cui entrata sul mercato italiano è avvenuta in tempi relativamente recenti, presumibilmente non soggetta a ridimensionamento nel medio periodo;

Punti di debolezza

- Elevata disponibilità di superfici ad uso agenzie bancarie derivante dal generale ridimensionamento della presenza delle banche Italiane.

Nell'Allegato B è riportato lo stato locativo in essere.

Il patrimonio immobiliare è costituito da n. 90 proprietà immobiliari ubicate sul territorio italiano che, in riferimento allo stato locativo e occupazionale in essere, nonché all'approccio valutativo applicato, possono individuarsi in 3 sottogruppi omogenei:

- **Gruppo A (immobili con contratti di locazione a lungo termine):** n. 87 beni immobili, di cui num. 5 cielo-terra e i restanti porzioni immobiliari, tutti locati al Gruppo Deutsche Bank con contratti di locazione a lungo termine (la prima scadenza è al 31/12/2026) ed utilizzati come agenzie bancarie quali beni strumentali;
- **Gruppo B (immobili con contratti di locazioni a breve termine):** n. 3 beni immobili, di cui num. 1 cielo-terra e i restanti porzioni immobiliari, locati sempre al gruppo Deutsche Bank, ma con contratti di locazione per i quali è previsto il rilascio entro un lasso temporale compreso tra un minimo di 2 anni ed un massimo di 3 anni;
- **Gruppo C (immobili sfitti):** n. 6 porzioni immobiliari tutte libere ed immediatamente

disponibili.

Quasi tutti gli immobili sono localizzati nei centri urbani delle città o comunque in zone di buon livello commerciale e urbano, comodamente accessibili dalle principali arterie stradali e dotate di tutti i servizi.

Si riporta di seguito una sintetica descrizione delle caratteristiche degli immobili appartenenti a ciascun Gruppo:

Gruppo A (immobili con contratti di locazione a lungo termine): Questa porzione di patrimonio immobiliare è costituita da n. 87 proprietà ubicate sul territorio italiano costituite da unità locate al gruppo Deutsche Bank con contratti di locazione a lungo termine ed utilizzate come agenzie bancarie. La superficie media per singola proprietà è di mq. 472, l'articolazione prevalente degli spazi prevede Agenzia Bancaria al piano terreno, uffici al piano primo e caveau/archivi al piano interrato. Tale tipologia distributiva degli spazi, che è preponderante, prevede scale ed impianti ascensori interni e ad uso esclusivo dell'agenzia ed una dotazione impiantistica quasi del tutto autonoma rispetto il condominio di cui l'agenzia fa parte. L'ammontare complessivo dei canoni locativi derivanti dai contratti locativi in essere per questo Gruppo di immobili del portafoglio è di €/anno 6.679.450 alla data di stima.

Gruppo B (immobili con contratti di locazioni a breve termine): questi 3 immobili, locati anch'essi al gruppo Deutsche Bank, sono oggetto di contratto locativo aventi scadenze per 1 immobile al 31/12/2016 e per i restanti 2 immobili al 31/12/2017, secondo il prospetto riepilogativo riportato nell'Allegato B.

Queste unità immobiliari sono tipologicamente simili al Gruppo A.

Gruppo C (immobili sfitti): questa porzione di patrimonio immobiliare è costituita da n. 6 porzioni immobiliari libere e disponibili, con una consistenza media di circa 2.350 mq, di cui n. 5 costituite da porzioni a uso uffici/ex agenzie bancarie, mentre la posizione di Lecco via alla Spiaggia è, di fatto, una porzione immobiliare ad uso deposito della superficie di circa 4.000 mq.

Dal punto di vista dello stato d'uso e manutentivo, **tutti gli immobili compresi nel portafoglio** sono di buona qualità architettonica e oggetto di costanti interventi periodici di manutenzione.

Metodologia

La valutazione contenuta nel Certificato di perizia è stata fatta sulla base del Valore di Mercato, della piena proprietà, alla data del 30 giugno 2015, considerando lo stato occupazionale a pari data. Considerata la finalità della perizia, la tipologia edilizia e le condizioni in cui vertono gli immobili costituenti il portafoglio in oggetto, le metodologie valutative da noi ritenute più appropriate sono state le seguenti:

- **Metodo Comparativo o del Mercato:** basato sul confronto fra il bene in oggetto e altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- **Metodo Reddittuale-Finanziario o dei Flussi di Cassa Attualizzati (D.C.F.)** basato sull'attualizzazione (per un periodo variabile in riferimento all'operazione immobiliare) dei futuri ricavi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si ipotizza un valore della proprietà come venduta a un prezzo ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno a un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Gli indicatori monetari utilizzati (prezzi, costi, canoni, tassi) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia direttamente in loco, che con il supporto della nostra banca dati, che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Pertanto, considerando la situazione occupazionale in essere alla data di stima, la determinazione del valore di mercato, per gli immobili del Gruppo A, vista la valenza e strategicità delle agenzie bancarie in oggetto, abbiamo ipotizzato che il 75% delle stesse (in termini di canone complessivo) restino in locazione fino alla seconda scadenza contrattuale, e che successivamente i contratti possano essere rilocati a condizioni di mercato prevedendo un minimo di periodo di sfritto o incentivi.

Questo scenario è da ritenere sufficientemente attendibile in quanto il Conduttore difficilmente dovrebbe lasciare le proprie agenzie, che sono state progettate ed allestite in risposta alle proprie specifiche esigenze operative.

Il dati di mercato di riferimento sono stati desunti dal segmento commerciale rilevato nella zona ed

opportunamente ponderati per omogeneizzarli agli oggetti di valutazione, aventi spiccate caratterizzazioni funzionali proprie del settore funzionale di attività bancaria.

Altri indicatori:

INDICIZZAZIONE: Si è ipotizzato un'inflazione pari al 1,70% annuo per tutto il flusso temporale considerato.

CRESCITA DI MERCATO: ipotizzato pari al 1,70% per tutti i periodi del flusso temporale considerato.

STIMA DEI COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA':

Per tutti i contratti locativi è previsto che il Conduttore provveda alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, all'amministrazione e all'assicurazione.

Rimangono a carico della Proprietà solo le Imposte sugli immobili (IMU-TASI) e l'imposta di registro (0,5% del canone annuo percepito).

Alla scadenza dei contratti locativi in essere per la determinazione dei suddetti costi sono stati tenuti in considerazione anche:

- Manutenzione ordinaria ed accantonamento: sono stimati in misura percentuale sul costo di costruzione a nuovo (da Noi parametricamente calcolato);
- Assicurazione: fornita dalla Committente;
- Costi di amministrazione stimati in ragione del 0,8% del canone di mercato

TASSI DI ATTUALIZZAZIONE

I tassi presi a base della valutazione sono i seguenti:

- Tasso di attualizzazione dei flussi corrispondenti ai periodi del canone percepito;
- Tasso di attualizzazione dei flussi dei periodi della rilocalizzazione e messa a regime.

Ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le quote parte di spread, illiquidità e rischio settore, considerando una struttura finanziaria composta in parte da mezzi propri (equity) ed in parte da mezzi di terzi (debt).

Per i mezzi propri (equity) abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free), pari all'Indice Rendistato, che indica il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di stato calcolato mensilmente dalla Banca d'Italia e usato come indice di riferimento per numerosi calcoli attuariali,

un delta per tener conto dell'illiquidità dell'investimento, un delta che considera il rischio urbanistico connesso all'operazione di sviluppo e un ulteriore delta per tener conto dello specifico rischio dell'investimento (rischio settore).

Il "Risk free" può essere definito come il tasso privo di rischio, assunto normalmente pari al rendimento dei Titoli di Stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale dell'investimento.

L'illiquidità può essere definita come la difficoltà di convertire in tempi brevi il valore di un investimento immobiliare in denaro, rischio legato ai tempi di transazione; questo rischio dipende dalle caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Il rischio urbanistico è un rischio derivante unicamente da operazioni di sviluppo o che prevedono massicci interventi di riqualificazione, sia edilizia che urbana; esso riflette la difficoltà e/o l'incertezza temporale per l'ottenimento dei titoli concessori necessari ad intraprendere l'operazione che si sta esaminando.

Il rischio settore è un rischio strettamente legato alle caratteristiche specifiche dell'investimento immobiliare; maggiore è la possibilità che un risultato atteso non venga conseguito, maggiore è il rischio di quell'investimento. E' un tipo di rischio che dipende dalle caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento e dalla competitività dell'oggetto nel mercato stesso.

La composizione questi fattori determina lo spread sull'equity.

La remunerazione del capitale di terzi (debt) è invece pari al tasso "I.R.S." a 15 anni più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

L'I.R.S. (Interest Rate Swap) è il tasso di riferimento, calcolato dalla European Banking Federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse, esso viene utilizzato come parametro di indicizzazione nei mercati finanziari e per la stipula di finanziamenti bancari.

Lo Spread è il delta aggiuntivo che le banche sommano all'indice sopra definito per determinare il tasso a cui concedono dei prestiti; dipende dalle garanzie che l'investitore può garantire e dal rischio specifico

dell'investimento.

Il ritorno sui "mezzi propri" (equity) si determina sommando al tasso dei titoli di stato a lungo termine lo spread sull'equity (illiquidità + rischio settore). Per quanto riguarda i "mezzi di terzi" (debt) si somma all'indice Rendistato lo spread. Considerando a questo punto la composizione percentuale della struttura finanziaria si ottiene il tasso.

Nell'acquisizione dei dati fondamentali riguardanti le attività prive di rischio (Indice Rendistato lordo e indice IRS), si è considerata la media mobile riferita agli ultimi 12 mesi rispetto la data di stima.

Nella valutazione al 30 giugno 2015 i dati fondamentali considerati sono stati i seguenti:

- Mezzi propri (equity): 50% del capitale investito;
- Inflazione prevista: 1,70%;
- Mezzi propri Media mobile su 12 mesi Rendistat lordo: 1,53%;
- Mezzi di terzi Media mobile su 12 mesi IRS a 15 anni: 1,38%.

TASSI DI CAPITALIZZAZIONE

Il tasso di capitalizzazione rappresenta il fattore "sintetico", che permette di convertire una indicazione di reddito atteso in una indicazione di valore attuale. E' un tasso che viene dedotto dal mercato in quanto rappresenta il rapporto tra canone e prezzo riscontrabile nelle transazioni immobiliari.

Condizioni di Mercato

I valori qui riportati rappresentano le indicazioni emerse dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale. Quanto riportato è a nostro parere rappresentativo della situazione di mercato, secondo le definizioni contenute in questo elaborato, alla data della presente valutazione.

Valutatore

Le proprietà sono state analizzate da tecnici esperti qualificati allo scopo, in accordo con i disposti contenuti nel RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book) edizione Gennaio 2014.

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE VALUATION S.p.A. (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal destinatario (o altre società facenti parti dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5,0% dei ricavi

totali in Italia.

Confermiamo che non abbiamo nessun materiale coinvolgimento ed interesse in COIMA RES S.p.A. o nelle Proprietà.

Non ravvediamo alcun conflitto di interessi nel preparare questo Condensed report e COIMA RES S.p.A ha confermato la stessa opinione in merito.

Responsabilità

CBRE è responsabile per questo Condensed Report e per le informazioni in esso contenute e conferma che per quanto di sua conoscenza (avendo prestato tutta la ragionevole attenzione e diligenza del caso), le informazioni riportate in questo Condensed Report corrispondono alla stato di fatto alla data del 30/6/2015 e non contengono omissioni tali da influire sulla sua portata. Il presente Condensed Report è conforme alle disposizioni di Borsa Italiana S.p.A. nonché ai paragrafi da 128 a 130 dell'ESMA come aggiornato dalle raccomandazioni del CESR (Committee of European Securities Regulators) per l'attuazione uniforme del Regolamento della Commissione Europea sui Prospetti Informativi No. 809/2004.

Fatta salva ogni responsabilità per quanto sopra verso ogni soggetto, nei termini e nei limiti ivi riportati, non assumiamo né accetteremo alcuna responsabilità nei confronti di alcuna altra persona per qualsivoglia perdita subita derivante, traente origine o avente relazione con questo Condensed Report o con le nostre dichiarazioni, che sono state formulate e fornite esclusivamente con la finalità di conformarsi a quanto stabilito dall'Allegato I articolo 23.1 del Regolamento della Direttiva sui Prospetti Informativi, acconsentendo all'inclusione del Report nel medesimo Prospetto.

Reliance

Questo Condensed report è redatto esclusivamente per l'uso del soggetto a cui è destinato e per le finalità in esso specificate, pertanto non viene assunta alcuna responsabilità nei confronti di terzi per via del suo contenuto (anche parziale), fatto salvo quanto stabilito nelle Clausola denominata "Responsabilità".

Non può essere fatto in alcun modo affidamento da parte di alcuno sul report per finalità diverse da quelle proprie del report stesso.

In fede

Mirko Baldini

Amministratore Delegato



Per conto di

CBRE VALUATION S.p.A.

E: mirko.baldini@cbre.com

In fede

Laura Mauri MRICS Registered Valuer

Executive Director



Per conto di

CBRE VALUATION S.p.A.

E: laura.mauri@cbre.com

CBRE VALUATION S.P.A.

Valuation & Advisory Services

T: 02 6550701

F: 02 65567050

W: www.cbre.it

Project Reference: 7987

SPECIFICHE DELLA VALUTAZIONE E FONTI

Fonti

Il Certificate di stima è stato effettuato in accordo con la finalità indicata e in base alla documentazione fornita dalla Committente che è consistita in:

- Planimetrie (parziali)
- Documentazione catastale;
- Tabella consistenze;
- Rent roll;
- Tasse di proprietà (I.M.U. e T.A.S.I.);
- Assicurazione fabbricati.

In aggiunta alla Fonti di cui sopra, nell'ambito del presente Condensed report ci è stata fornita dal Cliente la Tabella vincoli e gravami.

L'Oggetto di Valutazione

Il presente Condensed report contiene un breve riassunto delle caratteristiche degli immobili sui quali si è basato il Certificato di Perizia.

Sopralluogo

Le proprietà immobiliari sono state tutte oggetto di sopralluogo interno ed esterno tra i mesi di novembre 2014 e aprile 2015 da tecnici della CBRE Valuation SpA., dettagliatamente indicato nell'Allegato D.

Consistenze

In sede di sopralluogo non sono stati effettuati rilievi e/o verifiche degli elaborati grafici e delle relative consistenze, nemmeno a campione, forniti dalla Committente e utilizzati nel presente elaborato.

Fatto salvo il contrario, abbiamo ritenuto che le misurazioni delle aree siano in linea con le consuetudini di Mercato.

Le superfici utilizzate per la valutazione degli immobili sono state considerate corrette dalla Committente.

Ai fini valutativi è stata utilizzata la Superficie Lorda fornita per singolo immobile dalla Committente suddivisa per piano e destinazione d'uso, al netto dei vani tecnici, dei cavedi, dei vani scala e ascensori.

Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sull'oggetto di valutazione e che possano

contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.

Non sono state effettuate verifiche della struttura né analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche, si è pertanto assunto che non ve ne siano.

Condizioni e Stato Manutentivo

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o fatto indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolosi in nessuna parte della proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che l'immobile sia esente da difetti.

Urbanistica

Non abbiamo svolto indagini urbanistiche, quanto riportato nel Certificato di perizia è stato riferito dalla Committente.

Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.

Titoli di Proprietà e Stato Locativo

I dettagli circa il titolo di proprietà e della locazione ci sono stati forniti dalla Committente e non abbiamo avuto tutti gli atti e i contratti di riferimento. Ove riportato nel report, i riferimenti circa la proprietà e la locazione derivano dall'interpretazione della documentazione disponibile. Resta tuttavia inteso che l'esame degli atti di riferimento (proprietà, locazioni e permessi di costruire) è a carico del vostro consulente legale.

Non abbiamo effettuato alcuna indagine circa i rischi creditizi di alcun conduttore. Ciò nonostante abbiamo condiviso in generale il giudizio della Committente circa la salute finanziaria dei conduttori.

Vincoli e Gravami

Per completezza informativa si riporta a seguire la tabella fornitaci dalla Committente contenente il riepilogo di vincoli e gravami sugli immobili oggetto di valutazione.

BRIVIO e CIVENNA: Vincolo sulle facciate esterne
COMO: Servitù di cabina elettrica in favore di ENEL
GENOVA Corso Garibaldi: Servitù di elettrodotto in favore di Enel distribuzione; Servitù di passaggio e di uso con Massena Real Estate S.r.l. delle aree comuni dell'edificio; Vincolo diretto D.Lgs n. 42/2004,

prelazione a favore dello Stato

LECCO RIVABELLA: Servitù di metadonotto; Servitù di passo a favore di Ferrovie dello Stato; Servitù di elettrodotto e servitù di passo per operazioni di manutenzione.

LIVORNO Via dei Carabinieri: Diritto di utilizzare trasformatore elettrico sulla copertura.

MANDELLO DEL LARIO: Servitù di passo

MILANO De Angeli-Martinitt: Servitù di passaggio, servitù di aerazione, servitù di stillicidio, servitù di veduta, servitù di accesso, servitù di elettrodotto

ROMA: Vincolo diretto D.Lgs n. 42/2004, prelazione a favore dello Stato

ASSUNZIONI VALUTATIVE

Introduzione

Una Assunzione (“Assumption”) è definita dal Glossario del Red Book e dall’Appendice 3 come una “supposizione assunta come vera”.

Le Assunzioni sono fatti, condizioni o situazioni riguardanti il soggetto della valutazione, o che ad esso si avvicinano, che si ritiene che non debbano essere verificate dal valutatore come parte del processo valutativo. Le Assunzioni vengono assunte quando è ragionevole per il valutatore accettare che qualcosa sia vero senza una specifica investigazione in merito.

COIMA SGR S.p.A. ha confermato e anche noi confermiamo che le nostre Assunzioni sono corrette e noi così come COIMA SGR S.p.A. ne siamo reciprocamente consapevoli. Nel caso in cui venga provato che una qualsiasi di queste Assunzioni sia incorretta, le nostre valutazioni andrebbero poi riviste. Le principali Assunzioni che abbiamo formulato sono riportate in questo Condensed report.

Le Assunzioni fatte non alterano la conformità con il metodo del Valore di Mercato definito dal Red Book.

Valore di Mercato

Ogni valore è stato preparato sulla base del “Valore di Mercato” (RICS edizione 2014), che è definito come:

“l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.

Non è stata considerata nessuna detrazione per spese di realizzo o tassazione che possono sorgere nel caso di vendita. I costi di acquisizione non sono stati compresi nella nostra valutazione.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi *inter-company*, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

Aspetti Fiscali

Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato

preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.

In Italia non vengono normalmente considerati i costi di transazione per le valutazioni. Per questo motivo la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse, spese legali, tasse di transazione, ecc....

IVA

I valori espressi non includono l'IVA.

Canoni Percepiti

I canoni percepiti riportati in questo Condensed report sono i canoni pagati alla data del 30/6/2015 secondo i termini dei contratti. I canoni non includono l'IVA e sono considerati al lordo delle deduzioni di tutti i costi non recuperabili. Non sono compresi affitti legati al fatturato ed altre differenti fonti di profitto.

Canone di Mercato

I canoni di mercato indicati nel nostro Certificato di perizia sono quelli che sono stati da noi adottati come appropriati nell'assegnare il valore più probabile alla data di valutazione e non sono necessariamente appropriati per altri scopi né si conciliano necessariamente con la definizione di Canone di Mercato.

La Proprietà

Gli impianti fissi o altre installazioni di servizio ordinario sono state considerate come parte integrante della proprietà immobiliare.

Questioni Ambientali

Non abbiamo condotto alcuna indagine sulla presente o passata attività/uso delle varie proprietà oggetto di studio, né delle aree circostanti, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione e abbiamo pertanto ipotizzato che tutte le proprietà ne siano libere.

Ove non espressamente indicato si considera che la Proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale.

Attestato di Prestazione Energetica

Abbiamo assunto che le proprietà posseggano e/o saranno in possesso, conformemente alle disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) o equivalente.

Condizioni e Stato Manutentivo

In mancanza di informazioni diverse, si sono ipotizzate le seguenti condizioni:

(a) non siano presenti condizioni del terreno anomale o reperti archeologici che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà;

(b) la proprietà non sia in stato di decadimento o abbia difetti strutturali latenti;

(c) nessun materiale pericoloso o tecnica sospetta sia stata utilizzata per la costruzione o per successive modifiche e aggiunte della proprietà;

(d) i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Titoli di Proprietà e Situazione Locativa

Se non diversamente indicato nel presente Condensed report, e in assenza di informazioni circa il contrario, abbiamo considerato che:

(a) le proprietà siano libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione e siano pienamente alienabili;

(b) i fabbricati esistenti sui terreni siano stati costruiti in conformità ai permessi urbanistici e pertanto dispongano di permessi permanenti o esistenti;

(c) le proprietà non siano influenzate negativamente dagli strumenti urbanistici vigenti o da proposte di nuove infrastrutture;

(d) le proprietà immobiliari siano conformi a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e sia pertanto pienamente agibili;

(e) sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare tali interventi solo attraverso costi marginali e occasionali;

(f) non siano state apportate da o per conto dell'eventuale conduttore migliorie che possano influire sul valore espresso;

(g) non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso.

ALLEGATO A: ELENCO IMMOBILI E SUPERFICIE LORDA

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	SUP. LORDA mq.
26	Abbadia Lariana	Via Nazionale, 44	367,1
85	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	208,1
85b	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	172,6
59	Albenga	Via Martiri Della Liberta', 72	329,9
11	Asso	Piazza Mons. Ratti, 5	250,2
65	Barqa	Via Pascoli, 23/25	132,0
84	Bari	Via Della Resistenza, 54	361,8
27	Barzio	Via Roma, 47/49	288,9
82	Battipaglia	Piazza Della Repubblica, 7	279,5
54	Biella	Via Losanna, 22	611,6
64	Bologna	Via Emilia Levante, 113	354,9
28	Brivio	Piazza Della Vittoria, 3/4/5	240,7
49	Brugherio	V.le Lombardia, 179	860,1
75	Caivano	Via Buonfiglio, 34	153,8
12	Canzo	Via Mazzini, 12/14	252,0
9	Capriate	Via Vittorio Veneto, 28/B	379,1
29	Casargo	Via Italia, 5	141,7
30	Casatenovo	Via Cavour, 10/12	469,9
80	Caserta	Piazza Matteotti, 68/70	229,5
81	Caserta	Via Roma, 38	151,5
76	Casoria	Via Marconi, 109/115 - Via Pio XXII	242,6
31	Cassago Brianza	Piazza Visconti, 10	312,2
52	Castellanza	Corso Matteotti, 19/A	720,4
57	Cicagna	P.zza Garibaldi, 1/R / Via Queirolo, 77	60,5
32	Civate	Via Manzoni, 1	222,8
13	Civenna	Via Provinciale, 52	93,8
33	Colico	Via Nazionale, 126 / Via Baronina, 1	631,6
10	Como	Viale Cavallotti, 3/A	2.713,1
34	Dervio	Via Diaz, 62	229,1
50	Desio	Corso Italia, 65/67	1.080,3
14	Erba	Via Volta, 2	435,7
87	Francavilla Fontana	Via Roma, 49/51	578,2
35	Galbiate	Piazza Don Gnocchi, 12 / Via Crocefisso	337,2
56	Genova	Largo S. Francesco Da Paola, 20/D	302,2
55	Genova	Via Garibaldi, 5 / P.zza Portello, 6	3.176,5
15	Grandate	Via Statale Dei Giovi, 11/B	322,6
16	Gravedona ed Uniti	Viale Stampa, 3	174,4
36	Introbio	Piazza del Sagrato, 9	358,4
58	Lavaqna	Via Nuova Italia, 89/91	245,8
89	Lecce	Via Salandra, 49/65 / Via Japigia, 12/D	844,3
23	Lecce	Corso E. Filiberto, 108/110	275,6
22	Lecce	Piazza Carducci, 8	380,7
24	Lecce	Via Alla Spiaggia, 7	3.924,9
21	Lecce	Via Belfiore, 15/A / Via G.Vittorio, 30	251,1
25	Lecce	Viale Turati, 48 / Via Petrarca, 4	523,9

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	SUP. LORDA mq.
37	Lierna	Via Roma, 124/126	396,7
17	Lipomo	Via Belvedere, 1	535,0
17b	Lipomo	Via Belvedere, 1	650,2
66	Livorno	Via Carabinieri, 30	1.920,7
18	Lurago D'Erba	Via Roma, 23	633,3
38	Malgrate	Via San Leonardo, 14/B/C	183,1
39	Mandello Del Lario	Via Manzoni, 21	524,4
7	Melzo	Largo Gramsci, 1	436,8
40	Merate	Via C. Baslini, 6 / Via Trento, 29	597,7
61	Mestre	Riviera XX Settembre, 15	1.267,7
3	Milano	Corso Sempione, 77	366,7
2	Milano	Piazza De Angeli	741,0
6	Milano	Via Dei Martinitt, 3	2.217,2
1	Milano	Via Larca, 16	493,7
4	Milano	Via Pierluigi Da Palestrina, 2	323,9
5	Milano	Viale Famagosta, 7	161,8
68	Montemurlo	Via Provinciale Scarpettini, 413	636,7
74	Napoli	Corso Novara, 3	330,8
73	Napoli	Via Santa Brigida, 10	2.777,4
73b	Napoli	Via Santa Brigida, 10	1.818,9
19	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	482,2
19b	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	1.243,6
41	Oggiono	Via M. D'oggiono, 15	476,5
42	Olgiate Molgora	Via Canova, 39	379,4
43	Olginate	Via Redaelli, 24	381,3
88	Oria	Piazza D. Albanese, 11	295,2
44	Paderno d'Adda	Via Volta, 10/12	465,4
62	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	737,0
62b	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	911,5
72	Pescara	Via Tibullio / Viale Marconi, 260/262	313,7
77	Piano di Sorrento	Corso Italia, 64	473,2
69	Pisa	Via Bonaini 115 / Via Puccini	173,6
83	Pontecagnano Faiano	Corso Umberto I, 131	207,0
78	Portici	Via Roma, 54/56	179,6
67	Prato	Via F. Ferrucci, 41	2.311,5
71	Roma	Piazza Ss Apostoli, 70	826,3
45	Rovagnate	Via V.Veneto, 8 / Via Rododentro, 20	376,0
86	Rutigliano	Via San Francesco D'Assisi, 16	247,7
70	Sesto Fiorentino	Via Lucchese, 4/R	174,7
79	Sorrento	Piazza Angelina Lauro, 22/27	882,0
90	Taranto	Corso Umberto, 137/139/141/143	668,8
63	Thiene	Piazza Cesare Battisti, 5	512,1
53	Torino	Via Arcivescovado, 7	4.073,8
8	Trezzano Sul Naviglio	Viale C. Colombo, 23 / Viale Fermi	376,5
20	Valbrona	Via Vittorio Veneto, 9/11	209,0
46	Valmadrera	Via Stoppani, 2	405,8
47	Varenna	Via IV Novembre, 4	152,0
51	Veduggio al Lambro	Viale C. Battisti, 42/B	971,9
48	Vercurago	Via Roma, 66	240,4
60	Verona	Corso Porta Nuova, 135	888,2
60b	Verona	Via Locatelli, 6	40,0
TOTALE mq.			61.761,4

ALLEGATO B: IMMOBILI DIVISI PER GRUPPI E STATO LOCATIVO

GRUPPO A: PROPRIETA' LOCATE A LUNGO TERMINE

NUMERO STABILE	CITTA'	INDIRIZZO	Stato Locativo	Canone Annuo €	Prima scad. contratt.
26	Abbadia Lariana	Via Nazionale, 44	locato	€ 27.405	31/12/26
85	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	locato	€ 30.750	31/12/26
85b	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	locato	€ 5.020	31/12/26
59	Albenga	Via Martiri Della Liberta', 72	locato	€ 76.560	31/12/26
11	Asso	Piazza Mons. Ratti, 5	locato	€ 30.667	31/12/26
65	Barga	Via Pascoli, 23/25	locato	€ 12.863	31/12/26
84	Bari	Via Della Resistenza, 54	locato	€ 57.435	31/12/26
27	Barzio	Via Roma, 47/49	locato	€ 29.768	31/12/26
82	Battipaglia	Piazza Della Repubblica, 7	locato	€ 48.597	31/12/26
54	Biella	Via Losanna, 22	locato	€ 64.189	31/12/26
64	Bologna	Via Emilia Levante, 113	locato	€ 45.699	31/12/26
28	Brivio	Piazza Della Vittoria, 3/4/5	locato	€ 33.390	31/12/26
49	Brugherio	V.le Lombardia, 179	locato	€ 125.650	31/12/26
75	Caivano	Via Buonfiglio, 34	locato	€ 18.834	31/12/26
12	Canzo	Via Mazzini, 12/14	locato	€ 19.832	31/12/26
9	Capriate	Via Vittorio Veneto, 28/B	locato	€ 40.397	31/12/26
29	Casargo	Via Italia, 5	locato	€ 13.241	31/12/26
30	Casatenovo	Via Cavour, 10/12	locato	€ 57.974	31/12/26
80	Caserta	Piazza Matteotti, 68/70	locato	€ 53.130	31/12/26
81	Caserta	Via Roma, 38	locato	€ 39.312	31/12/26
76	Casoria	Via Marconi, 109/115 - Via Pio XXII	locato	€ 38.588	31/12/26
31	Cassago Brianza	Piazza Visconti, 10	locato	€ 26.540	31/12/26
52	Castellanza	Corso Matteotti, 19/A	locato	€ 58.182	31/12/26
57	Cicagna	P.zza Garibaldi, 1/R / Via Queirolo, 77	locato	€ 7.275	31/12/26
32	Civate	Via Manzoni, 1	locato	€ 28.088	31/12/26
13	Civenna	Via Provinciale, 52	locato	€ 8.027	31/12/26
33	Colico	Via Nazionale, 126 / Via Baronina, 1	locato	€ 81.107	31/12/26
10	Como	Viale Cavallotti, 3/A	locato	€ 484.692	31/12/26
34	Dervio	Via Diaz, 62	locato	€ 21.209	31/12/26
14	Erba	Via Volta, 2	locato	€ 63.273	31/12/26
87	Francavilla Fontana	Via Roma, 49/51	locato	€ 51.480	31/12/26
35	Galbiate	Piazza Don Gnocchi, 12 / Via Crocefisso	locato	€ 38.338	31/12/26
56	Genova	Largo S. Francesco Da Paola, 20/D	locato	€ 40.048	31/12/26
15	Grandate	Via Statale Dei Giovi, 11/B	locato	€ 41.223	31/12/26
16	Gravedona ed Uniti	Viale Stampa, 3	locato	€ 22.491	31/12/26
36	Introbio	Piazza del Sagrato, 9	locato	€ 32.218	31/12/26
58	Lavagna	Via Nuova Italia, 89/91	locato	€ 72.618	31/12/26
89	Lecce	Via Salandra, 49/65 / Via Japigia, 12/D	locato	€ 103.223	31/12/26
23	Lecco	Corso E. Filiberto, 108/110	locato	€ 29.983	31/12/26
22	Lecco	Piazza Carducci, 8	locato	€ 65.703	31/12/26
21	Lecco	Via Belfiore, 15/A / Via G.Vittorio, 30	locato	€ 36.847	31/12/26
25	Lecco	Viale Turati, 48 / Via Petrarca, 4	locato	€ 62.627	31/12/26
37	Lierna	Via Roma, 124/126	locato	€ 33.597	31/12/26

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	Stato Locativo	Canone Annuo €	Prima scad. contratt.
17	Lipomo	Via Belvedere, 1	locato	€ 43.370	31/12/26
17b	Lipomo	Via Belvedere, 1	locato	€ 50.187	31/12/26
18	Lurago D'Erba	Via Roma, 23	locato	€ 76.315	31/12/26
38	Malgrate	Via San Leonardo, 14/B/C	locato	€ 25.127	31/12/16
39	Mandello Del Lario	Via Manzoni, 21	locato	€ 75.450	31/12/26
7	Melzo	Largo Gramsci, 1	locato	€ 60.829	31/12/26
40	Merate	Via C. Baslini, 6 / Via Trento, 29	locato	€ 101.528	31/12/26
61	Mestre	Riviera XX Settembre, 15	locato	€ 178.654	31/12/26
3	Milano	Corso Sempione, 77	locato	€ 84.239	31/12/26
2	Milano	Piazza De Angeli	locato	€ 178.825	31/12/26
1	Milano	Via Larga, 16	locato	€ 148.941	31/12/26
4	Milano	Via Pierluigi Da Palestrina, 2	locato	€ 117.889	31/12/26
5	Milano	Viale Famagosta, 7	locato	€ 31.752	31/12/16
68	Montemurlo	Via Provinciale Scarpettini, 413	locato	€ 61.400	31/12/26
74	Napoli	Corso Novara, 3	locato	€ 49.543	31/12/26
73	Napoli	Via Santa Brigida, 10	locato	€ 568.920	31/12/26
73b	Napoli	Via Santa Brigida, 10	locato	€ 525.831	31/12/26
19	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	locato	€ 53.850	31/12/26
41	Oggiono	Via M. D'oggiono, 15	locato	€ 66.934	31/12/26
42	Olgiate Molgora	Via Canova, 39	locato	€ 48.214	31/12/26
43	Olginate	Via Redaelli, 24	locato	€ 41.834	31/12/26
88	Oria	Piazza D. Albanese, 11	locato	€ 24.194	31/12/26
44	Paderno d'Adda	Via Volta, 10/12	locato	€ 55.295	31/12/26
62b	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	locato	€ 133.146	31/12/26
72	Pescara	Via Tibullio / Viale Marconi, 260/262	locato	€ 55.157	31/12/16
77	Piano di Sorrento	Corso Italia, 64	locato	€ 91.656	31/12/26
69	Pisa	Via Bonaini 115 / Via Puccini	locato	€ 31.059	31/12/26
83	Pontecagnano Faiano	Corso Umberto I, 131	locato	€ 36.950	31/12/26
78	Portici	Via Roma, 54/56	locato	€ 26.460	31/12/26
71	Roma	Piazza Ss Apostoli, 70	locato	€ 393.216	31/12/26
45	Rovagnate	Via V.Veneto, 8 / Via Rododentro, 20	locato	€ 35.206	31/12/26
86	Rutigliano	Via San Francesco D'Assisi, 16	locato	€ 20.647	31/12/16
70	Sesto Fiorentino	Via Lucchese, 4/R	locato	€ 28.666	31/12/26
79	Sorrento	Piazza Angelina Lauro, 22/27	locato	€ 231.433	31/12/26
90	Taranto	Corso Umberto, 137/139/141/143	locato	€ 72.522	31/12/26
63	Thiene	Piazza Cesare Battisti, 5	locato	€ 56.543	31/12/26
8	Trezzano Sul Naviglio	Viale C. Colombo, 23 / Viale Fermi	locato	€ 74.340	31/12/26
20	Valbrona	Via Vittorio Veneto, 9/11	locato	€ 14.524	31/12/26
46	Valmadrera	Via Stoppani, 2	locato	€ 41.990	31/12/16
47	Varenna	Via IV Novembre, 4	locato	€ 19.508	31/12/26
51	Vedano al Lambro	Viale C. Battisti, 42/B	locato	€ 129.778	31/12/26
48	Vercurago	Via Roma, 66	locato	€ 30.307	31/12/26
60	Verona	Corso Porta Nuova, 135	locato	€ 202.206	31/12/26
60b	Verona	Via Locatelli, 6	locato	€ 6.930	31/12/26
TOTALE anno			-	€ 6.679.450	

GRUPPO B: PROPRIETA' LOCATE A BREVE TERMINE

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	Stato Locativo	Canone Annuo €	Prima scad. contratt.
50	Desio	Corso Italia, 65/67	Disdettato	€ 130.936	31/12/17
55	Genova	Via Garibaldi, 5 / P.zza Portello, 6	Disdettato	€ 611.141	31/12/16
67	Prato	Via F. Ferrucci, 41	Disdettato	€ 255.691	31/12/17
TOTALE anno			-	€ 997.768	

GRUPPO C: PROPRIETA' SFITTE

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	Stato Locativo
24	Lecco	Via Alla Spiaggia, 7	Vacant
66	Livorno	Via Carabinieri, 30	Vacant
6	Milano	Via Dei Martinitt, 3	Vacant
19b	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	Vacant
62	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	Vacant
53	Torino	Via Arcivescovado, 7	Vacant

ALLEGATO C VALORI DI MERCATO IMMOBILI

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI MERCATO AL 30/06/2015
26	Abbadia Lariana	Via Nazionale, 44	€ 390.000
85	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	€ 440.000
85b	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	€ 100.000
59	Albenga	Via Martiri Della Liberta', 72	€ 1.210.000
11	Asso	Piazza Mons. Ratti, 5	€ 460.000
65	Barga	Via Pascoli, 23/25	€ 220.000
84	Bari	Via Della Resistenza, 54	€ 890.000
27	Barzio	Via Roma, 47/49	€ 480.000
82	Battipaglia	Piazza Della Repubblica, 7	€ 800.000
54	Biella	Via Losanna, 22	€ 870.000
64	Bologna	Via Emilia Levante, 113	€ 760.000
28	Brivio	Piazza Della Vittoria, 3/4/5	€ 510.000
49	Brugherio	V.le Lombardia, 179	€ 2.040.000
75	Caivano	Via Buonfiglio, 34	€ 290.000
12	Canzo	Via Mazzini, 12/14	€ 350.000
9	Capriate	Via Vittorio Veneto, 28/B	€ 590.000
29	Casargo	Via Italia, 5	€ 190.000
30	Casatenovo	Via Cavour, 10/12	€ 860.000
80	Caserta	Piazza Matteotti, 68/70	€ 980.000
81	Caserta	Via Roma, 38	€ 710.000
76	Casoria	Via Marconi, 109/115 - Via Pio XXII	€ 650.000
31	Cassago Brianza	Piazza Visconti, 10	€ 420.000
52	Castellanza	Corso Matteotti, 19/A	€ 890.000
57	Cicagna	P.zza Garibaldi, 1/R / Via Queirolo, 77	€ 110.000
32	Civate	Via Manzoni, 1	€ 440.000
13	Civenna	Via Provinciale, 52	€ 120.000
33	Colico	Via Nazionale, 126 / Via Baronina, 1	€ 1.250.000
10	Como	Viale Cavallotti, 3/A	€ 9.260.000
34	Dervio	Via Diaz, 62	€ 300.000
50	Desio	Corso Italia, 65/67	€ 1.180.000
14	Erba	Via Volta, 2	€ 1.030.000
87	Francavilla Fontana	Via Roma, 49/51	€ 820.000
35	Galbiate	Piazza Don Gnocchi, 12 / Via Crocefisso	€ 640.000
56	Genova	Largo S. Francesco Da Paola, 20/D	€ 540.000
55	Genova	Via Garibaldi, 5 / P.zza Portello, 6	€ 5.400.000
15	Grandate	Via Statale Dei Giovi, 11/B	€ 660.000
16	Gravedona ed Uniti	Viale Stampa, 3	€ 340.000
36	Introbio	Piazza del Sagrato, 9	€ 490.000
58	Lavagna	Via Nuova Italia, 89/91	€ 1.180.000
89	Lecce	Via Salandra, 49/65 / Via Japigia, 12/D	€ 1.560.000
23	Lecco	Corso E. Filiberto, 108/110	€ 460.000
22	Lecco	Piazza Carducci, 8	€ 1.020.000
24	Lecco	Via Alla Spiaggia, 7	€ 1.510.000
21	Lecco	Via Belfiore, 15/A / Via G.Vittorio, 30	€ 600.000

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI MERCATO AL 30/06/2015
25	Lecco	Viale Turati, 48 / Via Petrarca, 4	€ 1.040.000
37	Lierna	Via Roma, 124/126	€ 520.000
17	Lipomo	Via Belvedere, 1	€ 710.000
17b	Lipomo	Via Belvedere, 1	€ 820.000
66	Livorno	Via Carabinieri, 30	€ 2.080.000
18	Lurago D'Erba	Via Roma, 23	€ 1.210.000
38	Malgrate	Via San Leonardo, 14/B/C	€ 390.000
39	Mandello Del Lario	Via Manzoni, 21	€ 1.260.000
7	Melzo	Largo Gramsci, 1	€ 960.000
40	Merate	Via C. Baslini, 6 / Via Trento, 29	€ 1.770.000
61	Mestre	Riviera XX Settembre, 15	€ 3.180.000
3	Milano	Corso Sempione, 77	€ 1.600.000
2	Milano	Piazza De Angeli	€ 3.340.000
6	Milano	Via Dei Martinitt, 3	€ 2.840.000
1	Milano	Via Larga, 16	€ 2.860.000
4	Milano	Via Pierluigi Da Palestrina, 2	€ 2.150.000
5	Milano	Viale Famagosta, 7	€ 560.000
68	Montemurlo	Via Provinciale Scarpettini, 413	€ 880.000
74	Napoli	Corso Novara, 3	€ 830.000
73	Napoli	Via Santa Brigida, 10	€ 10.240.000
73b	Napoli	Via Santa Brigida, 10	€ 9.320.000
19	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	€ 800.000
19b	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	€ 530.000
41	Oggiono	Via M. D'oggiono, 15	€ 1.030.000
42	Olgiate Molgora	Via Canova, 39	€ 790.000
43	Olginate	Via Redaelli, 24	€ 680.000
88	Oria	Piazza D. Albanese, 11	€ 400.000
44	Paderno d'Adda	Via Volta, 10/12	€ 860.000
62	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	€ 690.000
62b	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	€ 2.060.000
72	Pescara	Via Tibullio / Viale Marconi, 260/262	€ 910.000
77	Piano di Sorrento	Corso Italia, 64	€ 1.840.000
69	Pisa	Via Bonaini 115 / Via Puccini	€ 510.000
83	Pontecagnano Faiano	Corso Umberto I, 131	€ 620.000
78	Portici	Via Roma, 54/56	€ 510.000
67	Prato	Via F. Ferrucci, 41	€ 3.220.000
71	Roma	Piazza Ss Apostoli, 70	€ 8.470.000
45	Rovagnate	Via V.Veneto, 8 / Via Rododentro, 20	€ 580.000
86	Rutigliano	Via San Francesco D'Assisi, 16	€ 300.000
70	Sesto Fiorentino	Via Lucchese, 4/R	€ 450.000
79	Sorrento	Piazza Angelina Lauro, 22/27	€ 4.420.000
90	Taranto	Corso Umberto, 137/139/141/143	€ 1.290.000
63	Thiene	Piazza Cesare Battisti, 5	€ 900.000
53	Torino	Via Arcivescovado, 7	€ 6.520.000
8	Trezzano Sul Naviglio	Viale C. Colombo, 23 / Viale Fermi	€ 1.150.000
20	Valbrona	Via Vittorio Veneto, 9/11	€ 220.000
46	Valmadrera	Via Stoppani, 2	€ 660.000
47	Varenna	Via IV Novembre, 4	€ 300.000
51	Vedano al Lambro	Viale C. Battisti, 42/B	€ 2.040.000
48	Vercurago	Via Roma, 66	€ 460.000
60	Verona	Corso Porta Nuova, 135	€ 4.150.000
60b	Verona	Via Locatelli, 6	€ 110.000
TOTALE			€ 140.040.000

ALLEGATO D CALENDARIO SOPRALLUOGHI

Città	PROV	Regione	Indirizzo	Tecnico sopralluogo	data sopralluogo
Acquaviva Delle Fonti	BA	Puglia	Piazza Vittorio Emanuele, 50	Dario Riccobono	17/11/2014
Acquaviva Delle Fonti	BA	Puglia	Piazza Vittorio Emanuele, 50	Dario Riccobono	17/11/2014
Bari	BA	Puglia	Via Della Resistenza, 54	Dario Riccobono	17/11/2014
Barzio	LC	Lombardia	Via Roma, 47/49	Marco Prazzoli	20/04/2015
Biella	BI	Piemonte	Via Losanna, 22	Giorgio Formiglia	19/11/2014
Brugherio	MB	Lombardia	V.le Lombardia, 179	Marco Prazzoli	20/04/2015
Castellanza	VA	Lombardia	Corso Matteotti, 19/A	Marco Prazzoli	20/04/2015
Desio	MB	Lombardia	Corso Italia, 65/67	Marco Prazzoli	20/04/2015
Francoavilla Fontana	BR	Puglia	Via Roma, 49/51	Dario Riccobono	18/11/2014
Lecce	LE	Puglia	Via Salandra, 49/65 / Via Japigia, 12/D	Dario Riccobono	18/11/2014
Lipomo	CO	Lombardia	Via Belvedere, 1	Barbara Crupi	27/04/2015
Lipomo	CO	Lombardia	Via Belvedere, 1	Barbara Crupi	27/04/2015
Lurago D'Erba	CO	Lombardia	Via Roma, 18	Barbara Crupi	28/04/2015
Melzo	MI	Lombardia	Largo Gramsci, 1	Barbara Crupi	28/04/2015
Novedrate	CO	Lombardia	Via Prov. Novedratese, 8	Barbara Crupi	27/04/2015
Novedrate	CO	Lombardia	Via Prov. Novedratese, 8	Barbara Crupi	27/04/2015
Oria	BR	Puglia	Piazza D. Albanese, 11	Dario Riccobono	19/11/2014
Roma	RM	Lazio	Piazza Ss Apostoli, 70	Diamanti Federico	14/11/2014
Rutigliano	BA	Puglia	Via San Francesco D'Assisi, 16	Dario Riccobono	18/11/2014
Taranto	TA	Puglia	Corso Umberto, 137/139/141/143	Dario Riccobono	18/11/2014
Torino	TO	Piemonte	Via Arcivescovado, 7	Angelo Garruto	20/11/2014
Trezzano Sul Naviglio	MI	Lombardia	Viale C. Colombo, 23 / Viale Fermi	Barbara Crupi	29/04/2015
Veduggio al Lambro	MB	Lombardia	Viale C. Battisti, 42/B	Barbara Crupi	28/04/2015
Capriate	BG	Lombardia	Via Vittorio Veneto, 28/B	Barbara Crupi	28/04/2015
Battipaglia	SA	Campania	Piazza Della Repubblica, 7	Cuosta Alessandro	23/03/2015
Bologna	BO	Emilia Romagna	Via Emilia Levante, 113	Luca Bosio	20/03/2015
Brivio	LC	Lombardia	Piazza Della Vittoria, 3/4/5	Marco Prazzoli	13/04/2015
Caivano	NA	Campania	Via Buonfiglio, 34	Cuosta Alessandro	18/03/2015
Casatenovo	LC	Lombardia	Via Cavour, 10/12	Marco Prazzoli	13/04/2015
Caserta	CE	Campania	Piazza Matteotti, 68/70	Cuosta Alessandro	18/03/2015
Caserta	CE	Campania	Via Roma, 38	Cuosta Alessandro	18/03/2015
Casoria	NA	Campania	Via Marconi, 109/115 - Via Pio XXII	Cuosta Alessandro	18/03/2015
Cassago Brianza	LC	Lombardia	Piazza Visconti, 10	Marco Prazzoli	13/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Corso E. Filiberto, 108/110	Marco Prazzoli	14/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Piazza Carducci, 8	Marco Prazzoli	14/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Via Alla Spiaggia, 7	Marco Prazzoli	14/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Via Belfiore, 15/A / Via G.Vittorio, 30	Marco Prazzoli	14/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Viale Turati, 48 / Via Petrarca, 4	Marco Prazzoli	14/04/2015
Malgrate	LC	Lombardia	Via San Leonardo, 14/B/C	Marco Prazzoli	13/04/2015
Mandello Del Lario	LC	Lombardia	Via Manzoni, 21	Marco Prazzoli	14/04/2015
Merate	LC	Lombardia	Via C. Baslini, 6 / Via Trento, 29	Marco Prazzoli	13/04/2015
Milano	MI	Lombardia	Corso Sempione, 77	Marco Prazzoli	14/11/2014
Milano	MI	Lombardia	Piazza De Angeli	Marco Prazzoli	14/11/2014

Città	PROV	Regione	Indirizzo	Tecnico sopralluogo	data sopralluogo
Milano	MI	Lombardia	Via Dei Martinitt, 3	Marco Prazzoli	14/11/2014
Milano	MI	Lombardia	Via Larga, 16	Marco Prazzoli	14/11/2014
Milano	MI	Lombardia	Via Pierluigi Da Palestrina, 2	Marco Prazzoli	14/11/2014
Milano	MI	Lombardia	Viale Famagosta, 7	Marco Prazzoli	14/11/2014
Napoli	NA	Campania	Corso Navarra, 3	Cuosta Alessandro	17/03/2015
Napoli	NA	Campania	Via Santa Brigida, 10	Cuosta Alessandro	20/03/2015
Napoli	NA	Campania	Via Santa Brigida, 10	Cuosta Alessandro	20/03/2015
Oggiono	LC	Lombardia	Via M. D'oggiono, 15	Marco Prazzoli	24/11/2014
Olgiate Molgora	LC	Lombardia	Via Canova, 39	Marco Prazzoli	24/11/2014
Olginate	LC	Lombardia	Via Redaelli, 24	Marco Prazzoli	24/11/2014
Paderno d'Adda	LC	Lombardia	Via Volta, 10/12	Marco Prazzoli	24/11/2014
Piano di Sorrento	NA	Campania	Corso Italia, 64	Cuosta Alessandro	19/03/2015
Pontecagnano Faiano	SA	Campania	Corso Umberto I, 131	Cuosta Alessandro	23/03/2015
Portici	NA	Campania	Via Roma, 54/56	Cuosta Alessandro	17/03/2015
Rovagnate	LC	Lombardia	Via V.Veneto, 8 / Via Rododentro, 20	Marco Prazzoli	25/11/2014
Sorrento	NA	Campania	Piazza Angelina Lauro, 22/27	Cuosta Alessandro	19/03/2015
Valmadrera	LC	Lombardia	Via Stoppani, 2	Marco Prazzoli	25/11/2014
Vercurago	LC	Lombardia	Via Roma, 66	Marco Prazzoli	25/11/2014
Civate	LC	Lombardia	Via Manzoni, 1	Marco Prazzoli	25/11/2014
Galbiate	LC	Lombardia	Piazza Don Gnocchi, 12 / Via Crocefisso	Marco Prazzoli	25/11/2014
Abbadia Lariana	LC	Lombardia	Via Nazionale, 44	Marco Prazzoli	26/11/2014
Albenga	SV	Liguria	Via Martiri Della Libertà, 72	Marinella Trossello	08/04/2015
Asso	CO	Lombardia	Piazza Mons. Ratti, 5	Gabriella Ressa	07/04/2015
Canzo	CO	Lombardia	Via Mazzini, 12/14	Gabriella Ressa	07/04/2015
Casargo	LC	Lombardia	Via Italia, 5	Barbara Crupi	09/04/2015
Cicagna	GE	Liguria	P.zza Garibaldi, 1/R / Via Queirolo, 77	Marinella Trossello	08/04/2015
Civenna	CO	Lombardia	Via Provinciale, 52	Gabriella Ressa	07/04/2015
Colico	LC	Lombardia	Via Nazionale, 126 / Via Baronina, 1	Barbara Crupi	09/04/2015
Como	CO	Lombardia	Viale Cavallotti, 3/A	Gabriella Ressa	08/04/2015
Dervio	LC	Lombardia	Via Diaz, 62	Barbara Crupi	09/04/2015
Erba	CO	Lombardia	Via Volta, 2	Gabriella Ressa	08/04/2015
Genova	GE	Liguria	Largo S. Francesco Da Paola, 20/D	Marinella Trossello	09/04/2015
Genova	GE	Liguria	Via Garibaldi, 5 / P.zza Portello, 6	Marinella Trossello	09/04/2015
Grandate	CO	Lombardia	Via Statale Dei Giovi, 11/B	Gabriella Ressa	08/04/2015
Gravedona	CO	Lombardia	Viale Stampa, 3	Barbara Crupi	09/04/2015
Introbio	LC	Lombardia	P.zza Sagrato, 9	Barbara Crupi	10/04/2015
Lavagna	GE	Liguria	Via Nuova Italia, 89/91	Marinella Trossello	10/04/2015
Lierna	LC	Lombardia	Via Roma, 124/126	Barbara Crupi	10/04/2015
Mestre	VE	Veneto	Riviera XX Settembre, 15	Angelini Giovanni □	14/04/2015
Padova	PD	Veneto	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	Angelini Giovanni □	14/04/2015
Padova	PD	Veneto	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	Angelini Giovanni □	14/04/2015
Pescara	PE	Abruzzo	Via Tibullio / Viale Marconi, 260/262	Pulieri Francesco	14/11/2014
Thiene	VI	Veneto	Piazza Cesare Battisti, 5	Angelini Giovanni □	13/04/2015
Valbrona	CO	Lombardia	Via Vittorio Veneto, 9/11	Gabriella Ressa	08/04/2015
Varenna	LC	Lombardia	Via IV Novembre, 4	Barbara Crupi	10/04/2015
Verona	VR	Veneto	Corso Porta Nuova, 135	Angelini Giovanni □	13/04/2015
Verona	VR	Veneto	Via Locatelli, 6	Angelini Giovanni □	13/04/2015
Barga	LU	Toscana	Via Pascoli, 23/25	Fulvio Volpe	27/04/2015
Livorno	LI	Toscana	Via Carabinieri, 30	Fulvio Volpe	29/04/2015
Montemurlo	PO	Toscana	Via Provinciale Scarpettini, 413	Fulvio Volpe	29/04/2015
Pisa	PI	Toscana	Via Bonaini 115 / Via Puccini	Fulvio Volpe	27/04/2015
Prato	PO	Toscana	Via F. Ferrucci, 41	Fulvio Volpe	28/04/2015
Sesto Fiorentino	FI	Toscana	Via Lucchese, 4/R	Fulvio Volpe	28/04/2015

CONDENSED REPORT

Portafoglio di n. 90 proprietà immobiliari del Fondo Italian Banking Fund
gestito da COIMA SGR S.p.A.

COIMA SGR S.p.A.

Via Moscova, 18

20121 - MILANO

Data di Valutazione: 30 Settembre 2015

CONDENSED REPORT

CBRE

CBRE VALUATION S.P.A.
Via del Lauro 5/7
20121 Milano
Tel. 02.655670.1
Fax 02.655670.50

Data del report	25 Novembre 2015
Destinatario	COIMA SGR S.p.A. (già HINES Italia SGR S.p.A) Via della Moscova, 18 20121 Milano <i>Alla C.a. del Consiglio di Amministrazione</i>
Proprietà	Num. 90 proprietà immobiliari facenti parte del "Italian Banking Fund".
Descrizione della Proprietà oggetto di valutazione	Patrimonio immobiliare costituito da n. 90 proprietà immobiliari/indirizzi ad uso sportelli bancari ed uffici, ubicati sul territorio italiano, utilizzati in gran parte dal Gruppo Deutsche Bank. Di questi 90 beni immobiliari, n. 6 sono costituiti da due distinte porzioni entrambe occupate da Deutsche Bank, a eccezione di Novedrate e Padova composte da una porzione locata a Deutsche Bank e l'altra vacant. In conclusione, dell'intero portafoglio immobiliare oggetto di stima, n. 90 porzioni immobiliari sono locate al Gruppo Deutsche Bank mentre n. 6 sono libere e disponibili alla data di stima. L'intero perimetro immobiliare non è oggetto di contratti di leasing per alcun immobile.
Finalità della Proprietà	Investimento.
Incarico	Redazione del Condensed report sulla base del Certificato di Perizia rilasciato in data 10 Novembre 2015, avente ad oggetto la determinazione del Valore di Mercato, degli immobili del Fondo IBF alla data del 30 Settembre 2015, in conformità all'incarico del 6 Novembre 2015.
Data di Valutazione	30 settembre 2015

Capacità del Valutatore

Requisiti di Indipendenza

Indipendente.

CBRE Valuation S.p.A. è società di valutazione "regulated by RICS" (Firm. N° 722799).

CBRE Valuation S.P.A. dichiara che il Condensed Report, come anche il Certificato di perizia, inclusivo degli allegati, e la corrispondente sintesi sono stati redatti in conformità ai Paragrafi 128 e ss. – società immobiliari del documento ESMA 2013/319.

In particolare, secondo quanto previsto dal Paragrafo 130 del documento ESMA 2013/319, CBRE Valuation S.p.A. attesta che:

"CBRE non è al corrente di alcun conflitto d'interessi che potrebbe risultare dallo svolgimento di questo incarico e che:

- a) i soci e gli amministratori di CBRE non sono legati a COIMA RES o ad altre società o enti che la controllano, o che siano controllati da questi ultimi, da rapporti di lavoro subordinato o autonomo, ovvero lo sono stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;*
- b) i soci e gli amministratori di CBRE e delle società da essa controllate e che la controllano non sono soci, amministratori o sindaci di COIMA RES o di altre società o enti che la controllino, o che siano controllati da questi ultimi o da COIMA RES, ovvero lo sono stati nel triennio antecedente il conferimento dell'incarico;*
- c) i soci e gli amministratori di CBRE e delle società da esse controllate e che la controllano non sono legati da parentela e/o affinità entro il 4° grado ai soci, agli amministratori, ai sindaci e ai direttori generali di COIMA RES o di altre società o enti che la controllano o che sono controllati da questi ultimi o da COIMA RES;*
- d) CBRE non si trova in una situazione che possa comprometterne l'indipendenza nei confronti di COIMA RES e, nel caso di sopravvenienza di tale situazione nel corso dell'incarico, CBRE si impegna a darne immediata comunicazione a COIMA RES;*
- e) di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dai paragrafi 156-159 della Raccomandazione (ESMA) 2013/319;*
- f) di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 2343-ter, secondo comma, lettera b), cod. civ.;*
- g) anche il personale tecnico di cui CBRE si avvale per la predisposizione della Perizia di Stima è in possesso dei requisiti di indipendenza richiesti.*
- h) riportano le date di sopralluogo sui beni immobili oggetto*

di valutazione;

- i) forniscono tutti gli elementi rilevanti e necessari in ordine alla valutazione delle proprietà;
- j) sono datate e comprensive di certificazione della data di valutazione per ciascuna proprietà non superiore a 1 anno rispetto alla data di pubblicazione del prospetto informativo;
- k) riportano un'apposita tabella in cui viene rappresentato separatamente il numero di immobili in proprietà piena e quelli in nuda proprietà nonché gravati da ipoteca o altro genere di garanzia, peso o contenzioso, assieme al valore aggregato delle rispettive valutazioni;
- l) compiono un confronto, spiegandone le differenze, tra la valutazione attuale di detti immobili, come risultante dalla perizia di valutazione/sintesi e la valutazione attribuita da ciascun conferente o venditore nell'ultimo bilancio annuale o consolidato approvato, ove redatto."

Scopo della Valutazione

Il presente Condensed report è stato richiesto ai fini della quotazione in borsa della società COIMA RES S.p.A., in conformità anche a quanto previsto nel "RICS Valuation – Professional Standards", edizione gennaio 2014 (Red Book), e sarà allegato al Prospetto Informativo relativo all'offerta pubblica di azioni (I.P.O.) di COIMA RES e alla contestuale ammissione a quotazione sul Mercato telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Valore di Mercato

Valore di Mercato al 30 settembre 2015:

€ 140.040.000 (Euro Cento Quaranta Milioni Quaranta Mila/00), al netto di I.V.A. e spese di commercializzazione.

Il Valore di Mercato è stato elaborato considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato alla data di stima.

Per evitare ogni dubbio, abbiamo valutato ciascuna proprietà come cespite immobiliare e il valore riportato rappresenta il 100% del valore di mercato degli immobili medesimi. Non abbiamo tenuto conto di alcun impatto sul valore derivante dalle partite contabili delle società proprietarie degli immobili.

Report Format

Allegato A: Elenco degli immobili con relativa Superficie Lorda;

Allegato B: Elenco degli immobili con evidenza dello

stato locativo in essere;

Allegato C: Elenco dei Valori di Mercato per immobile;

Allegato D: calendario sopralluoghi agli immobili.

Conformità agli standard valutativi

Il Condensed report è stato redatto in osservanza degli standard *“RICS Valuation – Professional Standards”*, edizione gennaio 2014. I dettagli della proprietà, su cui si basa la nostra analisi, sono esposti nel report stesso.

La Valutazione tiene conto delle indicazioni degli International Valuation Standards (IVS) e delle raccomandazioni contenute nei paragrafi dal 128 al 130 dell'ultimo aggiornamento ESMA del CESR (Committee of European Securities Regulators) per la uniforme attuazione del regolamento della Commissione Europea sui Prospetti Informativi No. 809/2004 e i requisiti della Borsa di Milano.

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

Assunzioni

A base del Certificato di perizia abbiamo assunto le informazioni fornite dalla Committente circa la titolarità, le condizioni locative e gli aspetti urbanistici.

Nel caso risulti che qualcuna di dette informazioni non sia corretta, il valore finale potrebbe essere di conseguenza non corretto e potrebbe richiedere di essere rivisto.

Nessuna.

Deroghe dalle Assunzioni Standard

Descrizione Immobili

Patrimonio immobiliare costituito da n. 96 unità immobiliari ad uso sportelli bancari ed uffici, ubicati sul territorio italiano.

Dell'intero patrimonio immobiliare oggetto di stima n. 90 proprietà sono locate al Gruppo Deutsche Bank, mentre le rimanenti n. 6 proprietà sono libere e

disponibili alla data di stima.

Gli aspetti chiave considerati nella determinazione del valore di Mercato sono stati i seguenti:

Punti di Forza

- Proprietà immobiliari caratterizzate specificatamente per l'uso ad agenzia bancaria;
- Proprietà immobiliari localizzate in centri storici ed in zone con buona vocazione commerciale.
- Immobili di importanza strategica per il Conduttore che ha sostenuto investimenti rilevanti circa il fit-out e le caratterizzazioni;
- Ottima situazione locativa, caratterizzata da contratti di recente stipula e di lunga durata, sottoscritti da Banca di primaria importanza la cui entrata sul mercato italiano è avvenuta in tempi relativamente recenti, presumibilmente non soggetta a ridimensionamento nel medio periodo;

Punti di debolezza

- Elevata disponibilità di superfici ad uso agenzie bancarie derivante dal generale ridimensionamento della presenza delle banche Italiane.

Nell'Allegato B è riportato lo stato locativo in essere.

Il patrimonio immobiliare è costituito da n. 90 proprietà immobiliari ubicate sul territorio italiano che, in riferimento allo stato locativo e occupazionale in essere, nonché all'approccio valutativo applicato, possono individuarsi in 3 sottogruppi omogenei:

- **Gruppo A (immobili con contratti di locazione a lungo termine):** n. 87 beni immobili, di cui num. 5 cielo-terra e i restanti porzioni immobiliari, tutti locati al Gruppo Deutsche Bank con contratti di locazione a lungo termine (la prima scadenza è al 31/12/2026) ed utilizzati come agenzie bancarie quali beni strumentali;
- **Gruppo B (immobili con contratti di locazioni a breve termine):** n. 3 beni immobili, di cui num. 1 cielo-terra e i restanti porzioni immobiliari, locati sempre al gruppo Deutsche Bank, ma con contratti di locazione per i quali è previsto il rilascio entro un lasso temporale compreso tra un minimo di 2 anni ed un massimo di 3 anni;

- **Gruppo C (immobili sfitti):** n. 6 porzioni immobiliari tutte libere ed immediatamente disponibili.

Quasi tutti gli immobili sono localizzati nei centri urbani delle città o comunque in zone di buon livello commerciale e urbano, comodamente accessibili dalle principali arterie stradali e dotate di tutti i servizi.

Si riporta di seguito una sintetica descrizione delle caratteristiche degli immobili appartenenti a ciascun Gruppo:

Gruppo A (immobili con contratti di locazione a lungo termine): Questa porzione di patrimonio immobiliare è costituita da n. 87 proprietà ubicate sul territorio italiano costituite da unità locate al gruppo Deutsche Bank con contratti di locazione a lungo termine ed utilizzate come agenzie bancarie. La superficie media per singola proprietà è di mq. 472, l'articolazione prevalente degli spazi prevede Agenzia Bancaria al piano terreno, uffici al piano primo e caveau/archivi al piano interrato. Tale tipologia distributiva degli spazi, che è preponderante, prevede scale ed impianti ascensori interni e ad uso esclusivo dell'agenzia ed una dotazione impiantistica quasi del tutto autonoma rispetto il condominio di cui l'agenzia fa parte. L'ammontare complessivo dei canoni locativi derivanti dai contratti locativi in essere per questo Gruppo di immobili del portafoglio è di €/anno 6.679.450 alla data di stima.

Gruppo B (immobili con contratti di locazioni a breve termine): questi 3 immobili, locati anch'essi al gruppo Deutsche Bank, sono oggetto di contratto locativo aventi scadenze per 1 immobile al 31/12/2016 e per i restanti 2 immobili al 31/12/2017, secondo il prospetto riepilogativo riportato nell'Allegato B.

Queste unità immobiliari sono tipologicamente simili al Gruppo A.

Gruppo C (immobili sfitti): questa porzione di patrimonio immobiliare è costituita da n. 6 porzioni immobiliari libere e disponibili, con una consistenza media di circa 2.350 mq, di cui n. 5 costituite da porzioni a uso uffici/ex agenzie bancarie, mentre la posizione di Lecco via alla Spiaggia è, di fatto, una porzione immobiliare ad uso deposito della superficie di circa 4.000 mq.

Dal punto di vista dello stato d'uso e manutentivo, **tutti gli immobili compresi nel portafoglio** sono di buona qualità architettonica e oggetto di costanti interventi

periodici di manutenzione.

Metodologia

La valutazione contenuta nel Certificato di perizia è stata fatta sulla base del Valore di Mercato, della piena proprietà, alla data del 30 settembre 2015, considerando lo stato occupazionale a pari data. Considerata la finalità della perizia, la tipologia edilizia e le condizioni in cui vertono gli immobili costituenti il portafoglio in oggetto, le metodologie valutative da noi ritenute più appropriate sono state le seguenti:

- **Metodo Comparativo o del Mercato:** basato sul confronto fra il bene in oggetto e altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- **Metodo Reddittuale-Finanziario o dei Flussi di Cassa Attualizzati (D.C.F.)** basato sull'attualizzazione (per un periodo variabile in riferimento all'operazione immobiliare) dei futuri ricavi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si ipotizza un valore della proprietà come venduta a un prezzo ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno a un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Gli indicatori monetari utilizzati (prezzi, costi, canoni, tassi) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia direttamente in loco, che con il supporto della nostra banca dati, che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Pertanto, considerando la situazione occupazionale in essere alla data di stima, la determinazione del valore di mercato, per gli immobili del Gruppo A, vista la valenza e strategicità delle agenzie bancarie in oggetto, abbiamo ipotizzato che il 75% delle stesse (in termini di canone complessivo) restino in locazione fino alla seconda scadenza contrattuale, e che successivamente i contratti possano essere rilocati a condizioni di mercato prevedendo un minimo di periodo di affitto o incentivi.

Questo scenario è da ritenere sufficientemente attendibile in quanto il Conduttore difficilmente dovrebbe lasciare le proprie agenzie, che sono state progettate ed allestite in risposta alle proprie specifiche esigenze operative.

Il dati di mercato di riferimento sono stati desunti dal

segmento commerciale rilevato nella zona ed opportunamente ponderati per omogeneizzarli agli oggetti di valutazione, aventi spiccate caratterizzazioni funzionali proprie del settore funzionale di attività bancaria.

Altri indicatori:

INDICIZZAZIONE: Si è ipotizzato un'inflazione pari al 1,70% annuo per tutto il flusso temporale considerato.

CRESCITA DI MERCATO: ipotizzato pari al 1,70% per tutti i periodi del flusso temporale considerato.

STIMA DEI COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA':

Per tutti i contratti locativi è previsto che il Conduttore provveda alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, all'amministrazione e all'assicurazione.

Rimangono a carico della Proprietà solo le Imposte sugli immobili (IMU-TASI) e l'imposta di registro (0,5% del canone annuo percepito).

Alla scadenza dei contratti locativi in essere per la determinazione dei suddetti costi sono stati tenuti in considerazione anche:

- Manutenzione ordinaria ed accantonamento: sono stimati in misura percentuale sul costo di costruzione a nuovo (da Noi parametricamente calcolato);
- Assicurazione: fornita dalla Committente;
- Costi di amministrazione stimati in ragione del 0,8% del canone di mercato

TASSI DI ATTUALIZZAZIONE

I tassi presi a base della valutazione sono i seguenti:

- Tasso di attualizzazione dei flussi corrispondenti ai periodi del canone percepito;
- Tasso di attualizzazione dei flussi dei periodi della rilocalazione e messa a regime.

Ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le quote parte di spread, illiquidità e rischio settore, considerando una struttura finanziaria composta in parte da mezzi propri (equity) ed in parte da mezzi di terzi (debt).

Per i mezzi propri (equity) abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free), pari all'Indice Rendistato, che indica il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di stato calcolato mensilmente dalla Banca d'Italia e usato

come indice di referenza per numerosi calcoli attuariali, un delta per tener conto dell'illiquidità dell'investimento, un delta che considera il rischio urbanistico connesso all'operazione di sviluppo e un ulteriore delta per tener conto dello specifico rischio dell'investimento (rischio settore).

Il "Risk free" può essere definito come il tasso privo di rischio, assunto normalmente pari al rendimento dei Titoli di Stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale dell'investimento.

L'illiquidità può essere definita come la difficoltà di convertire in tempi brevi il valore di un investimento immobiliare in denaro, rischio legato ai tempi di transazione; questo rischio dipende dalle caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Il rischio urbanistico è un rischio derivante unicamente da operazioni di sviluppo o che prevedono massicci interventi di riqualificazione, sia edilizia che urbana; esso riflette la difficoltà e/o l'incertezza temporale per l'ottenimento dei titoli concessori necessari ad intraprendere l'operazione che si sta esaminando.

Il rischio settore è un rischio strettamente legato alle caratteristiche specifiche dell'investimento immobiliare; maggiore è la possibilità che un risultato atteso non venga conseguito, maggiore è il rischio di quell'investimento. E' un tipo di rischio che dipende dalle caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento e dalla competitività dell'oggetto nel mercato stesso.

La composizione questi fattori determina lo spread sull'equity.

La remunerazione del capitale di terzi (debt) è invece pari al tasso "I.R.S." a 15 anni più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

L'I.R.S. (Interest Rate Swap) è il tasso di riferimento, calcolato dalla European Banking Federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse, esso viene utilizzato come parametro di indicizzazione nei mercati finanziari e per la stipula di finanziamenti bancari.

Lo Spread è il delta aggiuntivo che le banche sommano all'indice sopra definito per determinare il tasso a cui concedono dei prestiti; dipende dalle garanzie che

l'investitore può garantire e dal rischio specifico dell'investimento.

Il ritorno sui "mezzi propri" (equity) si determina sommando al tasso dei titoli di stato a lungo termine lo spread sull'equity (illiquidità + rischio settore). Per quanto riguarda i "mezzi di terzi" (debt) si somma all'indice Rendistato lo spread. Considerando a questo punto la composizione percentuale della struttura finanziaria si ottiene il tasso.

Nell'acquisizione dei dati fondamentali riguardanti le attività prive di rischio (Indice Rendistato lordo e indice IRS), si è considerata la media mobile riferita agli ultimi 12 mesi rispetto la data di stima.

Nella valutazione al 30 settembre 2015 i dati fondamentali considerati sono stati i seguenti:

- Mezzi propri (equity): 50% del capitale investito;
- Inflazione prevista: 1,70%;
- Mezzi propri Media mobile su 12 mesi Rendistato lordo: 1,36%;
- Mezzi di terzi Media mobile su 12 mesi IRS a 15 anni: 1,26%.

TASSI DI CAPITALIZZAZIONE

Il tasso di capitalizzazione rappresenta il fattore "sintetico", che permette di convertire una indicazione di reddito atteso in una indicazione di valore attuale. E' un tasso che viene dedotto dal mercato in quanto rappresenta il rapporto tra canone e prezzo riscontrabile nelle transazioni immobiliari.

Condizioni di Mercato

I valori qui riportati rappresentano le indicazioni emerse dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale. Quanto riportato è a nostro parere rappresentativo della situazione di mercato, secondo le definizioni contenute in questo elaborato, alla data della presente valutazione.

Valutatore

Le proprietà sono state analizzate da tecnici esperti qualificati allo scopo, in accordo con i disposti contenuti nel RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book) edizione Gennaio 2014.

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE VALUATION S.p.A. (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal destinatario (o altre società facenti parti dello

stesso gruppo) ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali in Italia.

Confermiamo che non abbiamo nessun materiale coinvolgimento ed interesse in COIMA RES S.p.A. o nelle Proprietà.

Non ravvediamo alcun conflitto di interessi nel preparare questo Condensed report e COIMA RES S.p.A ha confermato la stessa opinione in merito.

Responsabilità

CBRE è responsabile per questo Condensed Report e per le informazioni in esso contenute e conferma che per quanto di sua conoscenza (avendo prestato tutta la ragionevole attenzione e diligenza del caso), le informazioni riportate in questo Condensed Report corrispondono alla stato di fatto alla data del 30/9/2015 e non contengono omissioni tali da influire sulla sua portata. Il presente Condensed Report è conforme alle disposizioni di Borsa Italiana S.p.A. nonché ai paragrafi da 128 a 130 dell'ESMA come aggiornato dalle raccomandazioni del CESR (Committee of European Securities Regulators) per l'attuazione uniforme del Regolamento della Commissione Europea sui Prospetti Informativi No. 809/2004.

Fatta salva ogni responsabilità per quanto sopra verso ogni soggetto, nei termini e nei limiti ivi riportati, non assumiamo né accetteremo alcuna responsabilità nei confronti di alcuna altra persona per qualsivoglia perdita subita derivante, traente origine o avente relazione con questo Condensed Report o con le nostre dichiarazioni, che sono state formulate e fornite esclusivamente con la finalità di conformarsi a quanto stabilito dall'Allegato I articolo 23.1 del Regolamento della Direttiva sui Prospetti Informativi, acconsentendo all'inclusione del Report nel medesimo Prospetto.

Reliance

Questo Condensed report è redatto esclusivamente per l'uso del soggetto a cui è destinato e per le finalità in esso specificate, pertanto non viene assunta alcuna responsabilità nei confronti di terzi per via del suo contenuto (anche parziale), fatto salvo quanto stabilito nelle Clausola denominata "Responsabilità".

Non può essere fatto in alcun modo affidamento da parte di alcuno sul report per finalità diverse da quelle proprie del report stesso.

In fede

Mirko Baldini

Amministratore Delegato

per conto di
CBRE VALUATION S.p.A.

E: mirko.baldini@cbre.com

In fede


Laura Mauri MRICS Registered Valuer
Executive Director

Per conto di
CBRE VALUATION S.p.A.

E: laura.mauri@cbre.com

CBRE VALUATION S.P.A.
Valuation & Advisory Services
T: 02 6550701
F: 02 65567050
W: www.cbre.it

Project Reference: 7987

SPECIFICHE DELLA VALUTAZIONE E FONTI

Fonti

Il Certificate di stima è stato effettuato in accordo con la finalità indicata e in base alla documentazione fornita dalla Committente che è consistita in:

- Planimetrie (parziali)
- Documentazione catastale;
- Tabella consistenze;
- Rent roll;
- Tasse di proprietà (I.M.U. e T.A.S.I.);
- Assicurazione fabbricati.

In aggiunta alla Fonti di cui sopra, nell'ambito del presente Condensed report ci è stata fornita dal Cliente la Tabella vincoli e gravami.

L'Oggetto di Valutazione

Il presente Condensed report contiene un breve riassunto delle caratteristiche degli immobili sui quali si è basato il Certificato di Perizia.

Sopralluogo

Le proprietà immobiliari sono state tutte oggetto di sopralluogo interno ed esterno tra i mesi di novembre 2014 e aprile 2015 da tecnici della CBRE Valuation SpA., dettagliatamente indicato nell'Allegato D.

Consistenze

In sede di sopralluogo non sono stati effettuati rilievi e/o verifiche degli elaborati grafici e delle relative consistenze, nemmeno a campione, forniti dalla Committente e utilizzati nel presente elaborato.

Fatto salvo il contrario, abbiamo ritenuto che le misurazioni delle aree siano in linea con le consuetudini di Mercato.

Le superfici utilizzate per la valutazione degli immobili sono state considerate corrette dalla Committente.

Ai fini valutativi è stata utilizzata la Superficie Lorda fornita per singolo immobile dalla Committente suddivisa per piano e destinazione d'uso, al netto dei vani tecnici, dei cavedi, dei vani scala e ascensori.

Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sull'oggetto di valutazione e che possano

contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.

Non sono state effettuate verifiche della struttura né analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche, si è pertanto assunto che non ve ne siano.

Condizioni e Stato Manutentivo

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o fatto indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolosi in nessuna parte della proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che l'immobile sia esente da difetti.

Urbanistica

Non abbiamo svolto indagini urbanistiche, quanto riportato nel Certificato di perizia è stato riferito dalla Committente.

Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.

Titoli di Proprietà e Stato Locativo

I dettagli circa il titolo di proprietà e della locazione ci sono stati forniti dalla Committente e non abbiamo avuto tutti gli atti e i contratti di riferimento. Ove riportato nel report, i riferimenti circa la proprietà e la locazione derivano dall'interpretazione della documentazione disponibile. Resta tuttavia inteso che l'esame degli atti di riferimento (proprietà, locazioni e permessi di costruire) è a carico del vostro consulente legale.

Non abbiamo effettuato alcuna indagine circa i rischi creditizi di alcun conduttore. Ciò nonostante abbiamo condiviso in generale il giudizio della Committente circa la salute finanziaria dei conduttori.

Vincoli e Gravami

Per completezza informativa si riporta a seguire la tabella fornitaci dalla Committente contenente il riepilogo di vincoli e gravami sugli immobili oggetto di valutazione.

BRIVIO e CIVENNA: Vincolo sulle facciate esterne
COMO: Servitù di cabina elettrica in favore di ENEL
GENOVA Corso Garibaldi: Servitù di elettrodotto in favore di Enel distribuzione; Servitù di passaggio e di uso con Massena Real Estate S.r.l. delle aree comuni dell'edificio; Vincolo diretto D.Lgs n. 42/2004,

prelazione a favore dello Stato

LECCO RIVABELLA: Servitù di metadonotto; Servitù di passo a favore di Ferrovie dello Stato; Servitù di elettrodotto e servitù di passo per operazioni di manutenzione.

LIVORNO Via dei Carabinieri: Diritto di utilizzare trasformatore elettrico sulla copertura.

MANDELLO DEL LARIO: Servitù di passo

MILANO De Angeli-Martinitt: Servitù di passaggio, servitù di aerazione, servitù di stillicidio, servitù di veduta, servitù di accesso, servitù di elettrodotto

ROMA: Vincolo diretto D.Lgs n. 42/2004, prelazione a favore dello Stato

ASSUNZIONI VALUTATIVE

Introduzione

Una Assunzione (“Assumption”) è definita dal Glossario del Red Book e dall’Appendice 3 come una “supposizione assunta come vera”.

Le Assunzioni sono fatti, condizioni o situazioni riguardanti il soggetto della valutazione, o che ad esso si avvicinano, che si ritiene che non debbano essere verificate dal valutatore come parte del processo valutativo. Le Assunzioni vengono assunte quando è ragionevole per il valutatore accettare che qualcosa sia vero senza una specifica investigazione in merito.

COIMA SGR S.p.A. ha confermato e anche noi confermiamo che le nostre Assunzioni sono corrette e noi così come COIMA SGR S.p.A. ne siamo reciprocamente consapevoli. Nel caso in cui venga provato che una qualsiasi di queste Assunzioni sia incorretta, le nostre valutazioni andrebbero poi riviste. Le principali Assunzioni che abbiamo formulato sono riportate in questo Condensed report.

Le Assunzioni fatte non alterano la conformità con il metodo del Valore di Mercato definito dal Red Book.

Valore di Mercato

Ogni valore è stato preparato sulla base del “Valore di Mercato” (RICS edizione 2014), che è definito come:

“l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.

Non è stata considerata nessuna detrazione per spese di realizzo o tassazione che possono sorgere nel caso di vendita. I costi di acquisizione non sono stati compresi nella nostra valutazione.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi *inter-company*, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

Aspetti Fiscali

Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato

preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.

In Italia non vengono normalmente considerati i costi di transazione per le valutazioni. Per questo motivo la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse, spese legali, tasse di transazione, ecc....

IVA

I valori espressi non includono l'IVA.

Canoni Percepiti

I canoni percepiti riportati in questo Condensed report sono i canoni pagati alla data del 30/9/2015 secondo i termini dei contratti. I canoni non includono l'IVA e sono considerati al lordo delle deduzioni di tutti i costi non recuperabili. Non sono compresi affitti legati al fatturato ed altre differenti fonti di profitto.

Canone di Mercato

I canoni di mercato indicati nel nostro Certificato di perizia sono quelli che sono stati da noi adottati come appropriati nell'assegnare il valore più probabile alla data di valutazione e non sono necessariamente appropriati per altri scopi né si conciliano necessariamente con la definizione di Canone di Mercato.

La Proprietà

Gli impianti fissi o altre installazioni di servizio ordinario sono state considerate come parte integrante della proprietà immobiliare.

Questioni Ambientali

Non abbiamo condotto alcuna indagine sulla presente o passata attività/uso delle varie proprietà oggetto di studio, né delle aree circostanti, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione e abbiamo pertanto ipotizzato che tutte le proprietà ne siano libere.

Ove non espressamente indicato si considera che la Proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale.

Attestato di Prestazione Energetica

Abbiamo assunto che le proprietà posseggano e/o saranno in possesso, conformemente alle disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) o equivalente.

Condizioni e Stato Manutentivo

In mancanza di informazioni diverse, si sono ipotizzate le seguenti condizioni:

(a) non siano presenti condizioni del terreno anomale o reperti archeologici che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà;

(b) la proprietà non sia in stato di decadimento o abbia difetti strutturali latenti;

(c) nessun materiale pericoloso o tecnica sospetta sia stata utilizzata per la costruzione o per successive modifiche e aggiunte della proprietà;

(d) i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Titoli di Proprietà e Situazione Locativa

Se non diversamente indicato nel presente Condensed report, e in assenza di informazioni circa il contrario, abbiamo considerato che:

(a) le proprietà siano libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione e siano pienamente alienabili;

(b) i fabbricati esistenti sui terreni siano stati costruiti in conformità ai permessi urbanistici e pertanto dispongano di permessi permanenti o esistenti;

(c) le proprietà non siano influenzate negativamente dagli strumenti urbanistici vigenti o da proposte di nuove infrastrutture;

(d) le proprietà immobiliari siano conformi a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e sia pertanto pienamente agibili;

(e) sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare tali interventi solo attraverso costi marginali e occasionali;

(f) non siano state apportate da o per conto dell'eventuale conduttore migliorie che possano influire sul valore espresso;

(g) non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso.

ALLEGATO A: ELENCO IMMOBILI E SUPERFICIE LORDA

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	SUP. LORDA mq.
26	Abbadia Lariana	Via Nazionale, 44	367,1
85	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	208,1
85b	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	172,6
59	Albenga	Via Martiri Della Liberta', 72	329,9
11	Asso	Piazza Mons. Ratti, 5	250,2
65	Barqa	Via Pascoli, 23/25	132,0
84	Bari	Via Della Resistenza, 54	361,8
27	Barzio	Via Roma, 47/49	288,9
82	Battipaglia	Piazza Della Repubblica, 7	279,5
54	Biella	Via Losanna, 22	611,6
64	Bologna	Via Emilia Levante, 113	354,9
28	Brivio	Piazza Della Vittoria, 3/4/5	240,7
49	Brugherio	V.le Lombardia, 179	860,1
75	Caivano	Via Buonfiglio, 34	153,8
12	Canzo	Via Mazzini, 12/14	252,0
9	Capriate	Via Vittorio Veneto, 28/B	379,1
29	Casargo	Via Italia, 5	141,7
30	Casatenovo	Via Cavour, 10/12	469,9
80	Caserta	Piazza Matteotti, 68/70	229,5
81	Caserta	Via Roma, 38	151,5
76	Casoria	Via Marconi, 109/115 - Via Pio XXII	242,6
31	Cassago Brianza	Piazza Visconti, 10	312,2
52	Castellanza	Corso Matteotti, 19/A	720,4
57	Cicagna	P.zza Garibaldi, 1/R / Via Queirolo, 77	60,5
32	Civate	Via Manzoni, 1	222,8
13	Civenna	Via Provinciale, 52	93,8
33	Colico	Via Nazionale, 126 / Via Baronina, 1	631,6
10	Como	Viale Cavallotti, 3/A	2.713,1
34	Dervio	Via Diaz, 62	229,1
50	Desio	Corso Italia, 65/67	1.080,3
14	Erba	Via Volta, 2	435,7
87	Francavilla Fontana	Via Roma, 49/51	578,2
35	Galbiate	Piazza Don Gnocchi, 12 / Via Crocefisso	337,2
56	Genova	Larqo S. Francesco Da Paola, 20/D	302,2
55	Genova	Via Garibaldi, 5 / P.zza Portello, 6	3.176,5
15	Grandate	Via Statale Dei Giovi, 11/B	322,6
16	Gravedona ed Uniti	Viale Stampa, 3	174,4
36	Intrubio	Piazza del Sagrato, 9	358,4
58	Lavagna	Via Nuova Italia, 89/91	245,8
89	Lecce	Via Salandra, 49/65 / Via Japigia, 12/D	844,3
23	Lecco	Corso E. Filiberto, 108/110	275,6
22	Lecco	Piazza Carducci, 8	380,7
24	Lecco	Via Alla Spiaqgia, 7	3.924,9
21	Lecco	Via Belfiore, 15/A / Via G.Vittorio, 30	251,1
25	Lecco	Viale Turati, 48 / Via Petrarca, 4	523,9

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	SUP. LORDA mq.
37	Lierna	Via Roma, 124/126	396,7
17	Lipomo	Via Belvedere, 1	535,0
17b	Lipomo	Via Belvedere, 1	650,2
66	Livorno	Via Carabinieri, 30	1.920,7
18	Lurago D'Erba	Via Roma, 23	633,3
38	Malgrate	Via San Leonardo, 14/B/C	183,1
39	Mandello Del Lario	Via Manzoni, 21	524,4
7	Melzo	Largo Gramsci, 1	436,8
40	Merate	Via C. Baslini, 6 / Via Trento, 29	597,7
61	Mestre	Riviera XX Settembre, 15	1.267,7
3	Milano	Corso Sempione, 77	366,7
2	Milano	Piazza De Angeli	741,0
6	Milano	Via Dei Martinitt, 3	2.217,2
1	Milano	Via Larca, 16	493,7
4	Milano	Via Pierluigi Da Palestrina, 2	323,9
5	Milano	Viale Famagosta, 7	161,8
68	Montemurlo	Via Provinciale Scarpettini, 413	636,7
74	Napoli	Corso Novara, 3	330,8
73	Napoli	Via Santa Brigida, 10	2.777,4
73b	Napoli	Via Santa Brigida, 10	1.818,9
19	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	482,2
19b	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	1.243,6
41	Oggiono	Via M. D'oggiono, 15	476,5
42	Olgiate Molgora	Via Canova, 39	379,4
43	Olginate	Via Redaelli, 24	381,3
88	Oria	Piazza D. Albanese, 11	295,2
44	Paderno d'Adda	Via Volta, 10/12	465,4
62	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	737,0
62b	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	911,5
72	Pescara	Via Tibullio / Viale Marconi, 260/262	313,7
77	Piano di Sorrento	Corso Italia, 64	473,2
69	Pisa	Via Bonaini 115 / Via Puccini	173,6
83	Pontecagnano Faiano	Corso Umberto I, 131	207,0
78	Portici	Via Roma, 54/56	179,6
67	Prato	Via F. Ferrucci, 41	2.311,5
71	Roma	Piazza Ss Apostoli, 70	826,3
45	Rovagnate	Via V.Veneto, 8 / Via Rododentro, 20	376,0
86	Rutigliano	Via San Francesco D'Assisi, 16	247,7
70	Sesto Fiorentino	Via Lucchese, 4/R	174,7
79	Sorrento	Piazza Angelina Lauro, 22/27	882,0
90	Taranto	Corso Umberto, 137/139/141/143	668,8
63	Thiene	Piazza Cesare Battisti, 5	512,1
53	Torino	Via Arcivescovado, 7	4.073,8
8	Trezzano Sul Naviglio	Viale C. Colombo, 23 / Viale Fermi	376,5
20	Valbrona	Via Vittorio Veneto, 9/11	209,0
46	Valmadrera	Via Stoppani, 2	405,8
47	Varenna	Via IV Novembre, 4	152,0
51	Vedano al Lambro	Viale C. Battisti, 42/B	971,9
48	Vercurago	Via Roma, 66	240,4
60	Verona	Corso Porta Nuova, 135	888,2
60b	Verona	Via Locatelli, 6	40,0
TOTALE mq.			61.761,4

ALLEGATO B: IMMOBILI DIVISI PER GRUPPI E STATO LOCATIVO

GRUPPO A: PROPRIETA' LOCATE A LUNGO TERMINE

NUMERO STABILE	CITTA'	INDIRIZZO	Stato Locativo	Canone Annuo €	Prima scad. contratt.
26	Abbadia Lariana	Via Nazionale, 44	locato	€ 27.405	31/12/26
85	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	locato	€ 30.750	31/12/26
85b	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	locato	€ 5.020	31/12/26
59	Albenga	Via Martiri Della Liberta', 72	locato	€ 76.560	31/12/26
11	Asso	Piazza Mons. Ratti, 5	locato	€ 30.667	31/12/26
65	Barga	Via Pascoli, 23/25	locato	€ 12.863	31/12/26
84	Bari	Via Della Resistenza, 54	locato	€ 57.435	31/12/26
27	Barzio	Via Roma, 47/49	locato	€ 29.768	31/12/26
82	Battipaglia	Piazza Della Repubblica, 7	locato	€ 48.597	31/12/26
54	Biella	Via Losanna, 22	locato	€ 64.189	31/12/26
64	Bologna	Via Emilia Levante, 113	locato	€ 45.699	31/12/26
28	Brivio	Piazza Della Vittoria, 3/4/5	locato	€ 33.390	31/12/26
49	Brugherio	V.le Lombardia, 179	locato	€ 125.650	31/12/26
75	Caivano	Via Buonfiglio, 34	locato	€ 18.834	31/12/26
12	Canzo	Via Mazzini, 12/14	locato	€ 19.832	31/12/26
9	Capriate	Via Vittorio Veneto, 28/B	locato	€ 40.397	31/12/26
29	Casargo	Via Italia, 5	locato	€ 13.241	31/12/26
30	Casatenovo	Via Cavour, 10/12	locato	€ 57.974	31/12/26
80	Caserta	Piazza Matteotti, 68/70	locato	€ 53.130	31/12/26
81	Caserta	Via Roma, 38	locato	€ 39.312	31/12/26
76	Casoria	Via Marconi, 109/115 - Via Pio XXII	locato	€ 38.588	31/12/26
31	Cassago Brianza	Piazza Visconti, 10	locato	€ 26.540	31/12/26
52	Castellanza	Corso Matteotti, 19/A	locato	€ 58.182	31/12/26
57	Cicagna	P.zza Garibaldi, 1/R / Via Queirolo, 77	locato	€ 7.275	31/12/26
32	Civate	Via Manzoni, 1	locato	€ 28.088	31/12/26
13	Civenna	Via Provinciale, 52	locato	€ 8.027	31/12/26
33	Colico	Via Nazionale, 126 / Via Baronina, 1	locato	€ 81.107	31/12/26
10	Como	Viale Cavallotti, 3/A	locato	€ 484.692	31/12/26
34	Dervio	Via Diaz, 62	locato	€ 21.209	31/12/26
14	Erba	Via Volta, 2	locato	€ 63.273	31/12/26
87	Francavilla Fontana	Via Roma, 49/51	locato	€ 51.480	31/12/26
35	Galbiate	Piazza Don Gnocchi, 12 / Via Crocefisso	locato	€ 38.338	31/12/26
56	Genova	Largo S. Francesco Da Paola, 20/D	locato	€ 40.048	31/12/26
15	Grandate	Via Statale Dei Giovi, 11/B	locato	€ 41.223	31/12/26
16	Gravedona ed Uniti	Viale Stampa, 3	locato	€ 22.491	31/12/26
36	Introbio	Piazza del Sagrato, 9	locato	€ 32.218	31/12/26
58	Lavagna	Via Nuova Italia, 89/91	locato	€ 72.618	31/12/26
89	Lecce	Via Salandra, 49/65 / Via Japigia, 12/D	locato	€ 103.223	31/12/26
23	Lecco	Corso E. Filiberto, 108/110	locato	€ 29.983	31/12/26
22	Lecco	Piazza Carducci, 8	locato	€ 65.703	31/12/26
21	Lecco	Via Belfiore, 15/A / Via G.Vittorio, 30	locato	€ 36.847	31/12/26
25	Lecco	Viale Turati, 48 / Via Petrarca, 4	locato	€ 62.627	31/12/26
37	Lierna	Via Roma, 124/126	locato	€ 33.597	31/12/26

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	Stato Locativo	Canone Annuo €	Prima scad. contratt.
17	Lipomo	Via Belvedere, 1	locato	€ 43.370	31/12/26
17b	Lipomo	Via Belvedere, 1	locato	€ 50.187	31/12/26
18	Lurago D'Erba	Via Roma, 23	locato	€ 76.315	31/12/26
38	Malgrate	Via San Leonardo, 14/B/C	locato	€ 25.127	31/12/16
39	Mandello Del Lario	Via Manzoni, 21	locato	€ 75.450	31/12/26
7	Melzo	Largo Gramsci, 1	locato	€ 60.829	31/12/26
40	Merate	Via C. Baslini, 6 / Via Trento, 29	locato	€ 101.528	31/12/26
61	Mestre	Riviera XX Settembre, 15	locato	€ 178.654	31/12/26
3	Milano	Corso Sempione, 77	locato	€ 84.239	31/12/26
2	Milano	Piazza De Angeli	locato	€ 178.825	31/12/26
1	Milano	Via Larga, 16	locato	€ 148.941	31/12/26
4	Milano	Via Pierluigi Da Palestrina, 2	locato	€ 117.889	31/12/26
5	Milano	Viale Famagosta, 7	locato	€ 31.752	31/12/16
68	Montemurlo	Via Provinciale Scarpettini, 413	locato	€ 61.400	31/12/26
74	Napoli	Corso Novara, 3	locato	€ 49.543	31/12/26
73	Napoli	Via Santa Brigida, 10	locato	€ 568.920	31/12/26
73b	Napoli	Via Santa Brigida, 10	locato	€ 525.831	31/12/26
19	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	locato	€ 53.850	31/12/26
41	Oggiono	Via M. D'oggiono, 15	locato	€ 66.934	31/12/26
42	Olgiate Molgora	Via Canova, 39	locato	€ 48.214	31/12/26
43	Olginate	Via Redaelli, 24	locato	€ 41.834	31/12/26
88	Oria	Piazza D. Albanese, 11	locato	€ 24.194	31/12/26
44	Paderno d'Adda	Via Volta, 10/12	locato	€ 55.295	31/12/26
62b	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	locato	€ 133.146	31/12/26
72	Pescara	Via Tibullio / Viale Marconi, 260/262	locato	€ 55.157	31/12/16
77	Piano di Sorrento	Corso Italia, 64	locato	€ 91.656	31/12/26
69	Pisa	Via Bonaini 115 / Via Puccini	locato	€ 31.059	31/12/26
83	Pontecagnano Faiano	Corso Umberto I, 131	locato	€ 36.950	31/12/26
78	Portici	Via Roma, 54/56	locato	€ 26.460	31/12/26
71	Roma	Piazza Ss Apostoli, 70	locato	€ 393.216	31/12/26
45	Rovagnate	Via V.Veneto, 8 / Via Rododentro, 20	locato	€ 35.206	31/12/26
86	Rutigliano	Via San Francesco D'Assisi, 16	locato	€ 20.647	31/12/16
70	Sesto Fiorentino	Via Lucchese, 4/R	locato	€ 28.666	31/12/26
79	Sorrento	Piazza Angelina Lauro, 22/27	locato	€ 231.433	31/12/26
90	Taranto	Corso Umberto, 137/139/141/143	locato	€ 72.522	31/12/26
63	Thiene	Piazza Cesare Battisti, 5	locato	€ 56.543	31/12/26
8	Trezzano Sul Naviglio	Viale C. Colombo, 23 / Viale Fermi	locato	€ 74.340	31/12/26
20	Valbrona	Via Vittorio Veneto, 9/11	locato	€ 14.524	31/12/26
46	Valmadrera	Via Stoppani, 2	locato	€ 41.990	31/12/16
47	Varenna	Via IV Novembre, 4	locato	€ 19.508	31/12/26
51	Vedano al Lambro	Viale C. Battisti, 42/B	locato	€ 129.778	31/12/26
48	Vercurago	Via Roma, 66	locato	€ 30.307	31/12/26
60	Verona	Corso Porta Nuova, 135	locato	€ 202.206	31/12/26
60b	Verona	Via Locatelli, 6	locato	€ 6.930	31/12/26
TOTALE anno			-	€ 6.679.450	

GRUPPO B: PROPRIETA' LOCATE A BREVE TERMINE

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	Stato Locativo	Canone Annuo €	Prima scad. contratt.
50	Desio	Corso Italia, 65/67	Disdettato	€ 130.936	31/12/17
55	Genova	Via Garibaldi, 5 / P.zza Portello, 6	Disdettato	€ 611.141	31/12/16
67	Prato	Via F. Ferrucci, 41	Disdettato	€ 255.691	31/12/17
TOTALE anno			-	€ 997.768	

GRUPPO C: PROPRIETA' SFITTE

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	Stato Locativo
24	Lecco	Via Alla Spiaggia, 7	Vacant
66	Livorno	Via Carabinieri, 30	Vacant
6	Milano	Via Dei Martinitt, 3	Vacant
19b	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	Vacant
62	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	Vacant
53	Torino	Via Arcivescovado, 7	Vacant

ALLEGATO C VALORI DI MERCATO IMMOBILI

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI MERCATO AL 30/09/2015
26	Abbadia Lariana	Via Nazionale, 44	€ 390.000
85	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	€ 440.000
85b	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	€ 100.000
59	Albenga	Via Martiri Della Liberta', 72	€ 1.210.000
11	Asso	Piazza Mons. Ratti, 5	€ 460.000
65	Barga	Via Pascoli, 23/25	€ 220.000
84	Bari	Via Della Resistenza, 54	€ 890.000
27	Barzio	Via Roma, 47/49	€ 480.000
82	Battipaglia	Piazza Della Repubblica, 7	€ 800.000
54	Biella	Via Losanna, 22	€ 870.000
64	Bologna	Via Emilia Levante, 113	€ 760.000
28	Brivio	Piazza Della Vittoria, 3/4/5	€ 510.000
49	Brugherio	V.le Lombardia, 179	€ 2.040.000
75	Caivano	Via Buonfiglio, 34	€ 290.000
12	Canzo	Via Mazzini, 12/14	€ 350.000
9	Capriate	Via Vittorio Veneto, 28/B	€ 590.000
29	Casargo	Via Italia, 5	€ 190.000
30	Casatenovo	Via Cavour, 10/12	€ 860.000
80	Caserta	Piazza Matteotti, 68/70	€ 980.000
81	Caserta	Via Roma, 38	€ 710.000
76	Casoria	Via Marconi, 109/115 - Via Pio XXII	€ 650.000
31	Cassago Brianza	Piazza Visconti, 10	€ 420.000
52	Castellanza	Corso Matteotti, 19/A	€ 890.000
57	Cicagna	P.zza Garibaldi, 1/R / Via Queirolo, 77	€ 110.000
32	Civate	Via Manzoni, 1	€ 440.000
13	Civenna	Via Provinciale, 52	€ 120.000
33	Colico	Via Nazionale, 126 / Via Baronina, 1	€ 1.250.000
10	Como	Viale Cavallotti, 3/A	€ 9.260.000
34	Dervio	Via Diaz, 62	€ 300.000
50	Desio	Corso Italia, 65/67	€ 1.180.000
14	Erba	Via Volta, 2	€ 1.030.000
87	Francavilla Fontana	Via Roma, 49/51	€ 820.000
35	Galbiate	Piazza Don Gnocchi, 12 / Via Crocefisso	€ 640.000
56	Genova	Largo S. Francesco Da Paola, 20/D	€ 540.000
55	Genova	Via Garibaldi, 5 / P.zza Portello, 6	€ 5.400.000
15	Grandate	Via Statale Dei Giovi, 11/B	€ 660.000
16	Gravedona ed Uniti	Viale Stampa, 3	€ 340.000
36	Introbio	Piazza del Sagrato, 9	€ 490.000
58	Lavagna	Via Nuova Italia, 89/91	€ 1.180.000
89	Lecce	Via Salandra, 49/65 / Via Japigia, 12/D	€ 1.560.000
23	Lecco	Corso E. Filiberto, 108/110	€ 460.000
22	Lecco	Piazza Carducci, 8	€ 1.020.000
24	Lecco	Via Alla Spiaggia, 7	€ 1.510.000
21	Lecco	Via Belfiore, 15/A / Via G.Vittorio, 30	€ 600.000

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI MERCATO AL 30/09/2015
25	Lecco	Viale Turati, 48 / Via Petrarca, 4	€ 1.040.000
37	Lierna	Via Roma, 124/126	€ 520.000
17	Lipomo	Via Belvedere, 1	€ 710.000
17b	Lipomo	Via Belvedere, 1	€ 820.000
66	Livorno	Via Carabinieri, 30	€ 2.080.000
18	Lurago D'Erba	Via Roma, 23	€ 1.210.000
38	Malgrate	Via San Leonardo, 14/B/C	€ 390.000
39	Mandello Del Lario	Via Manzoni, 21	€ 1.260.000
7	Melzo	Largo Gramsci, 1	€ 960.000
40	Merate	Via C. Baslini, 6 / Via Trento, 29	€ 1.770.000
61	Mestre	Riviera XX Settembre, 15	€ 3.180.000
3	Milano	Corso Sempione, 77	€ 1.600.000
2	Milano	Piazza De Angeli	€ 3.340.000
6	Milano	Via Dei Martinitt, 3	€ 2.840.000
1	Milano	Via Larga, 16	€ 2.860.000
4	Milano	Via Pierluigi Da Palestrina, 2	€ 2.150.000
5	Milano	Viale Famagosta, 7	€ 560.000
68	Montemurlo	Via Provinciale Scarpettini, 413	€ 880.000
74	Napoli	Corso Novara, 3	€ 830.000
73	Napoli	Via Santa Brigida, 10	€ 10.240.000
73b	Napoli	Via Santa Brigida, 10	€ 9.320.000
19	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	€ 800.000
19b	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	€ 530.000
41	Oggiono	Via M. D'oggiono, 15	€ 1.030.000
42	Olgiate Molgora	Via Canova, 39	€ 790.000
43	Olginate	Via Redaelli, 24	€ 680.000
88	Oria	Piazza D. Albanese, 11	€ 400.000
44	Paderno d'Adda	Via Volta, 10/12	€ 860.000
62	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	€ 690.000
62b	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	€ 2.060.000
72	Pescara	Via Tibullio / Viale Marconi, 260/262	€ 910.000
77	Piano di Sorrento	Corso Italia, 64	€ 1.840.000
69	Pisa	Via Bonaini 115 / Via Puccini	€ 510.000
83	Pontecagnano Faiano	Corso Umberto I, 131	€ 620.000
78	Portici	Via Roma, 54/56	€ 510.000
67	Prato	Via F. Ferrucci, 41	€ 3.220.000
71	Roma	Piazza Ss Apostoli, 70	€ 8.470.000
45	Rovagnate	Via V.Veneto, 8 / Via Rododentro, 20	€ 580.000
86	Rutigliano	Via San Francesco D'Assisi, 16	€ 300.000
70	Sesto Fiorentino	Via Lucchese, 4/R	€ 450.000
79	Sorrento	Piazza Angelina Lauro, 22/27	€ 4.420.000
90	Taranto	Corso Umberto, 137/139/141/143	€ 1.290.000
63	Thiene	Piazza Cesare Battisti, 5	€ 900.000
53	Torino	Via Arcivescovado, 7	€ 6.520.000
8	Trezzano Sul Naviglio	Viale C. Colombo, 23 / Viale Fermi	€ 1.150.000
20	Valbrona	Via Vittorio Veneto, 9/11	€ 220.000
46	Valmadrera	Via Stoppani, 2	€ 660.000
47	Varenna	Via IV Novembre, 4	€ 300.000
51	Vedano al Lambro	Viale C. Battisti, 42/B	€ 2.040.000
48	Vercurago	Via Roma, 66	€ 460.000
60	Verona	Corso Porta Nuova, 135	€ 4.150.000
60b	Verona	Via Locatelli, 6	€ 110.000
TOTALE			€ 140.040.000

ALLEGATO D CALENDARIO SOPRALLUOGHI

Città	PROV	Regione	Indirizzo	Tecnico sopralluogo	data sopralluogo
Acquaviva Delle Fonti	BA	Puglia	Piazza Vittorio Emanuele, 50	Dario Riccobono	17/11/2014
Acquaviva Delle Fonti	BA	Puglia	Piazza Vittorio Emanuele, 50	Dario Riccobono	17/11/2014
Bari	BA	Puglia	Via Della Resistenza, 54	Dario Riccobono	17/11/2014
Barzio	LC	Lombardia	Via Roma, 47/49	Marco Prazzoli	20/04/2015
Biella	BI	Piemonte	Via Lasanna, 22	Giorgio Formiglia	19/11/2014
Brugherio	MB	Lombardia	V.le Lombardia, 179	Marco Prazzoli	20/04/2015
Castellanza	VA	Lombardia	Corso Matteotti, 19/A	Marco Prazzoli	20/04/2015
Desio	MB	Lombardia	Corso Italia, 65/67	Marco Prazzoli	20/04/2015
Francoavilla Fontana	BR	Puglia	Via Roma, 49/51	Dario Riccobono	18/11/2014
Lecce	LE	Puglia	Via Salandra, 49/65 / Via Japigia, 12/D	Dario Riccobono	18/11/2014
Lipomo	CO	Lombardia	Via Belvedere, 1	Barbara Crupi	27/04/2015
Lipomo	CO	Lombardia	Via Belvedere, 1	Barbara Crupi	27/04/2015
Lurago D'Erba	CO	Lombardia	Via Roma, 18	Barbara Crupi	28/04/2015
Melzo	MI	Lombardia	Largo Gramsci, 1	Barbara Crupi	28/04/2015
Novedrate	CO	Lombardia	Via Prov. Novedratese, 8	Barbara Crupi	27/04/2015
Novedrate	CO	Lombardia	Via Prov. Novedratese, 8	Barbara Crupi	27/04/2015
Oria	BR	Puglia	Piazza D. Albanese, 11	Dario Riccobono	19/11/2014
Roma	RM	Lazio	Piazza Ss Apostoli, 70	Diamanti Federico	14/11/2014
Rutigliano	BA	Puglia	Via San Francesco D'Assisi, 16	Dario Riccobono	18/11/2014
Taranto	TA	Puglia	Corso Umberto, 137/139/141/143	Dario Riccobono	18/11/2014
Torino	TO	Piemonte	Via Arcivescovado, 7	Angelo Garruto	20/11/2014
Trezzano Sul Naviglio	MI	Lombardia	Viale C. Colombo, 23 / Viale Fermi	Barbara Crupi	29/04/2015
Veduggio	MB	Lombardia	Viale C. Battisti, 42/B	Barbara Crupi	28/04/2015
Capriate	BG	Lombardia	Via Vittorio Veneto, 28/B	Barbara Crupi	28/04/2015
Battipaglia	SA	Campania	Piazza Della Repubblica, 7	Cuosta Alessandro	23/03/2015
Bologna	BO	Emilia Romagna	Via Emilia Levante, 113	Luca Bosio	20/03/2015
Brivio	LC	Lombardia	Piazza Della Vittoria, 3/4/5	Marco Prazzoli	13/04/2015
Caivano	NA	Campania	Via Buonfiglio, 34	Cuosta Alessandro	18/03/2015
Casatenovo	LC	Lombardia	Via Cavour, 10/12	Marco Prazzoli	13/04/2015
Caserta	CE	Campania	Piazza Matteotti, 68/70	Cuosta Alessandro	18/03/2015
Caserta	CE	Campania	Via Roma, 38	Cuosta Alessandro	18/03/2015
Casoria	NA	Campania	Via Marconi, 109/115 - Via Pio XXII	Cuosta Alessandro	18/03/2015
Cassago Brianza	LC	Lombardia	Piazza Visconti, 10	Marco Prazzoli	13/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Corso E. Filiberto, 108/110	Marco Prazzoli	14/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Piazza Carducci, 8	Marco Prazzoli	14/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Via Alla Spiaggia, 7	Marco Prazzoli	14/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Via Belfiore, 15/A / Via G.Vittorio, 30	Marco Prazzoli	14/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Viale Turati, 48 / Via Petrarca, 4	Marco Prazzoli	14/04/2015
Malgrate	LC	Lombardia	Via San Leonardo, 14/B/C	Marco Prazzoli	13/04/2015
Mandello Del Lario	LC	Lombardia	Via Manzoni, 21	Marco Prazzoli	14/04/2015
Merate	LC	Lombardia	Via C. Basini, 6 / Via Trento, 29	Marco Prazzoli	13/04/2015
Milano	MI	Lombardia	Corso Sempione, 77	Marco Prazzoli	14/11/2014
Milano	MI	Lombardia	Piazza De Angeli	Marco Prazzoli	14/11/2014

Città	PROV	Regione	Indirizzo	Tecnico sopralluogo	data sopralluogo
Milano	MI	Lombardia	Via Dei Martinitt, 3	Marco Prazzoli	14/11/2014
Milano	MI	Lombardia	Via Largo, 16	Marco Prazzoli	14/11/2014
Milano	MI	Lombardia	Via Pierluigi Da Palestrina, 2	Marco Prazzoli	14/11/2014
Milano	MI	Lombardia	Viale Famagosta, 7	Marco Prazzoli	14/11/2014
Napoli	NA	Campania	Corso Navarra, 3	Cuosta Alessandro	17/03/2015
Napoli	NA	Campania	Via Santa Brigida, 10	Cuosta Alessandro	20/03/2015
Napoli	NA	Campania	Via Santa Brigida, 10	Cuosta Alessandro	20/03/2015
Oggiono	LC	Lombardia	Via M. D'oggiono, 15	Marco Prazzoli	24/11/2014
Olgiate Molgora	LC	Lombardia	Via Canova, 39	Marco Prazzoli	24/11/2014
Olginate	LC	Lombardia	Via Redaelli, 24	Marco Prazzoli	24/11/2014
Paderno d'Adda	LC	Lombardia	Via Volta, 10/12	Marco Prazzoli	24/11/2014
Piano di Sorrento	NA	Campania	Corso Italia, 64	Cuosta Alessandro	19/03/2015
Pontecagnano Faiano	SA	Campania	Corso Umberto I, 131	Cuosta Alessandro	23/03/2015
Portici	NA	Campania	Via Roma, 54/56	Cuosta Alessandro	17/03/2015
Rovagnate	LC	Lombardia	Via V.Veneto, 8 / Via Rododentro, 20	Marco Prazzoli	25/11/2014
Sorrento	NA	Campania	Piazza Angelina Lauro, 22/27	Cuosta Alessandro	19/03/2015
Valmadrera	LC	Lombardia	Via Stoppani, 2	Marco Prazzoli	25/11/2014
Vercurago	LC	Lombardia	Via Roma, 66	Marco Prazzoli	25/11/2014
Civate	LC	Lombardia	Via Manzoni, 1	Marco Prazzoli	25/11/2014
Galbiate	LC	Lombardia	Piazza Don Gnocchi, 12 / Via Crocefisso	Marco Prazzoli	25/11/2014
Abbadia Lariana	LC	Lombardia	Via Nazionale, 44	Marco Prazzoli	26/11/2014
Albenga	SV	Liguria	Via Martiri Della Libertà, 72	Marinella Trossello	08/04/2015
Asso	CO	Lombardia	Piazza Mons. Ratti, 5	Gabriella Ressa	07/04/2015
Canzo	CO	Lombardia	Via Mazzini, 12/14	Gabriella Ressa	07/04/2015
Casargo	LC	Lombardia	Via Italia, 5	Barbara Crupi	09/04/2015
Cicagna	GE	Liguria	P.zza Garibaldi, 1/R / Via Queirolo, 77	Marinella Trossello	08/04/2015
Civenna	CO	Lombardia	Via Provinciale, 52	Gabriella Ressa	07/04/2015
Colico	LC	Lombardia	Via Nazionale, 126 / Via Baronina, 1	Barbara Crupi	09/04/2015
Como	CO	Lombardia	Viale Cavallotti, 3/A	Gabriella Ressa	08/04/2015
Dervio	LC	Lombardia	Via Diaz, 62	Barbara Crupi	09/04/2015
Erba	CO	Lombardia	Via Volta, 2	Gabriella Ressa	08/04/2015
Genova	GE	Liguria	Largo S. Francesco Da Paola, 20/D	Marinella Trossello	09/04/2015
Genova	GE	Liguria	Via Garibaldi, 5 / P.zza Portello, 6	Marinella Trossello	09/04/2015
Grandate	CO	Lombardia	Via Statale Dei Giovi, 11/B	Gabriella Ressa	08/04/2015
Gravedona	CO	Lombardia	Viale Stampa, 3	Barbara Crupi	09/04/2015
Introbio	LC	Lombardia	P.za Sagrato, 9	Barbara Crupi	10/04/2015
Lavagna	GE	Liguria	Via Nuova Italia, 89/91	Marinella Trossello	10/04/2015
Lierna	LC	Lombardia	Via Roma, 124/126	Barbara Crupi	10/04/2015
Mestre	VE	Veneto	Riviera XX Settembre, 15	Angelini Giovanni □	14/04/2015
Padova	PD	Veneto	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	Angelini Giovanni □	14/04/2015
Padova	PD	Veneto	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	Angelini Giovanni □	14/04/2015
Pescara	PE	Abruzzo	Via Tibullio / Viale Marconi, 260/262	Pulieri Francesco	14/11/2014
Thiene	VI	Veneto	Piazza Cesare Battisti, 5	Angelini Giovanni □	13/04/2015
Valbrona	CO	Lombardia	Via Vittorio Veneto, 9/11	Gabriella Ressa	08/04/2015
Varenna	LC	Lombardia	Via IV Novembre, 4	Barbara Crupi	10/04/2015
Verona	VR	Veneto	Corso Porta Nuova, 135	Angelini Giovanni □	13/04/2015
Verona	VR	Veneto	Via Locatelli, 6	Angelini Giovanni □	13/04/2015
Barga	LU	Toscana	Via Pascoli, 23/25	Fulvio Volpe	27/04/2015
Livorno	LI	Toscana	Via Carabinieri, 30	Fulvio Volpe	29/04/2015
Montemurlo	PO	Toscana	Via Provinciale Scarpettini, 413	Fulvio Volpe	29/04/2015
Pisa	PI	Toscana	Via Bonaini 115 / Via Puccini	Fulvio Volpe	27/04/2015
Prato	PO	Toscana	Via F. Ferrucci, 41	Fulvio Volpe	28/04/2015
Sesto Fiorentino	FI	Toscana	Via Lucchese, 4/R	Fulvio Volpe	28/04/2015

CONDENSED REPORT

Portafoglio di n. 90 proprietà immobiliari del Fondo Italian Banking Fund
gestito da COIMA SGR S.p.A.

COIMA SGR S.p.A.

Via Moscova, 18

20121 - MILANO

Data di Valutazione: 31 Dicembre 2015

CONDENSED REPORT

CBRE

CBRE VALUATION S.P.A.
Via del Lauro 5/7
20121 Milano
Tel. 02.655670.1
Fax 02.655670.50

Data del report	15 Marzo 2016
Destinatario	COIMA SGR S.p.A. Via della Moscova, 18 20121 Milano <i>Alla C.a. del Consiglio di Amministrazione</i>
Proprietà	Num. 90 proprietà immobiliari facenti parte del "Italian Banking Fund".
Descrizione della Proprietà oggetto di valutazione	Patrimonio immobiliare costituito da n. 90 proprietà immobiliari/indirizzi ad uso sportelli bancari ed uffici, ubicati sul territorio italiano, utilizzati in gran parte dal Gruppo Deutsche Bank. Di questi 90 beni immobiliari, n. 6 sono costituiti da due distinte porzioni entrambe occupate da Deutsche Bank, a eccezione di Novedrate e Padova composte da una porzione locata a Deutsche Bank e l'altra vacant. In conclusione, dell'intero portafoglio immobiliare oggetto di stima, n. 90 porzioni immobiliari sono locate al Gruppo Deutsche Bank mentre n. 6 sono libere e disponibili alla data di stima. L'intero perimetro immobiliare non è oggetto di contratti di leasing per alcun immobile.
Finalità della Proprietà	Investimento.
Incarico	Redazione del Condensed Report, sulla base del Certificato di Perizia rilasciato in data 21 Gennaio 2016 avente ad oggetto la determinazione del Valore di Mercato degli immobili del Fondo IBF alla data del 31 Dicembre 2015, in conformità all'incarico del 14 Marzo 2016.
Data di Valutazione	31 Dicembre 2015

Capacità del Valutatore

Requisiti di Indipendenza

Indipendente.

CBRE Valuation S.p.A. è società di valutazione "regulated by RICS" (Firm. N° 722799).

CBRE Valuation S.P.A. dichiara che il Condensed Report, come anche il Certificato di perizia, inclusivo degli allegati, e la corrispondente sintesi sono stati redatti in conformità ai Paragrafi 128 e ss. – società immobiliari del documento ESMA 2013/319.

In particolare, secondo quanto previsto dal Paragrafo 130 del documento ESMA 2013/319, CBRE Valuation S.p.A. attesta che:

"CBRE non è al corrente di alcun conflitto d'interessi che potrebbe risultare dallo svolgimento di questo incarico e che:

- a) i soci e gli amministratori di CBRE non sono legati a COIMA RES o ad altre società o enti che la controllano, o che siano controllati da questi ultimi, da rapporti di lavoro subordinato o autonomo, ovvero lo sono stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;*
- b) i soci e gli amministratori di CBRE e delle società da essa controllate e che la controllano non sono soci, amministratori o sindaci di COIMA RES o di altre società o enti che la controllino, o che siano controllati da questi ultimi o da COIMA RES, ovvero lo sono stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;*
- c) i soci e gli amministratori di CBRE e delle società da esse controllate e che la controllano non sono legati da parentela e/o affinità entro il 4° grado ai soci, agli amministratori, ai sindaci e ai direttori generali di COIMA RES o di altre società o enti che la controllano o che sono controllati da questi ultimi o da COIMA RES;*
- d) CBRE non si trova in una situazione che possa comprometterne l'indipendenza nei confronti di COIMA RES e, nel caso di sopravvenienza di tale situazione nel corso dell'incarico, CBRE si impegna a darne immediata comunicazione a COIMA RES;*
- e) di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dai paragrafi 156-159 della Raccomandazione (ESMA) 2013/319;*
- f) di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 2343-ter, secondo comma, lettera b), cod. civ.;*
- g) anche il personale tecnico di cui CBRE si avvale per la predisposizione della Perizia di Stima è in possesso dei requisiti di indipendenza richiesti.*
- h) riportano le date di sopralluogo sui beni immobili oggetto*

di valutazione;

- i) forniscono tutti gli elementi rilevanti e necessari in ordine alla valutazione delle proprietà;
- j) sono datate e comprensive di certificazione della data di valutazione per ciascuna proprietà non superiore a 1 anno rispetto alla data di pubblicazione del prospetto informativo;
- k) riportano un'apposita tabella in cui viene rappresentato separatamente il numero di immobili in proprietà piena e quelli in nuda proprietà nonché gravati da ipoteca o altro genere di garanzia, peso o contenzioso, assieme al valore aggregato delle rispettive valutazioni;
- l) compiono un confronto, spiegandone le differenze, tra la valutazione attuale di detti immobili, come risultante dalla perizia di valutazione/sintesi e la valutazione attribuita da ciascun conferente o venditore nell'ultimo bilancio annuale o consolidato approvato, ove redatto."

Scopo della Valutazione

Il presente Condensed report è stato richiesto ai fini della quotazione in borsa della società COIMA RES S.p.A., in conformità anche a quanto previsto nel "RICS Valuation – Professional Standards", edizione gennaio 2014 (Red Book), e sarà allegato al Prospetto Informativo relativo all'offerta pubblica di azioni (I.P.O.) di COIMA RES e alla contestuale ammissione a quotazione sul Mercato telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Valore di Mercato

Valore di Mercato al 31 Dicembre 2015:

€ 140.050.000 (Euro Cento Quaranta Milioni Cinquanta Mila/00), al netto di I.V.A. e spese di commercializzazione.

Il Valore di Mercato è stato elaborato considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato alla data di stima.

Per evitare ogni dubbio, abbiamo valutato ciascuna proprietà come cespite immobiliare e il valore riportato rappresenta il 100% del valore di mercato degli immobili medesimi. Non abbiamo tenuto conto di alcun impatto sul valore derivante dalle partite contabili delle società proprietarie degli immobili.

Report Format

Allegato A: Elenco degli immobili con relativa Superficie Lorda;

Allegato B: Elenco degli immobili con evidenza dello

stato locativo in essere;

Allegato C: Elenco dei Valori di Mercato per immobile;

Allegato D: calendario sopralluoghi agli immobili.

Conformità agli standard valutativi

Il Condensed report è stato redatto in osservanza degli standard *"RICS Valuation – Professional Standards"*, edizione gennaio 2014. I dettagli della proprietà, su cui si basa la nostra analisi, sono esposti nel report stesso.

La Valutazione tiene conto delle indicazioni degli International Valuation Standards (IVS) e delle raccomandazioni contenute nei paragrafi dal 128 al 130 dell'ultimo aggiornamento ESMA del CESR (*Committee of European Securities Regulators*) per la uniforme attuazione del regolamento della Commissione Europea sui Prospetti Informativi No. 809/2004 e i requisiti della Borsa di Milano.

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

Assunzioni

A base del Certificato di perizia abbiamo assunto le informazioni fornite dalla Committente circa la titolarità, le condizioni locative e gli aspetti urbanistici.

Nel caso risulti che qualcuna di dette informazioni non sia corretta, il valore finale potrebbe essere di conseguenza non corretto e potrebbe richiedere di essere rivisto.

Nessuna.

Deroghe dalle Assunzioni Standard

Descrizione Immobili

Patrimonio immobiliare costituito da n. 96 unità immobiliari ad uso sportelli bancari ed uffici, ubicati sul territorio italiano.

Dell'intero patrimonio immobiliare oggetto di stima n. 90 proprietà sono locate al Gruppo Deutsche Bank, mentre le rimanenti n. 6 proprietà sono libere e

disponibili alla data di stima.

Gli aspetti chiave considerati nella determinazione del valore di Mercato sono stati i seguenti:

Punti di Forza

- Proprietà immobiliari caratterizzate specificatamente per l'uso ad agenzia bancaria;
- Proprietà immobiliari localizzate in centri storici ed in zone con buona vocazione commerciale.
- Immobili di importanza strategica per il Conduttore che ha sostenuto investimenti rilevanti circa il fit-out e le caratterizzazioni;
- Ottima situazione locativa, caratterizzata da contratti di recente stipula e di lunga durata, sottoscritti da Banca di primaria importanza la cui entrata sul mercato italiano è avvenuta in tempi relativamente recenti, presumibilmente non soggetta a ridimensionamento nel medio periodo;

Punti di debolezza

- Elevata disponibilità di superfici ad uso agenzie bancarie derivante dal generale ridimensionamento della presenza delle banche Italiane.

Nell'Allegato B è riportato lo stato locativo in essere.

Il patrimonio immobiliare è costituito da n. 90 proprietà immobiliari ubicate sul territorio italiano che, in riferimento allo stato locativo e occupazionale in essere, nonché all'approccio valutativo applicato, possono individuarsi in 3 sottogruppi omogenei:

- **Gruppo A (immobili con contratti di locazione a lungo termine):** n. 87 beni immobili, di cui num. 5 cielo-terra e i restanti porzioni immobiliari, tutti locati al Gruppo Deutsche Bank con contratti di locazione a lungo termine (la prima scadenza è al 31/12/2026) ed utilizzati come agenzie bancarie quali beni strumentali;
- **Gruppo B (immobili con contratti di locazioni a breve termine):** n. 3 beni immobili, di cui num. 1 cielo-terra e i restanti porzioni immobiliari, locati sempre al gruppo Deutsche Bank, ma con contratti di locazione per i quali è previsto il rilascio entro un lasso temporale compreso tra un minimo di 2 anni ed un massimo di 3 anni;

- **Gruppo C (immobili sfitti):** n. 6 porzioni immobiliari tutte libere ed immediatamente disponibili.

Quasi tutti gli immobili sono localizzati nei centri urbani delle città o comunque in zone di buon livello commerciale e urbano, comodamente accessibili dalle principali arterie stradali e dotate di tutti i servizi.

Si riporta di seguito una sintetica descrizione delle caratteristiche degli immobili appartenenti a ciascun Gruppo:

Gruppo A (immobili con contratti di locazione a lungo termine): Questa porzione di patrimonio immobiliare è costituita da n. 87 proprietà ubicate sul territorio italiano costituite da unità locate al gruppo Deutsche Bank con contratti di locazione a lungo termine ed utilizzate come agenzie bancarie. La superficie media per singola proprietà è di mq. 472, l'articolazione prevalente degli spazi prevede Agenzia Bancaria al piano terreno, uffici al piano primo e caveau/archivi al piano interrato. Tale tipologia distributiva degli spazi, che è preponderante, prevede scale ed impianti ascensori interni e ad uso esclusivo dell'agenzia ed una dotazione impiantistica quasi del tutto autonoma rispetto il condominio di cui l'agenzia fa parte. L'ammontare complessivo dei canoni locativi derivanti dai contratti locativi in essere per questo Gruppo di immobili del portafoglio è di €/anno 6.679.450 alla data di stima.

Gruppo B (immobili con contratti di locazioni a breve termine): questi 3 immobili, locati anch'essi al gruppo Deutsche Bank, sono oggetto di contratto locativo aventi scadenze per 1 immobile al 31/12/2016 e per i restanti 2 immobili al 31/12/2017, secondo il prospetto riepilogativo riportato nell'Allegato B.

Queste unità immobiliari sono tipologicamente simili al Gruppo A.

Gruppo C (immobili sfitti): questa parte di patrimonio immobiliare è costituita da n. 6 porzioni immobiliari libere e disponibili, con una consistenza media di circa 2.350 mq, di cui n. 5 costituite da unità a uso uffici/ex agenzie bancarie, mentre la posizione di Lecco via alla Spiaggia è, di fatto, una porzione immobiliare ad uso deposito della superficie di circa 4.000 mq.

Dal punto di vista dello stato d'uso e manutentivo, **tutti gli immobili compresi nel portafoglio** sono di buona qualità architettonica e oggetto di costanti interventi periodici di manutenzione.

Metodologia

La valutazione contenuta nel Certificato di perizia è stata fatta sulla base del Valore di Mercato, della piena proprietà, alla data del 31 Dicembre 2015, considerando lo stato occupazionale a pari data. Considerata la finalità della perizia, la tipologia edilizia e le condizioni in cui vertono gli immobili costituenti il portafoglio in oggetto, le metodologie valutative da noi ritenute più appropriate sono state le seguenti:

- **Metodo Comparativo o del Mercato:** basato sul confronto fra il bene in oggetto e altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- **Metodo Reddituale-Finanziario o dei Flussi di Cassa Attualizzati (D.C.F.)** basato sull'attualizzazione (per un periodo variabile in riferimento all'operazione immobiliare) dei futuri ricavi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si ipotizza un valore della proprietà come venduta a un prezzo ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno a un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Gli indicatori monetari utilizzati (prezzi, costi, canoni, tassi) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia direttamente in loco, che con il supporto della nostra banca dati, che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Pertanto, considerando la situazione occupazionale in essere alla data di stima, la determinazione del valore di mercato, per gli immobili del Gruppo A, vista la valenza e strategicità delle agenzie bancarie in oggetto, abbiamo ipotizzato che il 75% delle stesse (in termini di canone complessivo) restino in locazione fino alla seconda scadenza contrattuale, e che successivamente i contratti possano essere rilocati a condizioni di mercato prevedendo un minimo di periodo di sfritto o incentivi.

Questo scenario è da ritenere sufficientemente attendibile in quanto il Conduttore difficilmente dovrebbe lasciare le proprie agenzie, che sono state progettate ed allestite in risposta alle proprie specifiche esigenze operative.

Il dati di mercato di riferimento sono stati desunti dal segmento commerciale rilevato nella zona ed

opportunamente ponderati per omogeneizzarli agli oggetti di valutazione, aventi spiccate caratterizzazioni funzionali proprie del settore funzionale di attività bancaria.

Altri indicatori:

INDICIZZAZIONE: Si è ipotizzato un'inflazione pari al 1,60% annuo per tutto il flusso temporale considerato.

CRESCITA DI MERCATO: ipotizzato pari al 1,60% per tutti i periodi del flusso temporale considerato.

STIMA DEI COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA':

Per tutti i contratti locativi è previsto che il Conduttore provveda alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, all'amministrazione e all'assicurazione.

Rimangono a carico della Proprietà solo le Imposte sugli immobili (IMU-TASI) e l'imposta di registro (0,5% del canone annuo percepito).

Alla scadenza dei contratti locativi in essere per la determinazione dei suddetti costi sono stati tenuti in considerazione anche:

- Manutenzione ordinaria ed accantonamento: sono stimati in misura percentuale sul costo di costruzione a nuovo (da Noi parametricamente calcolato);
- Assicurazione: fornita dalla Committente;
- Costi di amministrazione stimati in ragione del 0,8% del canone di mercato

TASSI DI ATTUALIZZAZIONE

I tassi presi a base della valutazione sono i seguenti:

- Tasso di attualizzazione dei flussi corrispondenti ai periodi del canone percepito;
- Tasso di attualizzazione dei flussi dei periodi della rilocalazione e messa a regime.

Ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le quote parte di spread, illiquidità e rischio settore, considerando una struttura finanziaria composta in parte da mezzi propri (equity) ed in parte da mezzi di terzi (debt).

Per i mezzi propri (equity) abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free), pari all'Indice Rendistato, che indica il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di stato calcolato mensilmente dalla Banca d'Italia e usato come indice di riferimento per numerosi calcoli attuariali,

un delta per tener conto dell'illiquidità dell'investimento, un delta che considera il rischio urbanistico connesso all'operazione di sviluppo e un ulteriore delta per tener conto dello specifico rischio dell'investimento (rischio settore).

Il "Risk free" può essere definito come il tasso privo di rischio, assunto normalmente pari al rendimento dei Titoli di Stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale dell'investimento.

L'illiquidità può essere definita come la difficoltà di convertire in tempi brevi il valore di un investimento immobiliare in denaro, rischio legato ai tempi di transazione; questo rischio dipende dalle caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Il rischio urbanistico è un rischio derivante unicamente da operazioni di sviluppo o che prevedono massicci interventi di riqualificazione, sia edilizia che urbana; esso riflette la difficoltà e/o l'incertezza temporale per l'ottenimento dei titoli concessori necessari ad intraprendere l'operazione che si sta esaminando.

Il rischio settore è un rischio strettamente legato alle caratteristiche specifiche dell'investimento immobiliare; maggiore è la possibilità che un risultato atteso non venga conseguito, maggiore è il rischio di quell'investimento. E' un tipo di rischio che dipende dalle caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento e dalla competitività dell'oggetto nel mercato stesso.

La composizione questi fattori determina lo spread sull'equity.

La remunerazione del capitale di terzi (debt) è invece pari al tasso "I.R.S." a 15 anni più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

L'I.R.S. (Interest Rate Swap) è il tasso di riferimento, calcolato dalla European Banking Federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse, esso viene utilizzato come parametro di indicizzazione nei mercati finanziari e per la stipula di finanziamenti bancari.

Lo Spread è il delta aggiuntivo che le banche sommano all'indice sopra definito per determinare il tasso a cui concedono dei prestiti; dipende dalle garanzie che l'investitore può garantire e dal rischio specifico

dell'investimento.

Il ritorno sui "mezzi propri" (equity) si determina sommando al tasso dei titoli di stato a lungo termine lo spread sull'equity (illiquidità + rischio settore). Per quanto riguarda i "mezzi di terzi" (debt) si somma all'indice Rendistato lo spread. Considerando a questo punto la composizione percentuale della struttura finanziaria si ottiene il tasso.

Nell'acquisizione dei dati fondamentali riguardanti le attività prive di rischio (Indice Rendistato lordo e indice IRS), si è considerata la media mobile riferita agli ultimi 12 mesi rispetto la data di stima.

Nella valutazione al 31 Dicembre 2015 i dati fondamentali considerati sono stati i seguenti:

- Mezzi propri (equity): 50% del capitale investito;
- Inflazione prevista: 1,60%;
- Mezzi propri Media mobile su 12 mesi Rendistat lordo: 1,21%;
- Mezzi di terzi Media mobile su 12 mesi IRS a 15 anni: 1,24%.

TASSI DI CAPITALIZZAZIONE

Il tasso di capitalizzazione rappresenta il fattore "sintetico", che permette di convertire una indicazione di reddito atteso in una indicazione di valore attuale. E' un tasso che viene dedotto dal mercato in quanto rappresenta il rapporto tra canone e prezzo riscontrabile nelle transazioni immobiliari.

Condizioni di Mercato

I valori qui riportati rappresentano le indicazioni emerse dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale. Quanto riportato è a nostro parere rappresentativo della situazione di mercato, secondo le definizioni contenute in questo elaborato, alla data della presente valutazione.

Valutatore

Le proprietà sono state analizzate da tecnici esperti qualificati allo scopo, in accordo con i disposti contenuti nel RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book) edizione Gennaio 2014.

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE VALUATION S.p.A. (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in

Italia) dal destinatario (o altre società facenti parti dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali in Italia.

Confermiamo che non abbiamo nessun materiale coinvolgimento ed interesse in COIMA RES S.p.A. o nelle Proprietà.

Non ravvediamo alcun conflitto di interessi nel preparare questo Condensed report e COIMA RES S.p.A ha confermato la stessa opinione in merito.

Responsabilità

CBRE è responsabile per questo Condensed Report e per le informazioni in esso contenute e conferma che per quanto di sua conoscenza (avendo prestato tutta la ragionevole attenzione e diligenza del caso), le informazioni riportate in questo Condensed Report corrispondono alla stato di fatto alla data del 31/12/2015 e non contengono omissioni tali da influire sulla sua portata. Il presente Condensed Report è conforme alle disposizioni di Borsa Italiana S.p.A. nonché ai paragrafi da 128 a 130 dell'ESMA come aggiornato dalle raccomandazioni del CESR (Committee of European Securities Regulators) per l'attuazione uniforme del Regolamento della Commissione Europea sui Prospetti Informativi No. 809/2004.

Fatta salva ogni responsabilità per quanto sopra verso ogni soggetto, nei termini e nei limiti ivi riportati, non assumiamo né accetteremo alcuna responsabilità nei confronti di alcuna altra persona per qualsivoglia perdita subita derivante, traente origine o avente relazione con questo Condensed Report o con le nostre dichiarazioni, che sono state formulate e fornite esclusivamente con la finalità di conformarsi a quanto stabilito dall'Allegato I articolo 23.1 del Regolamento della Direttiva sui Prospetti Informativi, acconsentendo all'inclusione del Report nel medesimo Prospetto.

Reliance

Questo Condensed report è redatto esclusivamente per l'uso del soggetto a cui è destinato e per le finalità in esso specificate, pertanto non viene assunta alcuna responsabilità nei confronti di terzi per via del suo contenuto (anche parziale), fatto salvo quanto stabilito nelle Clausola denominata "Responsabilità".

Non può essere fatto in alcun modo affidamento da parte di alcuno sul report per finalità diverse da quelle proprie del report stesso.

In fede

Mirko Baldini

Amministratore Delegato

per conto di
CBRE VALUATION S.p.A.

E: mirko.baldini@cbre.com

In fede

Laura Mauri

Laura Mauri MRICS Registered Valuer
Executive Director

Per conto di
CBRE VALUATION S.p.A.

E: laura.mauri@cbre.com

CBRE VALUATION S.P.A.
Valuation & Advisory Services
T: 02 6550701
F: 02 65567050
W: www.cbre.it

Project Reference: 8224

SPECIFICHE DELLA VALUTAZIONE E FONTI

Fonti

Il Certificate di stima è stato effettuato in accordo con la finalità indicata e in base alla documentazione fornita dalla Committente che è consistita in:

- Planimetrie (parziali);
- Documentazione catastale;
- Tabella consistenze;
- Rent roll;
- Tasse di proprietà (I.M.U. e T.A.S.I.);
- Assicurazione fabbricati.

In aggiunta alla Fonti di cui sopra, nell'ambito del presente Condensed report ci è stata fornita dal Cliente la Tabella vincoli e gravami.

L'Oggetto di Valutazione

Il presente Condensed report contiene un breve riassunto delle caratteristiche degli immobili sui quali si è basato il Certificato di Perizia.

Sopralluogo

Le proprietà immobiliari sono state tutte oggetto di sopralluogo interno ed esterno tra i mesi di aprile 2015 e novembre 2015 da tecnici della CBRE Valuation SpA., dettagliatamente indicato nell'Allegato D.

Consistenze

In sede di sopralluogo non sono stati effettuati rilievi e/o verifiche degli elaborati grafici e delle relative consistenze, nemmeno a campione, forniti dalla Committente e utilizzati nel presente elaborato.

Fatto salvo il contrario, abbiamo ritenuto che le misurazioni delle aree siano in linea con le consuetudini di Mercato.

Le superfici utilizzate per la valutazione degli immobili sono state considerate corrette dalla Committente.

Ai fini valutativi è stata utilizzata la Superficie Lorda fornita per singolo immobile dalla Committente suddivisa per piano e destinazione d'uso, al netto dei vani tecnici, dei cavedi, dei vani scala e ascensori.

Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sull'oggetto di valutazione e che possano

contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.

Non sono state effettuate verifiche della struttura né analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche, si è pertanto assunto che non ve ne siano.

Condizioni e Stato Manutentivo

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o fatto indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolosi in nessuna parte della proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che l'immobile sia esente da difetti.

Urbanistica

Non abbiamo svolto indagini urbanistiche, quanto riportato nel Certificato di perizia è stato riferito dalla Committente.

Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.

Titoli di Proprietà e Stato Locativo

I dettagli circa il titolo di proprietà e della locazione ci sono stati forniti dalla Committente e non abbiamo avuto tutti gli atti e i contratti di riferimento. Ove riportato nel report, i riferimenti circa la proprietà e la locazione derivano dall'interpretazione della documentazione disponibile. Resta tuttavia inteso che l'esame degli atti di riferimento (proprietà, locazioni e permessi di costruire) è a carico del vostro consulente legale.

Non abbiamo effettuato alcuna indagine circa i rischi creditizi di alcun conduttore. Ciò nonostante abbiamo condiviso in generale il giudizio della Committente circa la salute finanziaria dei conduttori.

Vincoli e Gravami

Per completezza informativa si riporta a seguire la tabella fornitaci dalla Committente contenente il riepilogo di vincoli e gravami sugli immobili oggetto di valutazione.

BRIVIO e CIVENNA: Vincolo sulle facciate esterne
COMO: Servitù di cabina elettrica in favore di ENEL
GENOVA Corso Garibaldi: Servitù di elettrodotto in favore di Enel distribuzione; Servitù di passaggio e di uso con Massena Real Estate S.r.l. delle aree comuni dell'edificio; Vincolo diretto D.Lgs n. 42/2004,

prelazione a favore dello Stato

LECCO RIVABELLA: Servitù di metadonotto; Servitù di passo a favore di Ferrovie dello Stato; Servitù di elettrodotto e servitù di passo per operazioni di manutenzione.

LIVORNO Via dei Carabinieri: Diritto di utilizzare trasformatore elettrico sulla copertura.

MANDELLO DEL LARIO: Servitù di passo

MILANO De Angeli-Martinitt: Servitù di passaggio, servitù di aerazione, servitù di stillicidio, servitù di veduta, servitù di accesso, servitù di elettrodotto

ROMA: Vincolo diretto D.Lgs n. 42/2004, prelazione a favore dello Stato

ASSUNZIONI VALUTATIVE

Introduzione

Una Assunzione (“Assumption”) è definita dal Glossario del Red Book e dall’Appendice 3 come una “supposizione assunta come vera”.

Le Assunzioni sono fatti, condizioni o situazioni riguardanti il soggetto della valutazione, o che ad esso si avvicinano, che si ritiene che non debbano essere verificate dal valutatore come parte del processo valutativo. Le Assunzioni vengono assunte quando è ragionevole per il valutatore accettare che qualcosa sia vero senza una specifica investigazione in merito.

COIMA SGR S.p.A. ha confermato e anche noi confermiamo che le nostre Assunzioni sono corrette e noi così come COIMA SGR S.p.A. ne siamo reciprocamente consapevoli. Nel caso in cui venga provato che una qualsiasi di queste Assunzioni sia incorretta, le nostre valutazioni andrebbero poi riviste. Le principali Assunzioni che abbiamo formulato sono riportate in questo Condensed report.

Le Assunzioni fatte non alterano la conformità con il metodo del Valore di Mercato definito dal Red Book.

Valore di Mercato

Ogni valore è stato preparato sulla base del “Valore di Mercato” (RICS edizione 2014), che è definito come:

“l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.

Non è stata considerata nessuna detrazione per spese di realizzo o tassazione che possono sorgere nel caso di vendita. I costi di acquisizione non sono stati compresi nella nostra valutazione.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi *inter-company*, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

Aspetti Fiscali

Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato

preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.

In Italia non vengono normalmente considerati i costi di transazione per le valutazioni. Per questo motivo la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse, spese legali, tasse di transazione, ecc....

IVA

I valori espressi non includono l'IVA.

Canoni Percepiti

I canoni percepiti riportati in questo Condensed report sono i canoni pagati alla data del 31/12/2015 secondo i termini dei contratti. I canoni non includono l'IVA e sono considerati al lordo delle deduzioni di tutti i costi non recuperabili. Non sono compresi affitti legati al fatturato ed altre differenti fonti di profitto.

Canone di Mercato

I canoni di mercato indicati nel nostro Certificato di perizia sono quelli che sono stati da noi adottati come appropriati nell'assegnare il valore più probabile alla data di valutazione e non sono necessariamente appropriati per altri scopi né si conciliano necessariamente con la definizione di Canone di Mercato.

La Proprietà

Gli impianti fissi o altre installazioni di servizio ordinario sono state considerate come parte integrante della proprietà immobiliare.

Questioni Ambientali

Non abbiamo condotto alcuna indagine sulla presente o passata attività/uso delle varie proprietà oggetto di studio, né delle aree circostanti, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione e abbiamo pertanto ipotizzato che tutte le proprietà ne siano libere.

Ove non espressamente indicato si considera che la Proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale.

Attestato di Prestazione Energetica

Abbiamo assunto che le proprietà posseggano e/o saranno in possesso, conformemente alle disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) o equivalente.

Condizioni e Stato Manutentivo

In mancanza di informazioni diverse, si sono ipotizzate le seguenti condizioni:

(a) non siano presenti condizioni del terreno anomale o reperti archeologici che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà;

(b) la proprietà non sia in stato di decadimento o abbia difetti strutturali latenti;

(c) nessun materiale pericoloso o tecnica sospetta sia stata utilizzata per la costruzione o per successive modifiche e aggiunte della proprietà;

(d) i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Titoli di Proprietà e Situazione Locativa

Se non diversamente indicato nel presente Condensed report, e in assenza di informazioni circa il contrario, abbiamo considerato che:

(a) le proprietà siano libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione e siano pienamente alienabili;

(b) i fabbricati esistenti sui terreni siano stati costruiti in conformità ai permessi urbanistici e pertanto dispongano di permessi permanenti o esistenti;

(c) le proprietà non siano influenzate negativamente dagli strumenti urbanistici vigenti o da proposte di nuove infrastrutture;

(d) le proprietà immobiliari siano conformi a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e sia pertanto pienamente agibili;

(e) sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare tali interventi solo attraverso costi marginali e occasionali;

(f) non siano state apportate da o per conto dell'eventuale conduttore migliorie che possano influire sul valore espresso;

(g) non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso.

ALLEGATO A: ELENCO IMMOBILI E SUPERFICIE LORDA

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	SUP. LORDA mq.
26	Abbadia Lariana	Via Nazionale, 44	367,1
85	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	208,1
85b	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	172,6
59	Albenga	Via Martiri Della Liberta', 72	329,9
11	Asso	Piazza Mons. Ratti, 5	250,2
65	Barqa	Via Pascoli, 23/25	132,0
84	Bari	Via Della Resistenza, 54	361,8
27	Barzio	Via Roma, 47/49	288,9
82	Battipaglia	Piazza Della Repubblica, 7	279,5
54	Biella	Via Losanna, 22	611,6
64	Bologna	Via Emilia Levante, 113	354,9
28	Brivio	Piazza Della Vittoria, 3/4/5	240,7
49	Brugherio	V.le Lombardia, 179	860,1
75	Caivano	Via Buonfiglio, 34	153,8
12	Canzo	Via Mazzini, 12/14	252,0
9	Capriate	Via Vittorio Veneto, 28/B	379,1
29	Casargo	Via Italia, 5	141,7
30	Casatenovo	Via Cavour, 10/12	469,9
80	Caserta	Piazza Matteotti, 68/70	229,5
81	Caserta	Via Roma, 38	151,5
76	Casoria	Via Marconi, 109/115 - Via Pio XXII	242,6
31	Cassago Brianza	Piazza Visconti, 10	312,2
52	Castellanza	Corso Matteotti, 19/A	720,4
57	Cicagna	P.zza Garibaldi, 1/R / Via Queirolo, 77	60,5
32	Civate	Via Manzoni, 1	222,8
13	Civenna	Via Provinciale, 52	93,8
33	Colico	Via Nazionale, 126 / Via Baronina, 1	631,6
10	Como	Viale Cavallotti, 3/A	2.713,1
34	Dervio	Via Diaz, 62	229,1
50	Desio	Corso Italia, 65/67	1.080,3
14	Erba	Via Volta, 2	435,7
87	Francavilla Fontana	Via Roma, 49/51	578,2
35	Galbiate	Piazza Don Gnocchi, 12 / Via Crocefisso	337,2
56	Genova	Largo S. Francesco Da Paola, 20/D	302,2
55	Genova	Via Garibaldi, 5 / P.zza Portello, 6	3.176,5
15	Grandate	Via Statale Dei Giovi, 11/B	322,6
16	Gravedona ed Uniti	Viale Stampa, 3	174,4
36	Intrubio	Piazza del Sagrato, 9	358,4
58	Lavaqna	Via Nuova Italia, 89/91	245,8
89	Lecce	Via Salandra, 49/65 / Via Japigia, 12/D	844,3
23	Lecce	Corso E. Filiberto, 108/110	275,6
22	Lecce	Piazza Carducci, 8	380,7
24	Lecce	Via Alla Spiaggia, 7	3.924,9
21	Lecce	Via Belfiore, 15/A / Via G.Vittorio, 30	251,1
25	Lecce	Viale Turati, 48 / Via Petrarca, 4	523,9

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	SUP. LORDA mq.
37	Lierna	Via Roma, 124/126	396,7
17	Lipomo	Via Belvedere, 1	535,0
17b	Lipomo	Via Belvedere, 1	650,2
66	Livorno	Via Carabinieri, 30	1.920,7
18	Lurago D'Erba	Via Roma, 23	633,3
38	Malgrate	Via San Leonardo, 14/B/C	183,1
39	Mandello Del Lario	Via Manzoni, 21	524,4
7	Melzo	Largo Gramsci, 1	436,8
40	Merate	Via C. Baslini, 6 / Via Trento, 29	597,7
61	Mestre	Riviera XX Settembre, 15	1.267,7
3	Milano	Corso Sempione, 77	366,7
2	Milano	Piazza De Angeli	741,0
6	Milano	Via Dei Martinitt, 3	2.217,2
1	Milano	Via Larca, 16	493,7
4	Milano	Via Pierluigi Da Palestrina, 2	323,9
5	Milano	Viale Famagosta, 7	161,8
68	Montemurlo	Via Provinciale Scarpettini, 413	636,7
74	Napoli	Corso Novara, 3	330,8
73	Napoli	Via Santa Brigida, 10	2.777,4
73b	Napoli	Via Santa Brigida, 10	1.818,9
19	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	482,2
19b	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	1.243,6
41	Oggiono	Via M. D'oggiono, 15	476,5
42	Olgiate Molgora	Via Canova, 39	379,4
43	Olginate	Via Redaelli, 24	381,3
88	Oria	Piazza D. Albanese, 11	295,2
44	Paderno d'Adda	Via Volta, 10/12	465,4
62	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	737,0
62b	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	911,5
72	Pescara	Via Tibullio / Viale Marconi, 260/262	313,7
77	Piano di Sorrento	Corso Italia, 64	473,2
69	Pisa	Via Bonaini 115 / Via Puccini	173,6
83	Pontecagnano Faiano	Corso Umberto I, 131	207,0
78	Portici	Via Roma, 54/56	179,6
67	Prato	Via F. Ferrucci, 41	2.311,5
71	Roma	Piazza Ss Apostoli, 70	826,3
45	Rovagnate	Via V.Veneto, 8 / Via Rododentro, 20	376,0
86	Rutigliano	Via San Francesco D'Assisi, 16	247,7
70	Sesto Fiorentino	Via Lucchese, 4/R	174,7
79	Sorrento	Piazza Angelina Lauro, 22/27	882,0
90	Taranto	Corso Umberto, 137/139/141/143	668,8
63	Thiene	Piazza Cesare Battisti, 5	512,1
53	Torino	Via Arcivescovado, 7	4.073,8
8	Trezzano Sul Naviglio	Viale C. Colombo, 23 / Viale Fermi	376,5
20	Valbrona	Via Vittorio Veneto, 9/11	209,0
46	Valmadrera	Via Stoppani, 2	405,8
47	Varenna	Via IV Novembre, 4	152,0
51	Veduggio al Lambro	Viale C. Battisti, 42/B	971,9
48	Vercurago	Via Roma, 66	240,4
60	Verona	Corso Porta Nuova, 135	888,2
60b	Verona	Via Locatelli, 6	40,0
TOTALE mq.			61.761,4

ALLEGATO B: IMMOBILI DIVISI PER GRUPPI E STATO LOCATIVO

GRUPPO A: PROPRIETA' LOCATE A LUNGO TERMINE

NUMERO STABILE	CITTA'	INDIRIZZO	Stato Locativo	Canone Annuo €	Prima scad. contratt.
26	Abbadia Lariana	Via Nazionale, 44	locato	€ 27.405	31/12/26
85	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	locato	€ 30.750	31/12/26
85b	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	locato	€ 5.020	31/12/26
59	Albenga	Via Martiri Della Liberta', 72	locato	€ 76.560	31/12/26
11	Asso	Piazza Mons. Ratti, 5	locato	€ 30.667	31/12/26
65	Barga	Via Pascoli, 23/25	locato	€ 12.863	31/12/26
84	Bari	Via Della Resistenza, 54	locato	€ 57.435	31/12/26
27	Barzio	Via Roma, 47/49	locato	€ 29.768	31/12/26
82	Battipaglia	Piazza Della Repubblica, 7	locato	€ 48.597	31/12/26
54	Biella	Via Losanna, 22	locato	€ 64.189	31/12/26
64	Bologna	Via Emilia Levante, 113	locato	€ 45.699	31/12/26
28	Brivio	Piazza Della Vittoria, 3/4/5	locato	€ 33.390	31/12/26
49	Brugherio	V.le Lombardia, 179	locato	€ 125.650	31/12/26
75	Caivano	Via Buonfiglio, 34	locato	€ 18.834	31/12/26
12	Canzo	Via Mazzini, 12/14	locato	€ 19.832	31/12/26
9	Capriate	Via Vittorio Veneto, 28/B	locato	€ 40.397	31/12/26
29	Casargo	Via Italia, 5	locato	€ 13.241	31/12/26
30	Casatenovo	Via Cavour, 10/12	locato	€ 57.974	31/12/26
80	Caserta	Piazza Matteotti, 68/70	locato	€ 53.130	31/12/26
81	Caserta	Via Roma, 38	locato	€ 39.312	31/12/26
76	Casoria	Via Marconi, 109/115 - Via Pio XXII	locato	€ 38.588	31/12/26
31	Cassago Brianza	Piazza Visconti, 10	locato	€ 26.540	31/12/26
52	Castellanza	Corso Matteotti, 19/A	locato	€ 58.182	31/12/26
57	Cicagna	P.zza Garibaldi, 1/R / Via Queirolo, 77	locato	€ 7.275	31/12/26
32	Civate	Via Manzoni, 1	locato	€ 28.088	31/12/26
13	Civenna	Via Provinciale, 52	locato	€ 8.027	31/12/26
33	Colico	Via Nazionale, 126 / Via Baronina, 1	locato	€ 81.107	31/12/26
10	Como	Viale Cavallotti, 3/A	locato	€ 484.692	31/12/26
34	Dervio	Via Diaz, 62	locato	€ 21.209	31/12/26
14	Erba	Via Volta, 2	locato	€ 63.273	31/12/26
87	Francavilla Fontana	Via Roma, 49/51	locato	€ 51.480	31/12/26
35	Galbiate	Piazza Don Gnocchi, 12 / Via Crocefisso	locato	€ 38.338	31/12/26
56	Genova	Largo S. Francesco Da Paola, 20/D	locato	€ 40.048	31/12/26
15	Grandate	Via Statale Dei Giovi, 11/B	locato	€ 41.223	31/12/26
16	Gravedona ed Uniti	Viale Stampa, 3	locato	€ 22.491	31/12/26
36	Introbio	Piazza del Sagrato, 9	locato	€ 32.218	31/12/26
58	Lavagna	Via Nuova Italia, 89/91	locato	€ 72.618	31/12/26
89	Lecce	Via Salandra, 49/65 / Via Japigia, 12/D	locato	€ 103.223	31/12/26
23	Lecco	Corso E. Filiberto, 108/110	locato	€ 29.983	31/12/26
22	Lecco	Piazza Carducci, 8	locato	€ 65.703	31/12/26
21	Lecco	Via Belfiore, 15/A / Via G.Vittorio, 30	locato	€ 36.847	31/12/26
25	Lecco	Viale Turati, 48 / Via Petrarca, 4	locato	€ 62.627	31/12/26
37	Lierna	Via Roma, 124/126	locato	€ 33.597	31/12/26

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	Stato Locativo	Canone Annuo €	Prima scad. contratt.
17	Lipomo	Via Belvedere, 1	locato	€ 43.370	31/12/26
17b	Lipomo	Via Belvedere, 1	locato	€ 50.187	31/12/26
18	Lurago D'Erba	Via Roma, 23	locato	€ 76.315	31/12/26
38	Malgrate	Via San Leonardo, 14/B/C	locato	€ 25.127	31/12/16
39	Mandello Del Lario	Via Manzoni, 21	locato	€ 75.450	31/12/26
7	Melzo	Largo Gramsci, 1	locato	€ 60.829	31/12/26
40	Merate	Via C. Baslini, 6 / Via Trento, 29	locato	€ 101.528	31/12/26
61	Mestre	Riviera XX Settembre, 15	locato	€ 178.654	31/12/26
3	Milano	Corso Sempione, 77	locato	€ 84.239	31/12/26
2	Milano	Piazza De Angeli	locato	€ 178.825	31/12/26
1	Milano	Via Larga, 16	locato	€ 148.941	31/12/26
4	Milano	Via Pierluigi Da Palestrina, 2	locato	€ 117.889	31/12/26
5	Milano	Viale Famagosta, 7	locato	€ 31.752	31/12/16
68	Montemurlo	Via Provinciale Scarpettini, 413	locato	€ 61.400	31/12/26
74	Napoli	Corso Novara, 3	locato	€ 49.543	31/12/26
73	Napoli	Via Santa Brigida, 10	locato	€ 568.920	31/12/26
73b	Napoli	Via Santa Brigida, 10	locato	€ 525.831	31/12/26
19	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	locato	€ 53.850	31/12/26
41	Oggiono	Via M. D'oggiono, 15	locato	€ 66.934	31/12/26
42	Olgiate Molgora	Via Canova, 39	locato	€ 48.214	31/12/26
43	Olginate	Via Redaelli, 24	locato	€ 41.834	31/12/26
88	Oria	Piazza D. Albanese, 11	locato	€ 24.194	31/12/26
44	Paderno d'Adda	Via Volta, 10/12	locato	€ 55.295	31/12/26
62b	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	locato	€ 133.146	31/12/26
72	Pescara	Via Tibullio / Viale Marconi, 260/262	locato	€ 55.157	31/12/16
77	Piano di Sorrento	Corso Italia, 64	locato	€ 91.656	31/12/26
69	Pisa	Via Bonaini 115 / Via Puccini	locato	€ 31.059	31/12/26
83	Pontecagnano Faiano	Corso Umberto I, 131	locato	€ 36.950	31/12/26
78	Portici	Via Roma, 54/56	locato	€ 26.460	31/12/26
71	Roma	Piazza Ss Apostoli, 70	locato	€ 393.216	31/12/26
45	Rovagnate	Via V.Veneto, 8 / Via Rododentro, 20	locato	€ 35.206	31/12/26
86	Rutigliano	Via San Francesco D'Assisi, 16	locato	€ 20.647	31/12/16
70	Sesto Fiorentino	Via Lucchese, 4/R	locato	€ 28.666	31/12/26
79	Sorrento	Piazza Angelina Lauro, 22/27	locato	€ 231.433	31/12/26
90	Taranto	Corso Umberto, 137/139/141/143	locato	€ 72.522	31/12/26
63	Thiene	Piazza Cesare Battisti, 5	locato	€ 56.543	31/12/26
8	Trezzano Sul Naviglio	Viale C. Colombo, 23 / Viale Fermi	locato	€ 74.340	31/12/26
20	Valbrona	Via Vittorio Veneto, 9/11	locato	€ 14.524	31/12/26
46	Valmadrera	Via Stoppani, 2	locato	€ 41.990	31/12/16
47	Varenna	Via IV Novembre, 4	locato	€ 19.508	31/12/26
51	Vedano al Lambro	Viale C. Battisti, 42/B	locato	€ 129.778	31/12/26
48	Vercurago	Via Roma, 66	locato	€ 30.307	31/12/26
60	Verona	Corso Porta Nuova, 135	locato	€ 202.206	31/12/26
60b	Verona	Via Locatelli, 6	locato	€ 6.930	31/12/26
TOTALE anno			-	€ 6.679.450	

GRUPPO B: PROPRIETA' LOCATE A BREVE TERMINE

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	Stato Locativo	Canone Annuo €	Prima scad. contratt.
50	Desio	Corso Italia, 65/67	Disdettato	€ 130.936	31/12/17
55	Genova	Via Garibaldi, 5 / P.zza Portello, 6	Disdettato	€ 611.141	31/12/16
67	Prato	Via F. Ferrucci, 41	Disdettato	€ 255.691	31/12/17
TOTALE anno			-	€ 997.768	

GRUPPO C: PROPRIETA' SFITTE

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	Stato Locativo
24	Lecco	Via Alla Spiaggia, 7	Vacant
66	Livorno	Via Carabinieri, 30	Vacant
6	Milano	Via Dei Martinitt, 3	Vacant
19b	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	Vacant
62	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	Vacant
53	Torino	Via Arcivescovado, 7	Vacant

ALLEGATO C VALORI DI MERCATO IMMOBILI

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015
26	Abbadia Lariana	Via Nazionale, 44	€ 390.000
85	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	€ 440.000
85b	Acquaviva Delle Fonti	Piazza Vittorio Emanuele, 50	€ 100.000
59	Albenza	Via Martiri Della Liberta', 72	€ 1.210.000
11	Asso	Piazza Mons. Ratti, 5	€ 460.000
65	Barza	Via Pascoli, 23/25	€ 220.000
84	Bari	Via Della Resistenza, 54	€ 890.000
27	Barzio	Via Roma, 47/49	€ 480.000
82	Battipaglia	Piazza Della Repubblica, 7	€ 800.000
54	Biella	Via Losanna, 22	€ 870.000
64	Bologna	Via Emilia Levante, 113	€ 770.000
28	Brivio	Piazza Della Vittoria, 3/4/5	€ 510.000
49	Brugherio	V.le Lombardia, 179	€ 2.040.000
75	Caivano	Via Buonfiglio, 34	€ 290.000
12	Canzo	Via Mazzini, 12/14	€ 350.000
9	Capriate	Via Vittorio Veneto, 28/B	€ 590.000
29	Casargo	Via Italia, 5	€ 180.000
30	Casatenovo	Via Cavour, 10/12	€ 860.000
80	Caserta	Piazza Matteotti, 68/70	€ 980.000
81	Caserta	Via Roma, 38	€ 710.000
76	Casoria	Via Marconi, 109/115 - Via Pio XXII	€ 650.000
31	Cassago Brianza	Piazza Visconti, 10	€ 410.000
52	Castellanza	Corso Matteotti, 19/A	€ 890.000
57	Cicagna	P.zza Garibaldi, 1/R / Via Queirolo, 77	€ 110.000
32	Civate	Via Manzoni, 1	€ 430.000
13	Civenna	Via Provinciale, 52	€ 120.000
33	Colico	Via Nazionale, 126 / Via Baronina, 1	€ 1.250.000
10	Como	Viale Cavallotti, 3/A	€ 9.320.000
34	Dervio	Via Diaz, 62	€ 300.000
50	Desio	Corso Italia, 65/67	€ 1.180.000
14	Erba	Via Volta, 2	€ 1.020.000
87	Francavilla Fontana	Via Roma, 49/51	€ 820.000
35	Galbiate	Piazza Don Gnocchi, 12 / Via Crocefisso	€ 640.000
56	Genova	Largo S. Francesco Da Paola, 20/D	€ 540.000
55	Genova	Via Garibaldi, 5 / P.zza Portello, 6	€ 5.440.000
15	Grandate	Via Statale Dei Giovi, 11/B	€ 660.000
16	Gravedona ed Uniti	Viale Stampa, 3	€ 340.000
36	Introbio	Piazza del Saarato, 9	€ 480.000
58	Lavaqna	Via Nuova Italia, 89/91	€ 1.180.000
89	Lecce	Via Salandra, 49/65 / Via Japigia, 12/D	€ 1.540.000
23	Lecco	Corso E. Filiberto, 108/110	€ 460.000
22	Lecco	Piazza Carducci, 8	€ 1.020.000
24	Lecco	Via Alla Spiaqgia, 7	€ 1.450.000
21	Lecco	Via Belfiore, 15/A / Via G.Vittorio, 30	€ 600.000

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI MERCATO AL 31/12/2015
25	Lecco	Viale Turati, 48 / Via Petrarca, 4	€ 1.040.000
37	Lierna	Via Roma, 124/126	€ 520.000
17	Lipomo	Via Belvedere, 1	€ 710.000
17b	Lipomo	Via Belvedere, 1	€ 820.000
66	Livorno	Via Carabinieri, 30	€ 2.100.000
18	Luraqo D'Erba	Via Roma, 23	€ 1.200.000
38	Malgrate	Via San Leonardo, 14/B/C	€ 390.000
39	Mandello Del Lario	Via Manzoni, 21	€ 1.250.000
7	Melzo	Larqo Gramsci, 1	€ 950.000
40	Merate	Via C. Baslini, 6 / Via Trento, 29	€ 1.770.000
61	Mestre	Riviera XX Settembre, 15	€ 3.180.000
3	Milano	Corso Sempione, 77	€ 1.600.000
2	Milano	Piazza De Angeli	€ 3.380.000
6	Milano	Via Dei Martinitt, 3	€ 2.840.000
1	Milano	Via Larqa, 16	€ 2.870.000
4	Milano	Via Pierluigi Da Palestrina, 2	€ 2.160.000
5	Milano	Viale Famaqosta, 7	€ 560.000
68	Montemurlo	Via Provinciale Scarpettini, 413	€ 880.000
74	Napoli	Corso Novara, 3	€ 830.000
73	Napoli	Via Santa Brigida, 10	€ 10.250.000
73b	Napoli	Via Santa Brigida, 10	€ 9.320.000
19	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	€ 800.000
19b	Novedrate	Via Prov. Novedratese, 8	€ 540.000
41	Oggiono	Via M. D'oggiono, 15	€ 1.020.000
42	Olqiate Molqora	Via Canova, 39	€ 790.000
43	Olqinate	Via Redaelli, 24	€ 680.000
88	Oria	Piazza D. Albanese, 11	€ 400.000
44	Paderno d'Adda	Via Volta, 10/12	€ 860.000
62	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	€ 690.000
62b	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	€ 2.060.000
72	Pescara	Via Tibullio / Viale Marconi, 260/262	€ 910.000
77	Piano di Sorrento	Corso Italia, 64	€ 1.840.000
69	Pisa	Via Bonaini 115 / Via Puccini	€ 510.000
83	Pontecaanano Faiano	Corso Umberto I, 131	€ 620.000
78	Portici	Via Roma, 54/56	€ 500.000
67	Prato	Via F. Ferrucci, 41	€ 3.220.000
71	Roma	Piazza Ss Apostoli, 70	€ 8.460.000
45	Rovaqnate	Via V.Veneto, 8 / Via Rododentro, 20	€ 580.000
86	Rutigliano	Via San Francesco D'Assisi, 16	€ 300.000
70	Sesto Fiorentino	Via Lucchese, 4/R	€ 450.000
79	Sorrento	Piazza Angelina Lauro, 22/27	€ 4.410.000
90	Taranto	Corso Umberto, 137/139/141/143	€ 1.280.000
63	Thiene	Piazza Cesare Battisti, 5	€ 900.000
53	Torino	Via Arcivescovado, 7	€ 6.530.000
8	Trezzano Sul Naviglio	Viale C. Colombo, 23 / Viale Fermi	€ 1.150.000
20	Valbrona	Via Vittorio Veneto, 9/11	€ 220.000
46	Valmadrera	Via Stoppani, 2	€ 650.000
47	Varenna	Via IV Novembre, 4	€ 300.000
51	Vedano al Lambro	Viale C. Battisti, 42/B	€ 2.040.000
48	Vercuraqo	Via Roma, 66	€ 460.000
60	Verona	Corso Porta Nuova, 135	€ 4.160.000
60b	Verona	Via Locatelli, 6	€ 110.000
		Totale €	€ 140.050.000

ALLEGATO D CALENDARIO SOPRALLUOGHI

Città	PROV	Regione	Indirizzo	Tecnico sopralluogo	data sopralluogo
Acquaviva Delle Fonti	BA	Puglia	Piazza Vittorio Emanuele, 50	Dario Riccobono	17/11/2015
Acquaviva Delle Fonti	BA	Puglia	Piazza Vittorio Emanuele, 50	Dario Riccobono	17/11/2015
Bari	BA	Puglia	Via Della Resistenza, 54	Dario Riccobono	17/11/2015
Barzio	LC	Lombardia	Via Roma, 47/49	Marco Prazzoli	20/04/2015
Biella	BI	Piemonte	Via Losanna, 22	Giorgio Formiglia	19/11/2015
Brugherio	MB	Lombardia	V.le Lombardia, 179	Marco Prazzoli	20/04/2015
Castellanza	VA	Lombardia	Corso Matteotti, 19/A	Marco Prazzoli	20/04/2015
Desio	MB	Lombardia	Corso Italia, 65/67	Marco Prazzoli	20/04/2015
Francoavilla Fontana	BR	Puglia	Via Roma, 49/51	Dario Riccobono	18/11/2015
Lecce	LE	Puglia	Via Salandra, 49/65 / Via Japigia, 12/D	Dario Riccobono	18/11/2015
Lipomo	CO	Lombardia	Via Belvedere, 1	Barbara Crupi	27/04/2015
Lipomo	CO	Lombardia	Via Belvedere, 1	Barbara Crupi	27/04/2015
Lurago D'Erba	CO	Lombardia	Via Roma, 18	Barbara Crupi	28/04/2015
Melzo	MI	Lombardia	Largo Gramsci, 1	Barbara Crupi	28/04/2015
Novedrate	CO	Lombardia	Via Prov. Novedratese, 8	Barbara Crupi	27/04/2015
Novedrate	CO	Lombardia	Via Prov. Novedratese, 8	Barbara Crupi	27/04/2015
Oria	BR	Puglia	Piazza D. Albanese, 11	Dario Riccobono	19/11/2015
Roma	RM	Lazio	Piazza Ss Apostoli, 70	Diamanti Federico	13/11/2015
Rutigliano	BA	Puglia	Via San Francesco D'Assisi, 16	Dario Riccobono	18/11/2015
Taranto	TA	Puglia	Corso Umberto, 137/139/141/143	Dario Riccobono	18/11/2015
Torino	TO	Piemonte	Via Arcivescovado, 7	Angelo Garruto	20/11/2015
Trezzano Sul Naviglio	MI	Lombardia	Viale C. Colombo, 23 / Viale Fermi	Barbara Crupi	29/04/2015
Veduggio al Lambro	MB	Lombardia	Viale C. Battisti, 42/B	Barbara Crupi	28/04/2015
Capriate	BG	Lombardia	Via Vittorio Veneto, 28/B	Barbara Crupi	28/04/2015
Battipaglia	SA	Campania	Piazza Della Repubblica, 7	Cuosta Alessandro	23/03/2015
Bologna	BO	Emilia Romagna	Via Emilia Levante, 113	Luca Bosio	20/03/2015
Brivio	LC	Lombardia	Piazza Della Vittoria, 3/4/5	Marco Prazzoli	13/04/2015
Caivano	NA	Campania	Via Buonfiglio, 34	Cuosta Alessandro	18/03/2015
Casatenovo	LC	Lombardia	Via Cavour, 10/12	Marco Prazzoli	13/04/2015
Caserta	CE	Campania	Piazza Matteotti, 68/70	Cuosta Alessandro	18/03/2015
Caserta	CE	Campania	Via Roma, 38	Cuosta Alessandro	18/03/2015
Casoria	NA	Campania	Via Marconi, 109/115 - Via Pio XXII	Cuosta Alessandro	18/03/2015
Cassago Brianza	LC	Lombardia	Piazza Visconti, 10	Marco Prazzoli	13/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Corso E. Filiberto, 108/110	Marco Prazzoli	14/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Piazza Carducci, 8	Marco Prazzoli	14/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Via Alla Spiaggia, 7	Marco Prazzoli	14/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Via Belfiore, 15/A / Via G.Vittorio, 30	Marco Prazzoli	14/04/2015
Lecco	LC	Lombardia	Viale Turati, 48 / Via Petrarca, 4	Marco Prazzoli	14/04/2015
Malgrate	LC	Lombardia	Via San Leonardo, 14/B/C	Marco Prazzoli	13/04/2015
Mandello Del Lario	LC	Lombardia	Via Manzoni, 21	Marco Prazzoli	14/04/2015
Merate	LC	Lombardia	Via C. Baslini, 6 / Via Trento, 29	Marco Prazzoli	13/04/2015
Milano	MI	Lombardia	Corso Sempione, 77	Marco Prazzoli	13/11/2015
Milano	MI	Lombardia	Piazza De Angeli	Marco Prazzoli	13/11/2015

Città	PROV	Regione	Indirizzo	Tecnico sopralluogo	data sopralluogo
Milano	MI	Lombardia	Via Dei Martinitt, 3	Marco Prazzoli	13/11/2015
Milano	MI	Lombardia	Via Larga, 16	Marco Prazzoli	13/11/2015
Milano	MI	Lombardia	Via Pierluigi Da Palestrina, 2	Marco Prazzoli	13/11/2015
Milano	MI	Lombardia	Viale Famagosta, 7	Marco Prazzoli	13/11/2015
Napoli	NA	Campania	Corso Navarra, 3	Cuosta Alessandro	17/03/2015
Napoli	NA	Campania	Via Santa Brigida, 10	Cuosta Alessandro	20/03/2015
Napoli	NA	Campania	Via Santa Brigida, 10	Cuosta Alessandro	20/03/2015
Oggiono	LC	Lombardia	Via M. D'oggiono, 15	Marco Prazzoli	24/11/2015
Olgiate Molgora	LC	Lombardia	Via Canova, 39	Marco Prazzoli	24/11/2015
Olginate	LC	Lombardia	Via Redaelli, 24	Marco Prazzoli	24/11/2015
Paderno d'Adda	LC	Lombardia	Via Volta, 10/12	Marco Prazzoli	24/11/2015
Piano di Sorrento	NA	Campania	Corso Italia, 64	Cuosta Alessandro	19/03/2015
Pontecagnano Faiano	SA	Campania	Corso Umberto I, 131	Cuosta Alessandro	23/03/2015
Portici	NA	Campania	Via Roma, 54/56	Cuosta Alessandro	17/03/2015
Rovagnate	LC	Lombardia	Via V.Veneto, 8 / Via Rododentro, 20	Marco Prazzoli	25/11/2015
Sorrento	NA	Campania	Piazza Angelina Lauro, 22/27	Cuosta Alessandro	19/03/2015
Valmadrera	LC	Lombardia	Via Stoppani, 2	Marco Prazzoli	25/11/2015
Vercurago	LC	Lombardia	Via Roma, 66	Marco Prazzoli	25/11/2015
Civate	LC	Lombardia	Via Manzoni, 1	Marco Prazzoli	25/11/2015
Galbiate	LC	Lombardia	Piazza Don Gnocchi, 12 / Via Crocefisso	Marco Prazzoli	25/11/2015
Abbadia Lariana	LC	Lombardia	Via Nazionale, 44	Marco Prazzoli	26/11/2015
Albenga	SV	Liguria	Via Martiri Della Libertà, 72	Marinella Trossello	08/04/2015
Asso	CO	Lombardia	Piazza Mons. Ratti, 5	Gabriella Ressa	07/04/2015
Canzo	CO	Lombardia	Via Mazzini, 12/14	Gabriella Ressa	07/04/2015
Casargo	LC	Lombardia	Via Italia, 5	Barbara Crupi	09/04/2015
Cicagna	GE	Liguria	P.zza Garibaldi, 1/R / Via Queirolo, 77	Marinella Trossello	08/04/2015
Civenna	CO	Lombardia	Via Provinciale, 52	Gabriella Ressa	07/04/2015
Colico	LC	Lombardia	Via Nazionale, 126 / Via Baronina, 1	Barbara Crupi	09/04/2015
Como	CO	Lombardia	Viale Cavallotti, 3/A	Gabriella Ressa	08/04/2015
Dervio	LC	Lombardia	Via Diaz, 62	Barbara Crupi	09/04/2015
Erba	CO	Lombardia	Via Volta, 2	Gabriella Ressa	08/04/2015
Genova	GE	Liguria	Largo S. Francesco Da Paola, 20/D	Marinella Trossello	09/04/2015
Genova	GE	Liguria	Via Garibaldi, 5 / P.zza Portello, 6	Marinella Trossello	09/04/2015
Grandate	CO	Lombardia	Via Statale Dei Giovi, 11/B	Gabriella Ressa	08/04/2015
Gravedona	CO	Lombardia	Viale Stampa, 3	Barbara Crupi	09/04/2015
Intrubio	LC	Lombardia	P.zza Sagrato, 9	Barbara Crupi	10/04/2015
Lavagna	GE	Liguria	Via Nuova Italia, 89/91	Marinella Trossello	10/04/2015
Lierna	LC	Lombardia	Via Roma, 124/126	Barbara Crupi	10/04/2015
Mestre	VE	Veneto	Riviera XX Settembre, 15	Angelini Giovanni □	14/04/2015
Padova	PD	Veneto	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	Angelini Giovanni □	14/04/2015
Padova	PD	Veneto	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45 A	Angelini Giovanni □	14/04/2015
Pescara	PE	Abruzzo	Via Tibullio / Viale Marconi, 260/262	Pulieri Francesco	13/11/2015
Thiene	VI	Veneto	Piazza Cesare Battisti, 5	Angelini Giovanni □	13/04/2015
Valbrona	CO	Lombardia	Via Vittorio Veneto, 9/11	Gabriella Ressa	08/04/2015
Varenna	LC	Lombardia	Via IV Novembre, 4	Barbara Crupi	10/04/2015
Verona	VR	Veneto	Corso Porta Nuova, 135	Angelini Giovanni □	13/04/2015
Verona	VR	Veneto	Via Locatelli, 6	Angelini Giovanni □	13/04/2015
Barga	LU	Toscana	Via Pascoli, 23/25	Fulvio Volpe	27/04/2015
Livorno	LI	Toscana	Via Carabinieri, 30	Fulvio Volpe	29/04/2015
Montemurlo	PO	Toscana	Via Provinciale Scarpettini, 413	Fulvio Volpe	29/04/2015
Pisa	PI	Toscana	Via Bonaini 115 / Via Puccini	Fulvio Volpe	27/04/2015
Prato	PO	Toscana	Via F. Ferrucci, 41	Fulvio Volpe	28/04/2015
Sesto Fiorentino	FI	Toscana	Via Lucchese, 4/R	Fulvio Volpe	28/04/2015

**REGOLAMENTO DEL FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE
DI TIPO CHIUSO E RISERVATO DENOMINATO**

“COIMA CORE FUND IV”

INDICE

PARTE A) SCHEDA IDENTIFICATIVA	5
PARTE B) CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO	8
1. SCOPO, OGGETTO, POLITICA DI INVESTIMENTO DEL FONDO	8
1.1. Scopo e Oggetto dell'Attività del Fondo	8
1.2. Caratteristiche degli investimenti immobiliari	8
1.3. Caratteristiche degli Investimenti in Partecipazioni in Società Immobiliari ed in quote di OICR Immobiliari	9
1.4. Caratteristiche degli Investimenti in altri Strumenti Finanziari	10
1.5. Investimento in Strumenti Finanziari Derivati	10
1.6. Superamento transitorio dei limiti di investimento e deroga ai criteri di investimento	11
1.7. Ricorso all'Indebitamento	11
1.8. Operazioni con parti correlate e presidi atti ad assicurare la trasparenza	11
2. PROVENTI, RISULTATI DELLA GESTIONE E MODALITÀ DI RIPARTIZIONE	12
2.1. Determinazione dei Proventi della Gestione del Fondo	12
2.2. Distribuzione dei Proventi Distribuibili	13
2.3. Diritto ai Proventi Distribuibili	13
2.4. Procedura e Tempi per il Pagamento dei Proventi Distribuibili	13
2.5. Pubblicità della Distribuzione dei Proventi	13
2.6. Prescrizione dei Diritti di Riscossione dei Proventi	14
3. REGIME DELLE SPESE	14
3.1. Spese a Carico del Fondo	14
3.2. Spese a Carico della Società di Gestione	19
3.3. Oneri e Rimborsi Spese a Carico dei Singoli Partecipanti	19
PARTE C) MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO	20
4. I SOGGETTI	20
4.1. La Società di Gestione	20
4.2. Organo responsabile dell'attività di gestione	20
4.3. Deleghe esterne e altri incarichi	20
4.4. Controllo	21
4.5. Prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione	21
4.6. L'Assemblea dei Partecipanti	22
4.7. Comitato Consultivo	25
4.8. Depositario	28
4.9. Esperti Indipendenti	29
5. PARTECIPAZIONE AL FONDO E SOTTOSCRIZIONE DELLE QUOTE	31
5.1. Partecipazione al Fondo	31
5.2. Costituzione del Patrimonio del Fondo	31
5.3. Ammontare del Patrimonio del Fondo	32
5.4. Destinatari delle Quote, acquisizione della Qualità di Partecipante al Fondo e Accettazione del Regolamento	32
5.5. Raccolta del patrimonio iniziale del Fondo	32
5.6. Emissione di nuove Quote	34
6. RIMBORSO DELLE QUOTE	36
7. QUOTE DI PARTECIPAZIONE	36
7.1. Valore Nominale	36
7.2. Certificato cumulativo	36
7.3. Certificati di partecipazione al Fondo	37
7.4. Avvaloramento e consegna dei certificati di partecipazione	37
8. TRASFERIMENTI DELLE QUOTE	37
8.1. Limitazioni al trasferimento delle Quote	37
9. CRITERI DI VALUTAZIONE DEL FONDO, CALCOLO DEL VALORE DELLA QUOTA E SUA PUBBLICAZIONE	38
9.1. Determinazione del Valore del Fondo	38
9.2. Valutazione del Fondo	38
9.3. Calcolo del Valore Unitario della Quota del Fondo	38
9.4. Pubblicazione del Valore Unitario della Quota	38

9.5.	Rinvio della Pubblicazione del Valore Unitario della Quota.....	38
10.	MODIFICHE DEL REGOLAMENTO	39
11.	LIQUIDAZIONE DEL FONDO.....	39
11.1.	Casi di Liquidazione	39
11.2.	Liquidazione del Fondo ad Iniziativa della Società di Gestione.....	40
11.3.	Modalità di Liquidazione.....	40
11.4.	Estensione del Periodo di Liquidazione	41
11.5.	Pubblicità inerente la Liquidazione.....	41
11.6.	Modalità inerenti la Liquidazione	41
11.7.	Divieto di ulteriori investimenti alla scadenza della Durata del Fondo.....	41
11.8.	Tempi per il riconoscimento della Quota Spettante ai Partecipanti	41
11.9.	Prescrizione del Diritto a Percepire la Quota Spettante ai Partecipanti	42
12.	PROSPETTI CONTABILI E RELATIVA PUBBLICITA'.....	42
12.1.	Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva	42
12.2.	Documenti a disposizione dei Partecipanti e luoghi di deposito.....	42
12.3.	Pubblicità su fatti rilevanti e comunicazioni	43
12.4.	Revisione Contabile e Controllo	43
13.	FORO COMPETENTE.....	44

Avvertenza

I fondi comuni di investimento immobiliari chiusi e riservati a investitori professionali (attualmente istituiti ex art. 14 Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 30 del 5 marzo 2015, attuativo dell'articolo 39 del TUF ("DM 30/2015"), che ha abrogato il Decreto del Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica n. 228 del 24 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni ed in vigore fino al 3 aprile 2015 ("DM 228/1999"), possono derogare ai divieti e alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dal regolamento sulla gestione collettiva del risparmio adottato con provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 dalla Banca d'Italia per ("**Disposizioni di Banca d'Italia**") per gli organismi di investimento collettivo del risparmio rientranti nell'ambito di applicazione della Direttiva 2011/61/UE (AIFMD – Alternative Investment Funds Managers Directive) ("FIA") non riservati presentando quindi un elevato indice di rischiosità dell'investimento. Il livello di rischio rappresentato dall'investimento nel Fondo è correlato (i) alle caratteristiche intrinseche degli investimenti immobiliari e degli eventuali altri investimenti, (ii) alle peculiari modalità di gestione, da parte della Società di Gestione, del patrimonio del Fondo, (iii) alla possibilità di un maggior ricorso all'indebitamento nella gestione del Fondo, che aumenta il profilo di rischiosità dell'investimento, e (iv) alla natura chiusa dei fondi immobiliari ed alle politiche di investimento degli stessi, che non privilegiano la liquidità del portafoglio.

Date le caratteristiche del Fondo (come di seguito definito), è possibile che gli andamenti del valore e della redditività degli investimenti siano fluttuanti. È pertanto opportuno segnalare che il valore del Fondo può essere condizionato da diversi fattori, quali ad esempio: (a) determinanti macroeconomiche, sia di generale andamento economico congiunturale sia di evoluzione ciclica dei mercati; (b) variazioni della legislazione di settore, inclusi gli aspetti di fiscalità immobiliare; (c) situazioni locali, incluse eventuali modifiche delle politiche di assetto del territorio; (d) attività di sviluppo urbanistico ed edilizio; (e) redditività degli investimenti immobiliari, incluse le sofferenze nelle locazioni (morosità) o assenza, anche temporanea o parziale, di conduttori.

Inoltre, l'eventuale riduzione dei margini dei conduttori ovvero del numero di potenziali conduttori o potenziali acquirenti degli immobili può determinare una maggior difficoltà nel locare gli immobili, nel disporre degli stessi ovvero nell'ottenere i corrispettivi dovuti dai conduttori o acquirenti degli immobili, e di conseguenza determinare una riduzione del valore delle quote del Fondo.

Si sottolinea, inoltre, che in considerazione della natura chiusa dei fondi immobiliari, l'investitore potrà ottenere la liquidazione della propria quota, prima della scadenza del Fondo e salve le ipotesi di rimborso parziale previste nel Regolamento, solo attraverso il trasferimento della stessa ad altro soggetto, fermo il divieto di frazionamento delle quote e di sollecitazione all'investimento previsto dalle norme vigenti.

In relazione alle sue caratteristiche intrinseche e alla durata dell'investimento, il Fondo è destinato a investitori professionali con un orizzonte temporale di investimento di medio/lungo termine.

Il regolamento del Fondo non è soggetto all'approvazione della Banca d'Italia.

**REGOLAMENTO DEL FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE
DI TIPO CHIUSO E RISERVATO DENOMINATO
“COIMA CORE FUND IV”**

PARTE A) SCHEDE IDENTIFICATIVA

Denominazione tipologia e del fondo	<p>La società Coima SGR S.p.A. (la “Società di Gestione”), con sede in Milano, Via della Moscova 18, iscritta al Registro delle Imprese c/o la C.C.I.A.A. di Milano con il numero 05688240968, R.E.A. n. 1840261 codice fiscale e partita IVA n. 05688240968, autorizzata all’esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio con provvedimento della Banca d’Italia in data 5 novembre 2007 ed iscritta al n.107 della sezione <i>gestori di FIA</i> dell’Albo ex art. 35, primo comma, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (il “TUF”), ha istituito il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso e riservato, denominato “COIMA CORE FUND IV” (il “Fondo”), con delibera del consiglio di amministrazione del 17 ottobre 2014, che ha contestualmente approvato il presente regolamento (il “Regolamento”).</p> <p>Con delibera del 22 dicembre 2015, il Consiglio di amministrazione della Società di Gestione ha approvato le modifiche al Regolamento del Fondo conseguenti all’entrata in vigore in Italia della normativa primaria e secondaria di recepimento della Direttiva 2011/61/UE sui gestori di fondi di investimento alternativi (AIFMD), nonché le modifiche richieste dall’Assemblea dei Partecipanti relativamente al regime commissionale. Il Fondo è un fondo di investimento alternativo immobiliare riservato e in quanto tale presenta un elevato indice di rischio dell’investimento.</p>
Destinatari	<p>Il Fondo è un fondo chiuso, riservato a investitori professionali, come definiti e individuati ai sensi dell’art. 1, comma 1, lett. p) del DM 30/2015, (gli “Investitori Professionali”) e a investitori non professionali ammessi che, ai sensi dell’articolo 39, comma 2, lett. a) del TUF e dell’articolo 14, comma 2 del DM 30/2015, possono sottoscrivere le Quote per un importo complessivo non inferiore a Euro 500.000,00 (gli “Investitori Non Professionali Ammessi”), salva la possibilità per i soggetti che siano amministratori o dipendenti della SGR e che abbiano responsabilità inerenti la gestione operativa del Fondo, specificamente individuati dal consiglio di amministrazione della SGR, che, qualora qualificabili come Investitori Non Professionali Ammessi, possono sottoscrivere le Quote anche per un ammontare complessivo inferiore a Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00). Ai fini del presente articolo resta valida ed efficace la partecipazione al fondo da parte di soggetti che alla data del 3 aprile 2015, nella loro qualità di investitori qualificati, di cui all’art. 1, comma 1, lettera h)</p>

Si attesta che trattasi del testo del Regolamento approvato dal Consiglio d’Amministrazione di COIMA SGR S.p.A. in data 17 ottobre 2014, e successivamente modificato con delibera del Consiglio d’Amministrazione di Coima SGR in data 22 dicembre 2015, con validità 22 dicembre 2015.

	<p>del DM 228/1999, e ss.mm, non più in vigore, che detenevano e detengono quote a seguito di commercializzazioni promosse e concluse prima del 3 aprile 2015.</p> <p>Per tutto il termine di durata del Fondo, le quote del Fondo (le "Quote") potranno essere trasferite, a qualsiasi titolo, a soggetti terzi, a condizione che questi rientrino nelle categorie di investitori Professionali o Non Professionali Ammessi. Ai termini del presente Regolamento, gli Investitori Professionali devono dichiarare e comprovare, secondo le modalità richieste dalla Società di Gestione, l'appartenenza a tale categoria di investitori nell'ambito delle operazioni di sottoscrizione o acquisto a qualsiasi titolo delle Quote.</p>
Durata del Fondo	<p>La durata del Fondo - salvo il caso di liquidazione anticipata di cui al successivo paragrafo 11.1, punti (ii), (iii), e (iv) ovvero di proroga del termine di durata ai sensi di quanto di seguito indicato - sarà pari a 25 (venticinque) anni a decorrere dalla data della prima emissione di Quote del Fondo (il "Termine di Durata del Fondo"), con scadenza alla data di chiusura del primo esercizio annuale successivo (i) alla scadenza del ventesimo anno dalla data della prima emissione di Quote del Fondo ovvero (ii) in caso di proroga del Termine di Durata del Fondo ai sensi di quanto di seguito indicato, alla scadenza della Prima Proroga o, a seconda dei casi, delle Proroghe Successive (come di seguito definite).</p> <p>La Società di Gestione, previa delibera favorevole dell'Assemblea dei Partecipanti in tal senso, si riserva la facoltà, da esercitarsi entro la fine del ventesimo anno dalla data della prima emissione di Quote del Fondo, di prorogare il Termine di Durata del Fondo per un periodo di ulteriori 2 (due) anni ove, in relazione alla situazione del mercato, ciò fosse nell'interesse dei sottoscrittori e degli acquirenti, a qualsiasi titolo, delle Quote del Fondo (la "Proroga").</p> <p>La Società di Gestione, ha altresì la facoltà, con delibera motivata del consiglio di amministrazione e con parere conforme del collegio sindacale, di deliberare, anteriormente alla scadenza del Fondo, una proroga non superiore a 3 (tre) anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il "Periodo di Grazia"). Dalla delibera deve risultare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera; - oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli assets nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.

	<p>La delibera contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio. La Società di Gestione comunica tempestivamente alla Banca d'Italia e alla Consob il Periodo di Grazia, specificando le motivazioni poste a supporto della relativa decisione, nonché ai Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 12.3.</p>
Depositario	<p>BNP Paribas Securities Services (il "Depositario"), con sede legale a Parigi, 3 rue d'Antin, e succursale italiana a Milano, Via Ansperto 5, iscritta al n. 5483 dell'albo delle banche di cui all'art. 13 del TUB (il "TUB") e al registro delle imprese di Milano n REA 1652468, P.IVA e CF 13449250151 è il depositario del Fondo</p> <p>Le funzioni di emissione e rimborso dei certificati rappresentativi delle Quote medesime sono svolte per il tramite dell'Ufficio Controlli Banca Depositaria presso la succursale di Milano, Via Ansperto 5. Il sito internet del Depositario è www.securities.bnpparibas.com</p>
Periodicità di calcolo del valore della Quota e fonti di riferimento per la pubblicazione del suo valore	<p>Il valore della singola Quota di partecipazione al Fondo è calcolato dalla Società di Gestione una volta ogni semestre e in occasione di ciascuna emissione o sottoscrizione o rimborso o annullamento di Quote, ed è pari al Valore del Fondo (come di seguito definito), diviso per il numero delle Quote emesse (il "Valore Unitario della Quota"). La Società di Gestione istituisce, mantiene, attua e rivede le procedure e le metodologie di calcolo e la loro applicazione in conformità alle previsioni dell'articolo 72 del Regolamento AIFMD Delegato Ue n. 231/2013 ("Regolamento AIFMD").</p>

PARTE B) CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO

1. SCOPO, OGGETTO, POLITICA DI INVESTIMENTO DEL FONDO

1.1. Scopo e Oggetto dell'Attività del Fondo

- (a) Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in beni immobili, diritti reali immobiliari (ivi inclusi i diritti derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori), partecipazioni in società immobiliari e parti di altri FIA Immobiliari aventi le caratteristiche di seguito evidenziate, e la gestione del patrimonio dello stesso (complessivamente il "**Patrimonio del Fondo**"), al fine di aumentare nel tempo il valore del Patrimonio del Fondo e ripartire tra i partecipanti al Fondo (i "**Partecipanti**") il risultato netto della gestione del Fondo.
- (b) La valorizzazione del Patrimonio del Fondo potrà essere perseguita dalla Società di Gestione attraverso la locazione e/o rilocazione e l'eventuale cessione, anche in via frazionata, degli immobili del Fondo, nonché attraverso l'attività di investimento e valorizzazione dei medesimi.
- (c) L'attività di gestione del Fondo ad opera della Società di Gestione potrà prevedere l'investimento delle risorse del Fondo - sia in fase iniziale che nel corso dell'attività di gestione - in:
- (i) beni immobili e/o diritti reali immobiliari (ivi inclusi i diritti reali immobiliari derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori), di cui al successivo paragrafo 1.2;
 - (ii) partecipazioni in società immobiliari e parti di altri organismi di investimento collettivo immobiliari, anche esteri ("**FIA Immobiliari**"), di cui al successivo paragrafo 1.3;
 - (iii) altri strumenti finanziari e attività finanziarie, di cui al successivo paragrafo 1.4.

Il Patrimonio del Fondo viene investito nei beni di cui ai precedenti punti (i) e (ii) in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso. Tale limite dovrà essere raggiunto entro i primi 24 (ventiquattro) mesi dalla chiusura delle sottoscrizioni relative alla raccolta del patrimonio iniziale del Fondo.

1.2. Caratteristiche degli investimenti immobiliari

- (a) Le risorse del Fondo potranno essere investite, nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, in beni immobili di qualsiasi tipo o natura e/o in diritti reali su beni immobili, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori. I beni oggetto di investimento non dovranno essere caratterizzati da particolari destinazioni d'uso (e potranno includere, a titolo esemplificativo beni a destinazione residenziale, commerciale, terziario/uffici, industriale, servizi), e potranno includere immobili da sviluppare, ristrutturare o riconvertire, nonché beni già locati o da concedere in locazione. Ove l'investimento sia effettuato in diritti reali, gli immobili oggetto del diritto avranno le medesime caratteristiche di quelli sopra identificati.

- (b) Qualora il consiglio di amministrazione della Società di Gestione lo ritenga opportuno, la stessa potrà effettuare interventi di edificazione, risanamento, ristrutturazione, riconversione, demolizione e ricostruzione, ampliamento o restauro degli immobili del Fondo. La Società di Gestione, prima di effettuare gli interventi previsti, si premurerà in ogni caso di: (i) ottenere (ove già non esistente) regolare autorizzazione, permesso di costruire o documento equipollente, secondo le applicabili disposizioni di legge o regolamentari; (ii) sottoscrivere – eventualmente anche tramite subentro – contratti di fornitura, appalto o altri rapporti contrattuali con primaria impresa di costruzioni, *general contractor* o fornitore di servizi, aventi ad oggetto gli interventi o le opere in questione. In tal caso, le imprese dovranno fornire idonee garanzie a copertura di eventuali anticipi che potranno essere versati dal Fondo, nonché per l'adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte (ivi compresa la responsabilità civile verso terzi) e di ogni altra obbligazione che trovi origine direttamente nelle applicabili disposizioni di legge.
- (c) Gli investimenti di cui al presente paragrafo 1.2 saranno effettuati prevalentemente sul territorio della Repubblica Italiana e di altri paesi dell'Unione Europea.
- (d) Gli investimenti in beni immobili e diritti reali di godimento possono avere ad oggetto beni sia immobili già realizzati sia operazioni di sviluppo immobiliare consistenti, a fini meramente esemplificativi, nella realizzazione di progetti di costruzione, valorizzazione, riconversione, ristrutturazione, risanamento, restauro e/o recupero. Le operazioni di valorizzazione immobiliare possono consistere, tra l'altro, nel cambio della destinazione d'uso e/o nella rinegoziazione di contratti di locazione esistenti e/o nella concessione in locazione tramite contratti *ad hoc*. Nell'ambito dell'attività di valorizzazione, il Fondo potrà cedere le proprie attività anche prima dell'avvio o del completamento della relativa fase di sviluppo immobiliare.
- (e) Gli investimenti in beni immobili e diritti reali di godimento possono essere realizzati anche mediante la stipula di contratti di *leasing* finanziario immobiliare e/o il subentro in contratti di *leasing* finanziario immobiliare già esistenti. I suddetti contratti di *leasing* finanziario immobiliare, ove già esistenti, ed i relativi diritti potranno essere oggetto di cessione al Fondo anche mediante apporto.
- (f) In deroga alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio emanate dalla Banca d'Italia il patrimonio del Fondo può essere investito, direttamente o attraverso società controllate, anche in misura superiore al 20% (venti per cento) delle proprie attività, ma comunque entro il limite dei due terzi, in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, alienabile separatamente dagli altri immobili. Tale limite del 20% (venti per cento) è incrementato al 33% (trentatré per cento) nel caso gli immobili siano destinati alla locazione e il primo conduttore (inclusi i soggetti riconducibili al gruppo di appartenenza del medesimo) in termini di ammontare dei canoni di locazione annui contrattualmente previsti incide in misura superiore al 20% (venti per cento) del totale annuo dei ricavi della specie. Tale limite dovrà essere raggiunto entro i primi 24 (ventiquattro) mesi dalla chiusura delle sottoscrizioni relative alla raccolta del patrimonio iniziale del Fondo.

1.3. Caratteristiche degli Investimenti in Partecipazioni in Società Immobiliari ed in quote di FIA Immobiliari

Le risorse del Fondo potranno essere investite in:

- (i) partecipazioni – anche di controllo – (limitatamente a partecipazioni in società non

quotate) in società immobiliari che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, compravendita, gestione, locazione, sfruttamento commerciale di beni immobili e diritti reali immobiliari o attività strumentali alle attività di investimento del Fondo. Resta inteso che gli investimenti nelle società sopra indicate potranno avvenire anche con forme diverse dalla partecipazione al capitale, quali, ad esempio, la concessione di finanziamenti soci o versamenti in conto capitale;

- (ii) quote di FIA Immobiliari - intendendosi per tali quelli che investono in beni immobili e/o diritti reali immobiliari (ivi inclusi i diritti reali immobiliari derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori), partecipazioni in società immobiliari, parti di altri fondi immobiliari - quotati o non quotati, di diritto italiano o estero, di qualunque tipologia e in qualunque forma costituiti, anche gestiti e istituiti dalla medesima società di gestione o da altre società legate a quest'ultima da controllo comune o con una considerevole partecipazione diretta o indiretta. Il Fondo può investire anche in quote di FIA Immobiliari gestiti e/o istituiti dalla Società di Gestione o da altre società legate alla Società di Gestione da controllo comune e/o appartenenti allo stesso gruppo di appartenenza della stessa ("FIA collegati").

In deroga alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio emanate dalla Banca d'Italia per i FIA non riservati, il patrimonio del Fondo può essere investito, direttamente o attraverso società controllate, in misura non superiore al 10% (dieci per cento), in partecipazioni in società immobiliari che prevedano nel proprio oggetto sociale la possibilità di svolgere attività di costruzione con assunzione del rischio edilizio.

1.4. Caratteristiche degli Investimenti in altri Strumenti Finanziari

Per ottimizzare l'impiego delle disponibilità liquide del Fondo che non siano destinate ad essere distribuite ai Partecipanti o relative agli impegni di spesa assunti dalla Società di Gestione per conto del Fondo, il Patrimonio del Fondo può essere investito in liquidità e strumenti finanziari di breve durata e di pronta liquidabilità, incluse quote di FIA, i quali, in ogni caso, devono rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore, nel rispetto dei limiti ivi previsti.

Il Patrimonio del Fondo non può essere investito in strumenti finanziari connessi allo smobilizzo di crediti in sofferenza (c.d. *non performing loans*).

1.5. Investimento in Strumenti Finanziari Derivati

Il Patrimonio del Fondo può essere investito in strumenti finanziari derivati esclusivamente a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti o dalla necessità di procedere al loro ri-finanziamento, anche prospettico, o dalla variazione del tasso di inflazione o di interesse, a condizione che l'investimento in strumenti finanziari derivati non alteri il profilo di rischio del Fondo e rientri nei limiti previsti dalla normativa vigente. Sono considerati strumenti finanziari derivati non speculativi, in quanto aventi finalità di copertura del rischio derivante dalla fluttuazione dei tassi di interesse, gli strumenti aventi la finalità di coprire tale rischio anche in relazione a quei contratti di finanziamento che costituiscono rifinanziamento di quelli assunti dal Fondo, fermo restando che l'importo nozionale di tali strumenti finanziari derivati non potrà eccedere il valore dell'indebitamento massimo consentito ai sensi del presente Regolamento.

In tale ambito, possono essere effettuate operazioni su:

- (i) contratti derivati standardizzati negoziati su mercati regolamentati;

- (ii) altri strumenti finanziari derivati non negoziati in mercati regolamentati – c.d. *over the counter* (OTC) – a condizione che siano negoziati con controparti di elevato standing, sottoposte alla vigilanza di un'autorità pubblica, e che abbiano ad oggetto titoli quotati, tassi di interesse, di inflazione o di cambio, indici di borsa o valute.

Non sono consentite operazioni in derivati equivalenti a vendite allo scoperto. Il Fondo può acquistare beni e titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della Società di Gestione.

1.6. Superamento transitorio dei limiti di investimento e deroga ai criteri di investimento

- (a) Fatto salvo quanto previsto nel Regolamento, gli investimenti del Fondo sono effettuati nei limiti ed alle condizioni previsti dal presente Regolamento e dalla normativa vigente.
- (b) Ove, in considerazione di variazioni del valore del Patrimonio del Fondo, i limiti di investimento di cui ai precedenti paragrafi fossero superati, la Società di Gestione provvederà, in un congruo lasso temporale, a riportare gli investimenti del Fondo nei limiti previsti, tenendo conto dell'interesse dei Partecipanti.
- (c) I limiti prudenziali applicabili al Fondo e gli altri limiti di investimento di cui ai precedenti paragrafi sono da considerarsi al netto dell'indebitamento finanziario relativo al Fondo e, sino al termine del richiamo degli impegni, riferiti all'ammontare sottoscritto. Per quanto non diversamente previsto, si applicano le norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalle Disposizioni della Banca d'Italia per i FIA non riservati.

1.7. Ricorso all'Indebitamento

Il Fondo può ricorrere all'indebitamento (anche mediante accollo di indebitamento afferente gli immobili apportati al Fondo) purché la Leva Finanziaria (intesa come rapporto tra l'esposizione del Fondo, calcolata in conformità alle previsioni del Regolamento AIFMD, e il Valore Complessivo Netto del Fondo), non sia superiore a 3.

Per il calcolo dell'esposizione del Fondo, la Società di Gestione adotta il seguente metodo Metodo degli Impegni.

Il Fondo può, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente, concedere, senza alcuna limitazione in ordine alla forma tecnica, prestiti funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione di partecipazioni, dirette o indirette, da parte del Fondo stesso. I prestiti concessi alle società partecipate rilevano ai fini del calcolo dei limiti alla concentrazione dei rischi.

Il Fondo potrà procedere all'accollo di debiti che siano connessi alla detenzione, gestione e sviluppo degli immobili e partecipazioni in società immobiliari in cui è investito il Patrimonio del Fondo.

La Società di Gestione può costituire garanzie sui beni del Fondo se funzionali all'indebitamento o strumentali ad operazioni di investimento o disinvestimento dei beni del Fondo medesimo.

1.8. Operazioni con parti correlate e presidi atti ad assicurare la trasparenza

1.8.1. Operazioni con soggetti in conflitto di interesse

Il Fondo può effettuare operazioni con i soci della Società di Gestione o con soggetti

appartenenti al loro gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo della Società di Gestione, nonché con amministratori, direttori generali e sindaci di tali soggetti, con società finanziate da società del gruppo della Società di Gestione o con altri fondi gestiti dalla medesima Società di Gestione o da società del gruppo della Società di Gestione (le “**Parti Correlate**”). Tali operazioni saranno effettuate nei limiti e con le cautele previste dalla normativa *pro-tempore* vigente per i fondi riservati, nonché dal presente articolo 1.8.

Con riferimento alla sottoscrizione di contratti tra il Fondo ed una Parte Correlata, la Società di Gestione dovrà:

- (i) assicurarsi che i relativi contenuti contrattuali siano a condizione di mercato;
- (ii) informare prontamente il Comitato Consultivo in merito alla prevista sottoscrizione del relativo contratto ed attenersi al relativo parere del Comitato Consultivo, ove prescritto;
- (iii) qualora il contratto con una Parte Correlata abbia un valore superiore ad Euro 100.000 (centomila), la Società di Gestione dovrà, nei limiti in cui sia possibile, anche in considerazione della eventuale urgenza, richiedere almeno due preventivi a parti terze per la prestazione delle medesime attività richieste alla Parte Correlata, e verificare che le previsioni contrattuali, unitamente al corrispettivo, offerte dalla Parte Correlata siano le migliori nel complesso.

1.8.2. *Presidi atti ad assicurare la trasparenza delle operazioni in conflitto di interesse*

La Società di Gestione vigila per l'individuazione dei conflitti di interesse e adotta procedure interne idonee ad evitare possibili pregiudizi a danno del Fondo derivanti da operazioni in conflitto di interesse. In particolare, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione potrà assumere le proprie determinazioni in ordine al compimento di atti o operazioni di investimento e/o disinvestimento del Patrimonio del Fondo nonché all'affidamento di appalti e incarichi professionali che coinvolgano soggetti con i quali la Società di Gestione abbia un interesse in conflitto solo previa approvazione del Comitato Consultivo, fatti salvi i casi in cui tali situazioni di conflitto risultino da atti o contratti aventi data anteriore alla prima emissione di Quote del Fondo.

2. **PROVENTI, RISULTATI DELLA GESTIONE E MODALITA' DI RIPARTIZIONE**

2.1. **Determinazione dei Proventi della Gestione del Fondo**

Sono considerati “**Proventi della Gestione del Fondo**” gli utili derivanti dalla gestione del Patrimonio del Fondo risultanti dall'ultima relazione della gestione del Fondo o da una relazione appositamente redatta e determinati ai sensi della normativa tempo per tempo applicabile.

Sono considerati “**Proventi Distribuibili**” i Proventi di Gestione del Fondo calcolati:

- (iv) al netto delle plusvalenze non realizzate (le “**Plusvalenze non Realizzate**”) nel periodo di riferimento ed incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate (le “**Minusvalenze non Realizzate**”) nel medesimo, queste ultime a condizione che il valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni, degli FIA Immobiliari e degli altri beni detenuti dal Fondo singolarmente considerati cui tali Minusvalenze non Realizzate si riferiscono sia uguale o superiore al valore di apporto e/o acquisizione dei medesimi, incrementati dei relativi costi capitalizzati;
- (v) aggiungendo le Plusvalenze non Realizzate nei semestri precedenti, ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento (o nel minor periodo in relazione al

quale si procede alla distribuzione dei Proventi Distribuibili); e

- (vi) senza tener conto delle Plusvalenze o delle Minusvalenze non Realizzate relative agli strumenti derivati detenuti dal Fondo a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall'oscillazione dei tassi di interesse sui prestiti assunti o dei tassi di cambio, e dalle variazioni del tasso di inflazione.

2.2. Distribuzione dei Proventi Distribuibili

- (a) I Proventi Distribuibili realizzati nella gestione del Fondo fino alla scadenza dello stesso o alla sua anticipata liquidazione, sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza semestrale, fatto salvo quanto previsto alle successive lettere (b) e (c)
- (b) I Proventi Distribuibili, determinati in conformità alle disposizioni del precedente paragrafo 2.1, vengono distribuiti ai Partecipanti in misura non inferiore al 100% (cento per cento) degli stessi, fatta salva diversa e motivata deliberazione del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, secondo il proprio prudente apprezzamento, tenuto conto dell'interesse dei Partecipanti nonché delle obbligazioni assunte dal Fondo, ivi incluse quelle relative ai contratti di finanziamento, e della liquidità disponibile o di altre circostanze che non rendono opportuno procedere alla distribuzione del 100% (cento per cento) dei Proventi Distribuibili. Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione stabilisce se i Proventi Distribuibili non distribuiti nei semestri precedenti, al netto delle eventuali perdite, sono oggetto di distribuzione nei semestri successivi o sono reinvestiti.
- (c) E' facoltà della Società di Gestione procedere, anche con cadenza infrasemestrale, alla distribuzione di Proventi Distribuibili, sulla base di una relazione infrasemestrale di gestione, appositamente redatta e accompagnata dalla relazione degli amministratori.

2.3. Diritto ai Proventi Distribuibili

Hanno diritto a percepire i Proventi Distribuibili, in proporzione alle Quote possedute, i Partecipanti che risultino essere titolari delle Quote al momento della delibera di distribuzione di detti Proventi Distribuibili.

2.4. Procedura e Tempi per il Pagamento dei Proventi Distribuibili

- (a) La distribuzione dei Proventi Distribuibili viene deliberata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione contestualmente all'approvazione della relazione di gestione del Fondo ed effettuata nei confronti degli aventi diritto entro i 30 (trenta) giorni successivi.
- (b) I Proventi Distribuibili di cui è stata deliberata la distribuzione da parte del consiglio di amministrazione della Società di Gestione vengono corrisposti secondo le istruzioni comunicate dalla Società di Gestione con le modalità di cui al paragrafo 12.3(e), almeno 5 (cinque) giorni prima di ogni data di pagamento dei Proventi Distribuibili, ai soggetti che risultino titolari del relativo diritto in conformità alle previsioni del precedente paragrafo 2.3.

2.5. Pubblicità della Distribuzione dei Proventi

Qualora sia deliberata la distribuzione dei Proventi Distribuibili, la comunicazione ai Partecipanti

della distribuzione e della data del pagamento degli stessi viene effettuata con le modalità di cui al successivo paragrafo 12.3(e).

2.6. Prescrizione dei Diritti di Riscossione dei Proventi

- (a) I Proventi Distribuibili, distribuiti e non riscossi entro 10 (dieci) giorni dalla data della loro distribuzione, vengono versati a cura del Depositario in un deposito intestato alla Società di Gestione, con l'indicazione che trattasi di proventi della gestione del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sotto-rubriche nominative degli aventi diritto. Tali somme non saranno produttive di interessi per gli aventi diritto ai proventi.
- (b) I diritti di riscossione dei proventi di gestione del Fondo si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data di pagamento dei proventi, in favore:
 - (i) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione della relazione finale di liquidazione del Fondo medesimo; ovvero
 - (ii) della Società di Gestione, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione della relazione finale di liquidazione del Fondo.

3. REGIME DELLE SPESE

Gli oneri connessi all'attività del Fondo vengono ripartiti come segue:

3.1. Spese a Carico del Fondo

3.1.1. Commissione di Gestione

Il compenso spettante alla Società di Gestione per l'attività di gestione del Fondo è rappresentato da una commissione fissa di gestione annuale di cui alla successiva lettera (A) (la "**Commissione di Gestione**"), da una commissione di incentivo commisurata al risultato complessivo del Fondo (la "**Commissione di Incentivo**") di cui alla successiva lettera (B).

(A) Commissione di Gestione

- (a) La Commissione di Gestione spettante alla Società di Gestione è pari allo 0,37% (zero virgola trentasette per cento) su base annua del Valore delle Attività del Fondo.
- (b) Ai fini del presente paragrafo, per "**Valore delle Attività**" del Fondo si intende la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti immobiliari e delle quote di FIA Immobiliari detenuti dal Fondo direttamente o indirettamente, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate rispetto al valore iniziale di acquisizione o di apporto dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle quote di FIA Immobiliari detenuti dal Fondo, quale risulta dalla relazione semestrale o, a seconda dei casi, dall'atto di acquisto o di apporto. Qualora il Fondo detenga una partecipazione di controllo di un veicolo proprietario di un immobile, ai fini della determinazione del Valore delle Attività occorre sostituire al valore della partecipazione il valore dell'immobile ponderato per la percentuale di partecipazione detenuta dal Fondo nel veicolo. Nel caso di partecipazione non di controllo o di joint venture ai fini della determinazione del Valore delle Attività si terrà in considerazione il valore di iscrizione della partecipazione nella relazione .
- (c) Nel corso di ciascun semestre viene corrisposto alla Società di Gestione, con cadenza trimestrale e con valuta primo giorno lavorativo di ciascun trimestre, un acconto pari alla

metà della Commissione di Gestione semestrale dovuta con riferimento al Valore delle Attività risultante dall'ultima relazione approvata. Alla data di approvazione di ciascuna relazione semestrale si determina e si liquida il conguaglio sulla base della media del Valore delle Attività all'inizio ed alla fine del semestre di riferimento, rispetto all'acconto acconti erogati. Nel corso del primo semestre di gestione, l'acconto è calcolato sulla base dell'attivo del Fondo risultante a seguito della prima emissione delle Quote. Il relativo conguaglio è calcolato sulla base del valore medio tra il totale dell'attivo del Fondo risultante a seguito della prima emissione delle Quote e quello risultante dalla relazione semestrale al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di acquisizione e/o di conferimento dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo alla data di riferimento della relazione approvato al termine del semestre e del numero di mesi di effettiva gestione. Il primo mese di gestione è quello all'interno del quale è stata effettuata la prima emissione delle Quote ed è computato per intero.

(B) Commissione di Incentivo

- (a) In aggiunta alla Commissione di Gestione, la Società di Gestione percepirà, secondo quanto previsto ai paragrafi successivi, la Commissione di Incentivo.
- (b) La Commissione di Incentivo verrà calcolata sulla base delle performance del Fondo e del ritorno degli investitori in termini di tasso interno di rendimento ponderato (IRR), e maturerà a favore della Società di Gestione ogni 5 (cinque) anni, a partire dal **1 Gennaio 2015**, sulla base (a) degli effettivi risultati della vendita e/o cessione degli immobili sul mercato e (b) dell'ultima valutazione disponibile ed aggiornata riguardante gli immobili rimanenti. Nel caso di sostituzione della Società di Gestione o trasferimento delle quote da parte dei Partecipanti, il calcolo e la determinazione della Commissione di Incentivo verranno anticipati alla data relativa.
- (c) Le distribuzioni dei proventi e ogni altra forma di distribuzione, se e quando possibile, e la determinazione e corresponsione della Commissione di Incentivo, nel caso in cui non sia possibile una distribuzione, seguiranno il seguente ordine di pagamento:
 - (i) In primo luogo, ai Partecipanti, in proporzione alle quote dagli stessi detenute, fino al rimborso totale del capitale versato nel Fondo dai Partecipanti a fronte dell'emissione di quote;
 - (ii) In secondo luogo, ai Partecipanti, in proporzione alle quote dagli stessi detenute, fino a che il loro ritorno dall'investimento (calcolato in termini effettivi o, in assenza di distribuzioni, in termini potenziali sulla base dei valori stimati) abbia raggiunto il maggiore tra (x) un fattore 1.6 (uno virgola sei) del capitale investito al netto delle distribuzioni ricevute fino alla data di calcolo e (y) un IRR del 8% (otto per cento) calcolato sul capitale investito netto (calcolato, in entrambi i casi (x) e (y), includendo le distribuzioni o i valori di cui al punto (i) che precede;
 - (iii) In terzo luogo, l'eccedenza di valore rispetto alle somme indicate nei punti (i) e (ii) di cui sopra sarà assegnata per una percentuale del 10% (dieci per cento) alla Società di Gestione a titolo di Commissione di Incentivo e per il 90% (novanta per cento) ai Partecipanti in proporzione alle quote dagli stessi detenute.

- (d) L'importo di ogni Commissione di Incentivo corrisposta in relazione a un periodo di 5 (cinque) anni sarà considerato quale flusso negativo per il calcolo della Commissione di Incentivo relativa al periodo di 5 (cinque) anni successivo. L'IRR dei Partecipanti sarà calcolato sulla base della media ponderata del capitale corrisposto dal Partecipante (anche ove precedente al 1 gennaio 2015) per la sottoscrizione e l'acquisizione delle quote del Fondo. Nel caso in cui un Partecipante ceda le proprie quote del Fondo, il calcolo dell'IRR sarà basato sui flussi attivi generati da tale vendita e l'importo della relativa Commissione di Incentivo sarà a carico del Partecipante cedente.

3.1.2. *Compenso Annuo Spettante al Depositario*

Per la sua attività, il Depositario percepirà:

- (i) una commissione (imponibile IVA come da normativa vigente) per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa tempo per tempo vigente e l'esecuzione delle operazioni connesse all'emissione ed all'estinzione dei certificati rappresentativi delle Quote, pari allo 0,027% (zero virgola zero ventisette per cento) su base annua, calcolata sul Valore del Fondo (come di seguito definito), quale risulta dall'ultima relazione semestrale approvata, al netto delle Plusvalenze non Realizzate rispetto al loro costo storico, con un minimo annuo di Euro 24.000,00 (ventiquattromila) ed un massimo di Euro 50.000,00 (cinquantamila);
- (ii) Nell'ipotesi in cui il Fondo investa in valori mobiliari, oltre alla commissione sopra citata, il Fondo riconoscerà a BNP Paribas Securities Services una commissione relativa all'attività di custodia ed amministrazione titoli pari allo 0,003% su base annua del valore degli assets medesimi, con un minimo annuale di Euro 1.000,00 (mille). Tale commissione sarà assoggettata ad IVA secondo l'aliquota per tempo vigente.

Le commissioni spettanti al Depositario maturano a partire dalla data di avvio dell'operatività del Fondo e vengono corrisposte con cadenza mensile, in via posticipata e con valuta il 15° giorno del mese successivo a quello di riferimento, salvo conguaglio da effettuarsi sulla base della relazione annuale. Nel corso del primo semestre di gestione, l'acconto è calcolato pro rata temporis sulla base dell'attivo del Fondo risultante a seguito della prima emissione delle Quote. Il relativo conguaglio è calcolato sulla base della prima relazione annuale.

3.1.3. *Compenso Spettante agli Esperti Indipendenti e all'Intermediario Finanziario*

- (a) Il compenso, a carico del FIA, spettante agli esperti indipendenti per la valutazione degli immobili e degli altri beni non trattati in mercati regolamentati previsti dalla normativa tempo per tempo vigente, nonché le attività connesse o associate a tali valutazioni, è definito, previo accordo con gli esperti indipendenti stessi, dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione.
- (b) Il compenso di cui alla precedente lettera (a) deve in ogni caso essere commisurato alle attività svolte, all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, avendo presente la natura, l'entità e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e l'eventuale esistenza di un mercato attivo. Il compenso non può essere meramente determinato in funzione del valore degli immobili oggetto di stima, né può in alcun modo essere determinato in funzione dei risultati delle valutazioni svolte.

3.1.4. *Oneri Inerenti alle Attività Detenute dal Fondo*

Sono a carico del Fondo le provvigioni, le commissioni, le spese e gli oneri inerenti alle acquisizioni o agli apporti, per quanto non di competenza del venditore e dell'apportante, e alle dismissioni, per quanto non di competenza dell'acquirente, e alle locazioni, per quanto non di competenza del conduttore, di attività detenute dal Fondo (quali, a titolo indicativo, provvigioni per intermediazione immobiliare e mobiliare e relative imposte, i costi connessi alle trattative preliminari, spese legali e notarili, spese tecniche, spese per valutazioni, verifiche e per la due diligence sui beni) e le altre spese inerenti alle compravendite, agli apporti e alle locazioni del Fondo che saranno allo stesso attribuite tenuto conto anche di quanto previsto dagli usi e dalle consuetudini locali. Sono altresì a carico del Fondo le provvigioni, i compensi e le spese in genere per le attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all'acquisizione, all'apporto, alla vendita e alla locazione degli immobili e degli altri beni del Fondo, le provvigioni, le spese e i compensi corrisposti a qualsiasi titolo per rilievi tecnici, perizie legali e notarili degli immobili e delle altre attività detenute dal Fondo, nonché i costi di eventuali consulenze specialistiche relative alla gestione delle attività del Fondo (impiego della liquidità, investimento in strumenti finanziari, etc.).

Gli stessi sono a carico del Fondo anche se le relative operazioni di acquisto o dismissione non sono andate a buon fine.

In ogni caso, non sono applicate spese di sottoscrizione e rimborso relative all'investimento in FIA collegati.

Poiché la Società di Gestione intende avvalersi di un proprio team tecnico e finanziario per promuovere e facilitare la valorizzazione degli immobili, la Società di Gestione avrà diritto ad un corrispettivo forfetario (maggiorato di IVA e altre imposte, ove applicabili) a valere sul patrimonio del Fondo, in aggiunta alle spese documentabili, calcolato come segue:

- 0,5% (zero virgola cinque per cento) del valore di cessione di ciascun immobile trasferito a terzi, fermo restando che nel caso in cui nella procedura di cessione siano coinvolti advisors o brokers esterni, la somma del corrispettivo forfetario a favore della Società di Gestione e dei compensi dovuti agli advisors/brokers esterni, non potrà essere superiore allo 0,1% del valore di cessione;
- 10% (dieci per cento) del canone medio netto annuo stabilizzato per il primo termine di locazione ai sensi del contratto di locazione; nel caso in cui nella procedura di locazione siano coinvolti advisors o brokers esterni, la somma del corrispettivo forfetario a favore della Società di Gestione e dei compensi dovuti agli advisors/brokers esterni, non potrà essere superiore al 15% (quindici per cento) del canone medio netto annuo stabilizzato per il periodo di locazione iniziale. Il corrispettivo sarà ridotto al 50% (cinquanta per cento) dei valori di cui sopra, in caso di contratti di locazione con un periodo di locazione iniziale inferiore a 4 (quattro) anni.

3.1.5. *Spese di Amministrazione e di Gestione degli Immobili del Fondo*

Sono a carico del Fondo le spese inerenti all'amministrazione e alla gestione degli immobili del Fondo, ivi compresi i compensi a soggetti esterni cui è delegato lo svolgimento di tale attività.

3.1.6. *Oneri Accessori e Spese di Manutenzione e/o Valorizzazione degli Immobili del Fondo*

Gli oneri accessori e tutte le spese di gestione, manutenzione e/o valorizzazione (quali, a titolo indicativo, quelle per il risanamento di terreni, ovvero il recupero, la ristrutturazione, il risanamento o il restauro di edifici, la nuova realizzazione o il ripristino di impianti) degli immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo sono a carico del Fondo, al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili.

3.1.7. *Spese del Comitato Consultivo, dell'Assemblea dei Partecipanti e del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti*

Sono a carico del Fondo le spese (inclusive dei compensi) inerenti alla costituzione ed al funzionamento del Comitato Consultivo, dell'Assemblea dei Partecipanti (come di seguito definiti), nonché gli eventuali compensi e le spese del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti. In particolare, sono a carico del Fondo tutte le spese relative alle riunioni del Comitato Consultivo, le spese sostenute per l'invio dei verbali delle suddette riunioni, le spese di viaggio sostenute dai membri del Comitato Consultivo per partecipare alle predette riunioni, nonché gli eventuali compensi loro spettanti e quelli del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti.

3.1.8. *Premi Assicurativi, Spese Legali e Giudiziarie*

Sono a carico del Fondo i premi per polizze assicurative a copertura di rischi connessi, a qualsiasi titolo, agli immobili del Fondo, ai diritti reali di godimento sugli stessi, ai contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti le attività del Fondo.

3.1.9. *Spese di Costituzione e di Funzionamento*

Sono a carico del Fondo tutte le spese debitamente documentate, relative alla costituzione e all'avvio dell'operatività del Fondo, per tali intendendosi tutti i costi relativi allo studio, alla pianificazione, alla strutturazione, alla creazione del Fondo e alla raccolta delle sottoscrizioni, compresi i compensi professionali per assistenza legale e fiscale, le spese di trasferta e le spese di stampa, traduzione, trasmissione del Regolamento e di ogni documento correlato.

Sono inoltre a carico del Fondo - laddove vi provveda un soggetto terzo in forza di apposito contratto di outsourcing - le spese per il calcolo del Valore della Quota, le spese inerenti alle attività amministrative legate alla gestione dei Partecipanti nonché i costi per la gestione amministrativa e contabile del Fondo (ivi inclusi, a mero titolo esemplificativo, i contratti di outsourcing per la gestione informatica, amministrativa e contabile delle operazioni relative alle sottoscrizioni delle Quote ed ogni altra operazione relativa al Fondo nell'ambito delle attività di investimento, disinvestimento e gestione).

3.1.10. *Altre spese*

Sono altresì a carico del Fondo le spese di revisione e di certificazione dei rendiconti del Fondo (ivi compreso quello finale di liquidazione) sia di natura obbligatoria sia di natura volontaria, gli oneri connessi al ricorso all'indebitamento del Fondo, le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo, gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo, ivi compresa l'IMU nonché eventuali ulteriori oneri derivanti da modifiche della normativa fiscale, il contributo di vigilanza, ove dovuto, ed il compenso spettante al Depositario per il calcolo del Valore Unitario della Quota, ove tale calcolo venga affidato alla medesima.

Sono a carico del Fondo le spese inerenti all'investimento nelle società partecipate dal Fondo e alla loro amministrazione, incluse quelle sostenute da società costituite dalla Società di Gestione per effettuare gli investimenti del Fondo, ivi compresi i compensi dovuti a soggetti esterni cui è delegato lo svolgimento di tali attività, le spese vive sostenute nell'esercizio di tali attività e i rimborsi assegnati agli amministratori e al management di dette società.

3.2. Spese a Carico della Società di Gestione

3.2.1. Spese di Amministrazione

Le spese necessarie per l'amministrazione della Società di Gestione e l'organizzazione della propria attività, ivi comprese quelle connesse con le fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti, sono a carico della Società di Gestione. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si considerano spese necessarie per l'amministrazione della Società di Gestione e sono, quindi, a carico di quest'ultima le spese, oneri e costi che dovessero derivare dall'eventuale stipulazione da parte della Società di Gestione di contratti per la fornitura di servizi da prestarsi a favore della Società di Gestione e nell'interesse del Fondo, nonché tutti gli altri oneri non specificamente attribuiti a carico del Fondo o dei Partecipanti.

3.3. Oneri e Rimborsi Spese a Carico dei Singoli Partecipanti

Sono a carico dei Partecipanti i seguenti oneri.

3.3.1. Imposte di Bollo e Spese di Spedizione

Le imposte di bollo, le spese postali e altri oneri di spedizione per la corrispondenza secondo le modalità previste dal presente Regolamento sono a carico dei singoli Partecipanti.

3.3.2. Imposte e oneri in relazione all'acquisto e alla detenzione delle Quote

Imposte, tasse e oneri che dovessero derivare dall'acquisto e detenzione delle Quote sono a carico dei singoli Partecipanti.

3.3.3. Oneri e Spese Relativi ai Mezzi di Pagamento

Gli oneri e le spese relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento degli importi dovuti per l'acquisto o la sottoscrizione delle Quote e per l'incasso relativo al rimborso di Quote e alla distribuzione dei proventi sono a carico dei singoli Partecipanti.

3.3.4. Altre spese a carico dei Partecipanti

Sono a carico di ciascun Partecipante, *pro quota*, i rimborsi delle spese sostenute dalla Società di Gestione per il raggruppamento, il frazionamento dei certificati di partecipazione, richiesti dal Partecipante in epoca successiva alla sottoscrizione delle Quote del Fondo.

I costi di cui ai paragrafi 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 e 3.3.4, si riferiscono alla copertura degli oneri effettivamente sostenuti e di volta in volta indicati al Partecipante interessato.

PARTE C) MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO

4. I SOGGETTI

4.1. La Società di Gestione

Società di Gestione del Fondo è Coima SGR S.p.A., con sede in Milano, Via della Moscova 18, iscritta al Registro delle Imprese c/o la C.C.I.A.A. di Milano con il numero 05688240968, R.E.A. n. 1840261 codice fiscale e partita IVA n. 05688240968.

La Società di Gestione è stata autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio con provvedimento della Banca d'Italia che ha iscritto la medesima nell'albo delle società di gestione del risparmio, nella sezione Gestori FIA, al n. 107, in applicazione delle norme di riferimento del TUF.

4.2. Organo responsabile dell'attività di gestione

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività di cui all'Articolo 1.

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione nei limiti delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti in materia, potrà conferire deleghe a terzi aventi ad oggetto la gestione della parte del Patrimonio del Fondo rappresentata da strumenti finanziari.

4.3. Deleghe esterne e altri incarichi

- (a) Ai fini di una più efficiente gestione del Patrimonio del Fondo, la Società di Gestione può conferire deleghe di gestione del Fondo a soggetti esterni alla Società di Gestione, nel rispetto dei limiti normativi vigenti. Tali deleghe potranno avere ad oggetto, fra l'altro, specifiche scelte di investimento, la gestione, anche amministrativa, di parte del Patrimonio del Fondo ovvero della liquidità e degli strumenti finanziari detenibili da parte del Fondo.
- (b) Al fine di massimizzare le possibilità di valorizzazione degli immobili acquisiti, la Società di Gestione può inoltre conferire, anche in esclusiva e comunque in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari di volta in volta in vigore, incarichi a soggetti esterni alla Società di Gestione stessa nella prestazione di servizi di gestione e valorizzazione immobiliare. In particolare, tali incarichi (che potranno avere ad oggetto, fra l'altro, la prestazione di servizi *development management, agency, property management, facility management, project e construction management* con riguardo ai beni immobili del Fondo) potranno essere conferiti sia a società non affiliate alla Società di Gestione, sia, nel rispetto delle cautele previste per le operazioni con i soggetti in conflitto di interessi, a società appartenenti al gruppo della Società di Gestione, sia società terze con le quali la Società di Gestione opera in modo integrato (quali ad esempio COIMA S.r.l. e società sue affiliate).

4.4. Controllo

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione esercita un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati o incaricati ai sensi del precedente paragrafo 4.3.

4.5. Prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione

La sostituzione della Società di Gestione nella gestione del Fondo può avvenire, previa approvazione della modifica regolamentare e secondo la procedura prevista all'Articolo 10, lett. (c):

- (a) solo a decorrere dal 60° (sessantesimo) mese dalla data di costituzione del Fondo e con un preavviso scritto di almeno 12 (dodici) mesi (o il più breve termine concesso dall'Assemblea dei Partecipanti), per motivata volontà della Società di Gestione;
- (b) per effetto di operazioni di fusione o di scissione, cessione di ramo d'azienda o conferimento di ramo d'azienda che coinvolgano la Società di Gestione e/o il Fondo;
- (c) in caso di scioglimento della Società di Gestione;
- (d) esclusivamente a partire dal 25 Marzo 2020 e con preavviso scritto di almeno 24 (ventiquattro) mesi rispetto alla data dell'Assemblea, con deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti;
- (e) in qualsiasi momento, con preavviso scritto di almeno 6(sei) mesi, nel caso in cui (A) il "Key Manager" non lavori più per la Società di Gestione (ove per "Key Manager" si intende l'Amministratore Delegato della Società di Gestione che era in carica alla data del 25 Marzo 2015) o (B) nel caso in cui la Società di Gestione divenga controllata da un soggetto che non fosse socio della Società di Gestione con almeno il 10% di capitale alla data del 25 marzo 2015, in entrambi i casi ove tali circostanze non fossero risanate entro 3 (tre) mesi successivi alla relativa comunicazione in modo ragionevolmente soddisfacente per l'Assemblea dei Partecipanti; o
- (f) in qualsiasi momento, con deliberazione motivata dell'Assemblea dei Partecipanti, ove ricorrano ipotesi di compimento di atti dolosi e/o colposi da parte della Società di Gestione e/o comportamenti omissivi dolosi e/o colposi da parte della Società di Gestione o comprovato giustificato motivo oggettivo o violazione del Regolamento da parte della Società di Gestione (ivi inclusi il non confermarsi ai pareri vincolanti espressi dal Comitato Consultivo ovvero il discostarsi in maniera ripetuta dal parere non vincolante del Comitato Consultivo senza che siano state fornite adeguate e tempestive motivazioni allo stesso).
- (g) nei casi previsti alle precedenti lettere (a), (b) e (c), ovvero qualora l'Assemblea dei Partecipanti deliberi a favore della sostituzione della Società di Gestione, nelle ipotesi previste alle lettere (d), (e) ed (f), troveranno applicazione le seguenti disposizioni:
 - (A) l'Assemblea dei Partecipanti - ove non vi abbia già provveduto nella delibera di sostituzione di cui alle precedenti lettere (d), (e) ed (f) - entro 3 (tre) mesi a decorrere, rispettivamente, dalla data di rinuncia della Società di Gestione, di scioglimento della stessa ovvero la dalla deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti ai sensi delle precedenti lettere (d), (e) ed (f), si riunirà ed individuerà, a maggioranza degli aventi diritto al voto, la nuova società di gestione del risparmio che sostituirà la Società di Gestione nella gestione del Fondo (la "**Nuova Società di Gestione**").

- (B) Nel caso in cui entro il termine di cui alla precedente lettera (A) l'Assemblea dei Partecipanti non adotti alcuna deliberazione in merito alla sostituzione della Società di Gestione, o comunque non individui la Nuova Società di Gestione, la Società di Gestione procederà alla liquidazione del Fondo, ai sensi del successivo Articolo 11.
- (C) In conseguenza dell'approvazione della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione con la Nuova Società di Gestione deliberata ai sensi del precedente punto (A), la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo le provvigioni fino a quella data maturate e non ancora liquidate a suo favore e l'eventuale Commissione di Incentivo maturata sino alla data della effettiva sostituzione con la Nuova Società di Gestione.
- Inoltre, nelle sole ipotesi di sostituzione dovuta alla richiesta dell'Assemblea dei Partecipanti previste alle lettere (d) ed (e), la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo una somma pari all'ammontare della Commissione di Gestione maturata dalla Società di Gestione nell'anno precedente alla delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti.
- (D) A decorrere, rispettivamente, dalla data della rinuncia della Società di Gestione, di scioglimento della stessa ovvero della deliberazione di sostituzione della Società di Gestione adottata dall'Assemblea dei Partecipanti in conformità alla precedente lettera 4.5(d), la Società di Gestione, salvo diverso parere del Comitato Consultivo, non potrà deliberare alcun nuovo investimento e/o disinvestimento di uno o più beni del Fondo, fatto comunque salvo quanto previsto alla precedente lettera (B) in merito alla liquidazione del Fondo da parte della Società di Gestione.
- (E) Qualora si dovesse procedere alla sostituzione della Società di Gestione nella gestione del Fondo sarà assicurato lo svolgimento dei compiti attribuiti alla Società di Gestione medesima senza soluzione di continuità sospendendosi, in particolare, l'efficacia della sostituzione sino a che la società che sostituisce la Società di Gestione non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni di competenza della società sostituita. In caso di sostituzione della Società di Gestione, deve essere data informativa ai Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 12.3(e).

4.6. L'Assemblea dei Partecipanti

4.6.1. Convocazione

I Partecipanti si riuniscono in un'assemblea (l'"**Assemblea dei Partecipanti**") per deliberare sulle materie alla stessa riservate ai sensi del presente Regolamento secondo i termini e le condizioni dallo stesso indicate.

L'Assemblea dei Partecipanti è convocata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione, anche al di fuori della sede legale della stessa Società di Gestione. Ove il consiglio di amministrazione della Società di Gestione non provveda alla convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti, la stessa viene disposta dal Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti o, in mancanza di questo, dal Presidente del Comitato Consultivo.

L'Assemblea dei Partecipanti si riunisce la prima volta tempestivamente dopo la chiusura delle sottoscrizioni, per eleggere il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti di cui al successivo paragrafo 4.6.7 e i membri del Comitato Consultivo. L'Assemblea dei Partecipanti si riunisce

altresì ogni qual volta ne è fatta domanda da tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle Quote sottoscritte e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare.

4.6.2. *Formalità di convocazione, diritto di intervento e riunioni*

L'Assemblea dei Partecipanti è convocata, con comunicazione – anticipata a mezzo fax o posta elettronica – da inviarsi, con le formalità previste dal paragrafo 12.3(e), almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per l'adunanza ovvero 5 (cinque) giorni in caso di urgenza. L'avviso deve indicare il giorno, il luogo e l'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno e l'elenco delle relative materie da trattare, nonché tutte le informazioni necessarie in merito al diritto di intervento e per l'esercizio del voto.

L'Assemblea dei Partecipanti è validamente costituita anche nel caso in cui non siano rispettate le formalità suddette purché sia rappresentato, anche per delega, il 100% (cento per cento) delle Quote emesse e sottoscritte e nessuno dei Partecipanti si opponga alla trattazione degli argomenti.

Sono legittimati alla partecipazione all'assemblea tutti coloro che alla data della riunione risultino titolari delle Quote. Nel caso i titoli rappresentativi delle Quote siano stati dematerializzati, possono prendere parte all'Assemblea i Partecipanti che abbiano depositato presso la sede sociale o presso il Depositario e gli altri intermediari abilitati l'apposita certificazione rilasciata ai sensi della vigente normativa in materia di gestione accentrata in regime di dematerializzazione e dei relativi regolamenti di attuazione.

I Partecipanti possono farsi rappresentare nelle riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti; la rappresentanza deve essere conferita per iscritto e i documenti relativi devono essere conservati dalla Società di Gestione. La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco ed è sempre revocabile nonostante ogni patto contrario. Il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega. Se la rappresentanza è conferita ad una società, associazione, fondazione od altro ente collettivo o istituzione, questi possono sub delegare soltanto un proprio dipendente o collaboratore. La rappresentanza non può essere conferita né a membri degli organi amministrativi o di controllo o dipendenti della Società di Gestione né a società da questa controllate o a membri di organi amministrativi o di controllo o ai dipendenti di queste ultime.

La partecipazione alle riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti può avvenire anche con mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

4.6.3. *Presidenza dell'Assemblea dei Partecipanti*

L'Assemblea dei Partecipanti è presieduta dal Presidente dell'Assemblea stessa, che può farsi assistere da un segretario nominato dall'Assemblea dei Partecipanti. Spetta al Presidente dell'Assemblea verificare la regolarità della costituzione, accertare l'identità e la legittimazione dei presenti, regolare la discussione, accertare i risultati delle votazioni e proclamarne il risultato, dandone conto nel verbale.

Le deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti devono constare da verbale firmato dal Presidente e, ove nominato, dal segretario. Il verbale deve indicare la data dell'assemblea e, anche in allegato, l'identità dei Partecipanti e le Quote di pertinenza di ciascuno; deve altresì indicare le modalità e il risultato delle votazioni e deve consentire, anche per allegato, l'identificazione dei Partecipanti favorevoli, astenuti o dissenzienti. Nel verbale devono essere

riassunte, su richiesta dei Partecipanti, le loro dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno.

Le riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti convocate prima della nomina del suo Presidente sono presiedute dal presidente del consiglio di amministrazione della Società di Gestione o da un suo delegato.

4.6.4. *Deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti*

Ogni Quota attribuisce un voto. Salvo diversa disposizione del presente Regolamento o della normativa tempo per tempo vigente, l'Assemblea dei Partecipanti delibera a maggioranza assoluta delle Quote degli intervenuti e con il voto favorevole di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 51% (cinquantuno per cento) delle Quote del Fondo in circolazione.

In aggiunta a quanto sopra previsto:

- (a) delibere relative all'emissione di Nuove Quote con esclusione del diritto di opzione dei Partecipanti potranno essere adottate solo con il voto favorevole di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 60% (sessanta per cento) delle Quote in circolazione;
- (b) delibere relative alla Proroga potranno essere adottate solo con il voto favorevole di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 60% (sessanta per cento) delle Quote in circolazione.

4.6.5. *Competenze dell'Assemblea dei Partecipanti*

L'Assemblea dei Partecipanti, con le maggioranze di cui al precedente paragrafo 4.6.4:

- (a) elegge e revoca il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti, stabilendone l'eventuale compenso;
- (b) nomina i componenti del Comitato Consultivo ai sensi del successivo paragrafo 4.7.1, stabilendone l'eventuale compenso;
- (c) delibera sulle proposte di liquidazione anticipata del Fondo formulate dalla Società di Gestione, ai sensi del successivo Articolo 11;
- (d) delibera sulle proposte di modifiche del Regolamento formulate dalla Società di Gestione di cui al successivo Articolo 10, lettera (c), ivi incluse le modifiche relative alle politiche di gestione del Fondo;
- (e) delibera sulla proposta di Proroga;
- (f) delibera in merito alla sostituzione, nella gestione del Fondo, della Società di Gestione con una Nuova Società di Gestione, ai sensi del precedente paragrafo 4.5;
- (g) delibera in merito alle proposte di emissione di nuove quote formulate dalla Società di Gestione e alla destinazione di Nuove Quote (come di seguito definite) a soggetti diversi dai Partecipanti.

4.6.6. *Forme di pubblicità delle deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti*

Le deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti vengono portate a conoscenza del consiglio di amministrazione della Società di Gestione e del Comitato Consultivo, nonché depositate presso la sede sociale della Società di Gestione, con comunicazione al Depositario.

4.6.7. *Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti*

- (a) Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti viene eletto dall'Assemblea stessa, che ne

fissa l'eventuale compenso. Egli rimane in carica per 3 (tre) anni, scadendo alla data di approvazione della relazione della gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della sua carica. Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti è rieleggibile. Qualora nel corso dell'esercizio il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti venisse a mancare, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione deve convocare l'Assemblea dei Partecipanti per la sua sostituzione.

- (b) Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti presiede l'Assemblea ai sensi del paragrafo 4.6.3 e ne cura la convocazione nei casi previsti dal presente Regolamento.

4.7. Comitato Consultivo

4.7.1. Istituzione e composizione del Comitato Consultivo

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione si avvarrà di un comitato consultivo (il "**Comitato Consultivo**") al quale sono attribuite le funzioni consultive e di controllo in relazione alla vita ed alla gestione del Fondo di cui al presente Regolamento.

Il Comitato Consultivo del Fondo è formato da soggetti nominati nell'Assemblea dei Partecipanti al Fondo con le modalità previste dal presente Regolamento.

Il Comitato Consultivo del Fondo opererà nei limiti di quanto previsto e delle competenze ad esso attribuite ai sensi del presente Regolamento, rimanendo in capo al consiglio di amministrazione della Società di Gestione la responsabilità per la gestione del Fondo, ai sensi della normativa applicabile.

4.7.2. Nomina dei membri del Comitato Consultivo

Il Comitato Consultivo è composto da un numero di membri non inferiore a 3 (tre) e non superiore a 5 (cinque), nominati nel rispetto di quanto segue:

- A. ciascun Partecipante che abbia sottoscritto almeno il 20% (venti per cento, o multipli) delle Quote del Fondo avrà diritto di nominare un numero di membri pari alla propria percentuale d'interesse nel Fondo diviso per 20 (venti) (senza tenere in conto eventuali frazioni);
- B. i Partecipanti che abbiano sottoscritto meno del 20% (venti per cento) delle Quote del Fondo avranno collettivamente il diritto di nominare a maggioranza tra loro un solo membro;
- C. nel caso in cui il numero di membri così nominati sia pari, il Partecipante che detenga la percentuale più alta di Quote avrà il diritto di nominare un membro aggiuntivo.

I membri del Comitato Consultivo durano in carica per 3 (tre) anni (o per il minor periodo in cui (i) i Partecipanti che li hanno nominati detengono Quote del Fondo rappresentanti almeno il 20% (venti per cento o multipli) del totale delle Quote del Fondo o (ii) solo con riferimento ai membri del Comitato Consultivo nominati ai sensi dell'Articolo 4.6.3 (B), per il minor periodo in cui i Partecipanti che li hanno nominati mantengono una partecipazione al Fondo) e scadono alla data di approvazione della relazione della gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della loro carica. I membri del Comitato Consultivo sono rieleggibili.

Il Comitato Consultivo elegge tra i suoi membri un Presidente ed un Vice Presidente.

I membri del Comitato Consultivo possono conferire delega ad un altro membro del Comitato o

ad un soggetto terzo per la partecipazione alle riunioni del Comitato. La delega può essere rilasciata anche per più di una riunione, non può essere rilasciata con il nome del delegato in bianco ed è sempre revocabile. Il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega.

Ciascun membro del Comitato Consultivo può essere revocato in ogni momento dall'Assemblea dei Partecipanti che, in tal caso, delibera con il voto favorevole di tutti i Partecipanti.

In caso di decadenza, revoca, dimissioni o comunque di cessazione dalla carica di un membro del Comitato Consultivo, quest'ultimo è prontamente sostituito da un nuovo membro nominato dai Partecipanti nel rispetto dei medesimi criteri impiegati per la nomina del membro che viene sostituito. I membri così nominati restano in carica fino alla scadenza naturale del periodo di carica del membro sostituito.

In caso di mancata nomina, per qualsiasi ragione, dei membri del Comitato Consultivo, la Società di Gestione, in relazione alle materie per cui è richiesto il parere vincolante del Comitato Consultivo del Fondo, provvede a richiedere, per iscritto, il preventivo parere dei Partecipanti del Fondo

4.7.3. *Partecipazione alle riunioni*

I membri del Comitato Consultivo possono conferire delega ad un altro membro del Comitato o ad un terzo per la partecipazione alle riunioni del Comitato. La delega può essere rilasciata anche per più di una riunione, non può essere rilasciata con il nome del delegato in bianco ed è sempre revocabile. Il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega.

4.7.4. *Riunioni del Comitato Consultivo*

Il Comitato Consultivo si riunisce ogniqualvolta sia previsto dal presente Regolamento ovvero qualora il Presidente del Comitato Consultivo lo giudichi necessario. Il Comitato si riunisce, altresì, di propria iniziativa, quando ne sia richiesta la convocazione da almeno 2 (due) dei suoi membri (ovvero 3 (tre) dei suoi membri, ove il Comitato Consultivo sia composto da 5 (cinque) membri).

Il Comitato Consultivo è presieduto dal Presidente dello stesso, che può farsi assistere da un segretario nominato dal Comitato Consultivo. Le riunioni del Comitato Consultivo sono convocate dal suo Presidente (ovvero, in sua assenza, dal presidente del consiglio di amministrazione della Società di Gestione) tramite avviso da spedirsi a mezzo fax, telegramma o posta elettronica almeno 5 (cinque) giorni prima della riunione (ovvero con preavviso di almeno 1 (un) giorno lavorativo in caso di urgenza).

Le riunioni del Comitato Consultivo convocate prima della nomina del suo Presidente sono presiedute dal presidente del consiglio di amministrazione o, in alternativa, dall'amministratore delegato della Società di Gestione.

Il Comitato Consultivo è validamente costituito anche nel caso non siano rispettate le formalità suddette purché siano rappresentati tutti i membri e nessuno si opponga alla trattazione degli argomenti. La partecipazione alle riunioni del Comitato Consultivo può avvenire anche con mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

Per la validità delle riunioni del Comitato Consultivo è necessaria la presenza, anche per

teleconferenza o videoconferenza, ovvero per delega, della maggioranza dei membri in carica del Comitato stesso. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Le deliberazioni del Comitato Consultivo devono constare da verbale firmato dal Presidente e, ove nominato, dal segretario.

Al fine di semplificare lo svolgimento delle riunioni, è ammessa, su iniziativa del Presidente del Comitato Consultivo o su richiesta della Società di Gestione, la consultazione per iscritto del Comitato Consultivo, la quale prende luogo delle riunioni fisiche del Comitato Consultivo stesso ed ha i medesimi effetti. Si applicano i medesimi quorum previsti per le riunioni del Comitato Consultivo. A tal fine, il Presidente del Comitato Consultivo:

(a) invia a tutti i membri del Comitato, tramite avviso da spedirsi all'indirizzo di posta elettronica indicato dal componente, l'ordine del giorno della consultazione e le relative proposte di deliberazione corredate dalle motivazioni e dall'illustrazione delle stesse, nonché dal proprio voto, fissando un termine di 5 (cinque) Giorni Lavorativi (ovvero di 1 (un) Giorno Lavorativo in caso di urgenza) per la ricezione da parte del Presidente del Comitato Consultivo della dichiarazione di approvazione o di rifiuto della proposta;

(b) acquisisce tramite posta elettronica le approvazioni e i rifiuti dei membri del Comitato Consultivo, restando inteso che ai fini del meccanismo di consultazione per iscritto, i membri del Comitato Consultivo che non abbiano fatto pervenire entro il termine indicato la comunicazione di voto al Presidente del Comitato Consultivo sono considerati come astenuti rispetto alla proposta o alle proposte di cui all'ordine del giorno.

Il Presidente del Comitato Consultivo comunica a tutti i membri del Comitato, entro 2 (due) Giorni Lavorativi successivi alla data fissata per la ricezione delle dichiarazioni, a mezzo posta elettronica, l'esito della consultazione per iscritto e ne riporta l'esito sul libro dei verbali del Comitato Consultivo. L'efficacia delle proposte approvate si intende decorrere dalla data ultima indicata per la loro approvazione.

Il Comitato Consultivo delibererà sulle materie che la Società di Gestione avrà sottoposto al suo parere preventivo entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla richiesta, fermo restando che (a) in caso di mancata deliberazione da parte del Comitato Consultivo entro tale termine la Società di Gestione potrà dare corso all'operazione nel rispetto della normativa applicabile e delle altre disposizioni contenute nel presente Regolamento, e che (b) tale termine potrà essere ridotto dalla Società di Gestione, dando circostanziata informativa sulle ragioni di tale riduzione, qualora la proposta riguardi interventi necessari ed indifferibili relativi alla sicurezza degli immobili o determinati da eventi imprevisti o richiesti da enti / autorità pubbliche.

Alle riunioni del Comitato Consultivo hanno diritto ad intervenire, in qualità di uditori ovvero al fine di illustrare al Comitato stesso le proposte del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, i rappresentanti della Società di Gestione stessa. A tale fine, il Presidente del Comitato Consultivo, o chi effettua la convocazione, invierà copia dell'avviso di convocazione delle riunioni del Comitato Consultivo alla Società di Gestione nello stesso termine previsto per l'invio dell'avviso di convocazione agli altri componenti del Comitato. Il Presidente del Comitato Consultivo può richiedere alla Società di Gestione notizie sull'andamento della gestione del Fondo. Il Presidente del Comitato Consultivo può inoltre partecipare in qualità di uditore alle riunioni del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione che riguardino il Fondo.

4.7.5. *Competenze del Comitato Consultivo*

Il Comitato Consultivo esprime il proprio parere al consiglio di amministrazione della Società di Gestione nei seguenti casi:

- (i) qualunque operazione (di investimento o disinvestimento o altri atti) in conflitto di interessi o con parti correlate di cui al Paragrafo 1.8 del presente Regolamento;
- (ii) approvazione del business plan iniziale a vita intera del Fondo e sue successive modifiche o deviazioni rilevanti;
- (iii) proposte di locazione di immobili che non costituiscano modifiche al business plan e che abbiano un valore pari o superiore al 20% del valore complessivo dei canoni;
- (iv) proposte di rinnovo ovvero revoca del mandato conferito agli esperti indipendenti;
- (v) negli altri casi previsti dal presente Regolamento.

Su richiesta del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, il Comitato Consultivo può altresì fornire il proprio parere al consiglio di amministrazione della Società di Gestione su altre materie rilevanti per la gestione del Fondo.

I pareri del Comitato Consultivo hanno valore consultivo, ma non vincolante, fatta eccezione per i pareri di cui ai precedenti punti (i), (ii) e (iii) che assumono efficacia vincolante per il consiglio di amministrazione della Società di Gestione.

Nel caso in cui il consiglio di amministrazione della Società di Gestione si discosti dai pareri aventi natura consultiva formulati del Comitato Consultivo, lo stesso comunica al Comitato le ragioni di tale scostamento nonché le motivazioni delle decisioni assunte.

Ciascun membro del Comitato Consultivo avrà la facoltà di chiedere agli amministratori della Società di Gestione e ai gestori del Fondo notizie, informazioni e dati relativamente alla gestione del Fondo, al Patrimonio del Fondo e a specifiche operazioni dallo stesso Fondo intraprese.

Nell'ipotesi in cui un membro del Comitato Consultivo abbia fondato motivo di ritenere che gli amministratori della Società di Gestione o i gestori del Fondo abbiano compiuto azioni che comportino una grave violazione del presente Regolamento e non abbia ottenuto le opportune spiegazioni da parte della Società di Gestione in sede di Comitato Consultivo o altrimenti, avrà la facoltà di segnalare le irregolarità riscontrate al collegio sindacale della Società di Gestione e alla Banca d'Italia per gli opportuni provvedimenti.

La Società di Gestione dovrà sottoporre, almeno annualmente, al Comitato Consultivo il Business Plan ai fini di discussione o per le eventuali approvazioni richieste ai sensi del punto (ii) di cui sopra.

4.8. **Depositario**

4.8.1. *Individuazione e funzioni.*

Depositario del Fondo è BNP Paribas Securities Services, con sede legale a Parigi, 3 rue d'Antin, e succursale italiana a Milano, Via Ansperto 5, iscritta al n. 5483 dell'albo delle banche di cui all'art. 13 del TUB e al registro delle imprese di Milano n REA 1652468, P.IVA e CF 13449250151.

4.8.2. *Rapporti tra la Società di Gestione e il Depositario*

4.8.3. *I rapporti tra la Società di Gestione e il Depositario sono regolati da apposita convenzione, che specifica, tra l'altro:*

- i compiti svolti dal Depositario, con particolare riferimento alle modalità e alla responsabilità per la custodia del Patrimonio del Fondo;
- i flussi informativi necessari per la riconciliazione dei dati contabili;
- le modalità di regolamento delle operazioni relative alla gestione della componente mobiliare;
- le modalità con cui essa viene interessata in occasione delle transazioni aventi ad oggetto beni diversi dagli strumenti finanziari.

Tra il Depositario e la Società di Gestione sono definite apposite procedure, sviluppate con l'ausilio di supporti telematici, volte a:

- acquisire e riscontrare i dati relativi alle operazioni di sottoscrizione e di richiamo degli impegni;
- consentire al Depositario il corretto e tempestivo svolgimento delle proprie funzioni anche in occasione di ogni operazione immobiliare.

4.8.4. *Facoltà di sub-deposito del Depositario*

Il Depositario ha facoltà di sub-depositare - sotto la propria responsabilità e previo assenso della Società di Gestione - gli strumenti finanziari di pertinenza del Fondo presso soggetti in possesso dei requisiti individuati dalla Banca d'Italia.

4.8.5. *Procedure di sostituzione dell'incarico*

La Società di Gestione può revocare in qualsiasi momento l'incarico, conferito a tempo indeterminato, al Depositario. Il Depositario può rinunciare all'incarico con un termine di preavviso minimo di 6 (sei) mesi. L'efficacia della revoca o della rinuncia è sospesa sino a che:

- un altro ente creditizio in possesso dei requisiti di legge accetti l'incarico del depositario in sostituzione della precedente;
- la conseguente modifica del Regolamento sia approvata dalla Società di Gestione;
- gli strumenti finanziari e le disponibilità liquide di pertinenza del Fondo siano trasferiti e accreditati presso il nuovo depositario.

4.9. **Esperti Indipendenti**

4.9.1. *Competenze professionali degli esperti indipendenti*

Ai sensi delle disposizioni vigenti, per la valutazione degli immobili, delle partecipazioni in società immobiliari, nonché delle quote di FIA Immobiliari in cui è investito il Patrimonio del Fondo la Società di Gestione si avvale di esperti indipendenti aventi i requisiti e le competenze professionali stabiliti dalla vigente normativa, ed in particolare dal Decreto Ministeriale 30/2015.

4.9.2. *Nomina e revoca degli esperti indipendenti*

La Società di Gestione procede alla nomina e alla revoca degli esperti indipendenti che possono essere persone fisiche o giuridiche. La delibera di conferimento dell'incarico è assunta dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione e indica (i) il nominativo dell'esperto, (ii) i criteri seguiti nella scelta, (iii) il possesso dei requisiti professionali, (iv) l'oggetto e (v) la durata dell'incarico conferito ed il suo eventuale rinnovo, (vi) i corrispettivi pattuiti, (vii) la copertura assicurativa dell'esperto e, nel caso di persona giuridica, il nominativo della persona fisica deputata in concreto allo svolgimento dell'incarico conferito nonché quello degli ulteriori collaboratori coinvolti. La lettera di incarico è allegata a ogni relazione effettuata dall'esperto indipendente.

Il Consiglio di Amministrazione revoca l'incarico quando sussiste una giusta causa, dandone dettagliata motivazione nella relativa delibera con la quale provvede contestualmente a conferire l'incarico ad altro esperto indipendente. La delibera con cui è disposta la revoca dell'incarico e la sostituzione dell'esperto indipendente è comunicata tempestivamente alla Banca d'Italia e alla Consob. Non costituisce giusta causa di revoca la divergenza di opinioni in relazione ai criteri, alle modalità e ai valori indicati dall'esperto indipendente nella propria relazione.

Il DM 30/2015 stabilisce (i) i casi di incompatibilità con l'incarico di esperto indipendente, (ii) i requisiti di professionalità che devono possedere gli interessati, (iii) i requisiti per l'assunzione dell'incarico da parte di persone giuridiche e (iv) i termini massimi di durata e di rinnovo dell'incarico. Nel caso di sopravvenienza di una situazione di impedimento, di incompatibilità, di conflitto d'interessi o di difetto di requisiti essenziali, l'esperto indipendente è tenuto a darne immediata comunicazione alla Società di Gestione che provvede, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione, alla revoca dell'incarico e alla sostituzione dell'esperto dandone contestuale comunicazione alla Banca d'Italia.

4.9.3. *Attività degli esperti indipendenti*

Agli esperti indipendenti nominati dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione sono demandate le seguenti attività:

- (i) redazione di una relazione di stima del valore dei beni immobili e degli altri beni non negoziati in mercati regolamentati da apportare al Fondo. Tale relazione è redatta e depositata, in data non anteriore a 30 (trenta) giorni prima della stipula dell'atto di apporto e contiene i dati e le notizie richieste dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari;
- (ii) presentazione al consiglio di amministrazione della Società di Gestione, a norma delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, di una relazione di stima del valore dei beni immobili e degli altri beni non negoziati in mercati regolamentati presenti nel Patrimonio del Fondo, nei termini concordati con la Società di Gestione e comunque entro il 30° (trentesimo) giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare;
- (iii) predisposizione, su richiesta del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, di un giudizio di congruità del valore dei beni che lo stesso consiglio di amministrazione intenda acquistare o vendere nella gestione del Fondo. Tale giudizio di congruità, predisposto in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, deve essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione;

Ogni relazione è sottoscritta da tutti gli esperti indipendenti incaricati; in caso di persona giuridica, la relazione è sottoscritta dal legale rappresentante e reca il nominativo della persona fisica deputata in concreto allo svolgimento dell'incarico conferito, con la precisazione che entrambi sono in possesso dei requisiti professionali richiesti e non versano in alcuna situazione di incompatibilità, né di conflitto d'interessi.

Fermo restando quanto precede, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione potrà conferire incarichi a soggetti diversi dagli esperti indipendenti che supportino l'operato della Società di Gestione in relazione a specifici adempimenti connessi alle attività di cui al presente Articolo.

4.9.4. *Criteri di valutazione applicabili dagli esperti indipendenti*

Nel predisporre le relazioni di stima ed il giudizio di congruità di cui al paragrafo 4.9.3, gli esperti indipendenti dovranno applicare i criteri di valutazione stabiliti nelle Disposizioni di Banca d'Italia, tempo per tempo vigenti.

4.9.5. *Valutazioni del consiglio di amministrazione*

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione può discostarsi dalle valutazioni di cui al paragrafo 4.9.3, ma, in questo caso, è tenuto a comunicarne le ragioni agli esperti indipendenti, nonché alla Banca d'Italia, allegando copia della relazione redatta dagli esperti indipendenti, ed a dare evidenza di tale circostanza nella rendiconto del Fondo.

5. **PARTECIPAZIONE AL FONDO E SOTTOSCRIZIONE DELLE QUOTE**

5.1. **Partecipazione al Fondo**

- (a) La partecipazione al Fondo si realizza mediante la sottoscrizione delle Quote ovvero l'acquisto delle stesse a qualsiasi titolo. Le Quote non possono essere sottoscritte da, collocate, rimborsate o vendute a soggetti diversi dagli Investitori Professionali e dagli Investitori Non-Professionali Ammessi.
- (b) La qualifica di Partecipante viene assunta mediante la sottoscrizione o l'acquisto a qualsiasi titolo delle Quote purché accompagnata dalla presentazione di idonea documentazione comprovante il possesso della qualifica di Investitore Professionale (come di seguito definito).
- (c) La partecipazione al Fondo in qualunque momento conseguita comporta l'accettazione del presente Regolamento. Copia del Regolamento è consegnata in occasione delle operazioni di sottoscrizione.
- (d) La partecipazione al Fondo non può essere subordinata a condizioni, vincoli e oneri di qualsiasi natura diversi da quelli indicati nel presente Regolamento.

5.2. **Costituzione del Patrimonio del Fondo**

Il Patrimonio del Fondo viene raccolto con una o più emissioni di Quote da liberarsi:

- (i) mediante uno o più apporti di beni costituiti prevalentemente (a) da beni immobili e/o diritti immobiliari aventi caratteristiche di cui al precedente paragrafo 1.2, anche trasferiti al Fondo unitamente all'indebitamento finanziario agli stessi relativo, con le modalità di cui al successivo paragrafo 5.5, e/o (b) da partecipazioni in società immobiliari o quote di

FIA Immobiliari secondo quanto previsto al paragrafo 1.3, da realizzarsi da parte di uno o più soggetti (singolarmente, come l'“**Apportante**” e, collettivamente, come gli “**Apportanti**”); e/o

(ii) mediante apporti in denaro.

A fronte di ciascun apporto in natura, ogni Apportante riceve un numero di Quote pari al valore attribuito in sede di apporto ai beni dallo stesso conferiti al netto dell'indebitamento finanziario eventualmente trasferito al Fondo con i medesimi, diviso per: (i) il Valore Unitario della Quota del Fondo, quale risultante dall'ultima relazione sulla gestione del Fondo, ovvero (ii) nel caso in cui la prima relazione della gestione del Fondo non sia stato ancora approvato dalla Società di Gestione, il valore nominale iniziale di una Quota, quale indicato al successivo paragrafo 7.1.

Qualora non sia possibile attribuire un numero esatto di Quote, dovrà essere versato in denaro l'importo aggiuntivo necessario, a titolo di conguaglio.

Nel caso in cui un apporto in natura presenti situazioni di conflitto di interesse, lo stesso sarà effettuato in virtù e nel rispetto delle cautele previste dalla normativa tempo per tempo vigente per i fondi immobiliari riservati ad Investitori Professionali. In particolare, ciò comporterà un periodo di indisponibilità, per l'Apportante in conflitto di interessi, di una percentuale pari al 30% (trenta per cento) delle Quote ricevute come corrispettivo del relativo apporto per un periodo di 2 (due) anni dalla data del medesimo (“**Lock Up**”).

5.3. Ammontare del Patrimonio del Fondo

L'ammontare iniziale complessivo del Patrimonio del Fondo sarà compreso tra un minimo di Euro 40,000,000 (quaranta milioni) (“**Importo Minimo**”) ed un massimo di Euro 500,000,000 (cinquecento milioni) (l'“**Importo Massimo**”). Il valore iniziale del Fondo, per tale intendendosi il valore del Fondo ad esito della prima sottoscrizione di Quote (il “**Valore Iniziale del Fondo**”), sarà determinato tenendo conto del valore degli apporti di beni e degli impegni assunti con la sottoscrizione mediante apporti in denaro. Il valore degli apporti di beni, in particolare, sarà determinato tenendo conto: (i) della valutazione complessiva degli immobili conferiti e degli altri beni non negoziati in mercati regolamentati effettuata dagli esperti indipendenti ai sensi del paragrafo 4.9 e del valore loro attribuito in sede di apporto; (ii) dell'indebitamento finanziario relativo agli immobili ed agli altri beni oggetto di apporto eventualmente trasferito al Fondo in sede di apporto, e (iii) del valore delle altre attività e passività conferite al Fondo in sede di apporto (ivi incluse eventuali somme di denaro relative ad immobili oggetto di diritti di prelazione ai sensi di legge).

Non appena determinato, il Valore Iniziale del Fondo sarà tempestivamente comunicato alla Banca d'Italia, nonché ai Partecipanti.

5.4. Destinatari delle Quote, acquisizione della Qualità di Partecipante al Fondo e Accettazione del Regolamento

(a) La partecipazione al Fondo è consentita esclusivamente ad Investitori Professionali e Investitori Non-Professionali Ammessi:

5.5. Raccolta del patrimonio iniziale del Fondo

(a) Il patrimonio iniziale del Fondo è raccolto entro il termine di 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla data di approvazione del presente Regolamento.

- (b) Il patrimonio iniziale del Fondo può essere costituito sia mediante apporto in denaro, sia mediante apporto di beni, sia mediante una combinazione delle fattispecie citate.
- (c) In caso di sottoscrizioni mediante apporto di denaro, la sottoscrizione delle Quote del Fondo si realizza tramite la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo di adesione predisposto dalla Società di Gestione ed indirizzato alla stessa contenente, fra l'altro, l'impegno irrevocabile dei Partecipanti a versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione effettuata a fronte dei richiami degli impegni che dovessero di volta in volta essere effettuati dalla Società di Gestione, fino al termine del periodo stabilito per il richiamo degli impegni. L'impegno irrevocabile potrà peraltro essere condizionato alla chiusura, anche anticipata, delle sottoscrizioni. Resta inteso che la Società di Gestione dovrà provvedere al richiamo degli impegni assunti dai Partecipanti all'atto della sottoscrizione delle Quote in una o più soluzioni, a partire dalla data di chiusura (anche anticipata) delle sottoscrizioni, mediante invio ai Partecipanti di apposita comunicazione con le modalità di cui al paragrafo 12.3(e). Il versamento del controvalore in denaro relativo alla sottoscrizione delle Quote deve essere effettuato mediante bonifico bancario a favore della Società di Gestione, rubrica intestata al Fondo presso il Depositario ed il Partecipante dovrà provvedervi entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione con cui la Società di Gestione ha comunicato il richiamo degli impegni. In caso di sottoscrizione mediante apporti in denaro, le Quote sono emesse in occasione di ciascun richiamo degli impegni di volta in volta effettuato dalla Società di Gestione a fronte della ricezione dell'intera somma dovuta dal Partecipante da parte del Depositario.

In tal caso il numero di Quote del Fondo emesse è pari all'importo corrisposto a fronte di ciascun richiamo degli impegni diviso: (i) per il Valore Unitario della Quota del Fondo, quale risultante dall'ultima relazione della gestione del Fondo, ovvero (ii) nel caso in cui la prima relazione della gestione del Fondo non sia stato ancora approvato dalla Società di Gestione, diviso per il valore nominale iniziale di una Quota, quale indicato al successivo paragrafo 7.1.

Il richiamo totale degli impegni assunti dai Partecipanti con la sottoscrizione mediante apporti in denaro avverrà, comunque, entro il termine massimo di 2 (due) anni dalla data di chiusura (anche anticipata) delle sottoscrizioni, trascorsi i quali i Partecipanti saranno liberati.

- (d) In caso di sottoscrizione effettuata mediante apporto di beni, le Quote sono emesse all'atto del perfezionamento o dell'efficacia dell'apporto stesso. La stipula dell'atto di apporto potrà essere preceduta dalla stipula con la Società di Gestione di un impegno di apportare al Fondo determinati beni condizionato alla chiusura, anche anticipata, delle sottoscrizioni.

La Società di Gestione richiede agli esperti indipendenti di cui al paragrafo 4.9 la redazione di una relazione di stima del valore dei beni immobili oggetto di apporto. Tale relazione è redatta e depositata in data non anteriore a 30 (trenta) giorni dalla stipula dell'atto di apporto e contiene i dati e le notizie richieste dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.

- (e) La Società di Gestione si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni del presente Regolamento.
- (f) Nel caso in cui il Fondo raggiunga, prima del termine massimo di sottoscrizione di cui alla lettera (a), un ammontare di sottoscrizioni almeno pari all'Importo Minimo, la Società di Gestione potrà provvedere ad una prima chiusura parziale anticipata delle

sottoscrizioni (la “**Chiusura Parziale**”). Le Quote sottoscritte successivamente alla Chiusura Parziale saranno attribuite al maggiore tra: (a) l'ultimo valore unitario della Quota calcolato dalla Società di Gestione, risultante dall'ultima relazione semestrale o dall'ultima relazione di gestione del Fondo, e (b) il valore nominale delle stesse. Ai Partecipanti che sottoscrivano le Quote successivamente alla Chiusura Parziale è chiesto di versare entro 5 (cinque) giorni dall'avvenuta sottoscrizione:

- (i) la medesima percentuale di versamenti in denaro già richiesta ai Partecipanti che abbiano sottoscritto le Quote antecedentemente alla Chiusura Parziale;
 - (ii) l'eventuale differenza positiva fra il valore unitario al quale sono attribuite le Quote sottoscritte successivamente alla Chiusura Parziale e il valore nominale delle stesse moltiplicato per il numero delle Quote sottoscritte.
- (g) Nel caso in cui il Fondo sia sottoscritto per un ammontare inferiore all'Importo Minimo, la Società di Gestione, nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni, comunica ai Partecipanti l'abbandono del progetto e la liberazione dagli impegni assunti con la sottoscrizione con le modalità previste dal paragrafo 12.3(e). Gli impegni dei sottoscrittori sono conseguentemente considerati decaduti.
- (h) Nel caso di richieste di sottoscrizione di Quote in misura superiore all'Importo Massimo, la Società di Gestione, a propria discrezione, procederà alternativamente: (a) ad aumentare il Valore del Fondo dandone comunicazione ove richiesto dalla normativa di volta in volta applicabile alla Banca d'Italia; (b) al riparto delle Quote secondo le modalità stabilite dalla Società di Gestione stessa, a proprio insindacabile giudizio.
- (i) La Società di Gestione ha facoltà di chiedere il recupero sia giudiziale che extragiudiziale dei versamenti dovuti e non corrisposti dal Partecipante, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni normative e dal Regolamento. In caso di mancato pagamento (in tutto od in parte) da parte del Partecipante, per motivi allo stesso imputabili, dell'importo richiesto dalla Società di Gestione in virtù del presente paragrafo, le somme eventualmente già versate dal Partecipante in esito alla richiesta della Società di Gestione si intendono acquisite dal Fondo a titolo definitivo, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno da parte della Società di Gestione, e le Quote emesse a fronte della sottoscrizione del Partecipante inadempiente saranno annullate dalla Società di Gestione.
- (j) A fronte di ogni sottoscrizione la Società di Gestione invia, nel termine massimo di 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data di chiusura, anche anticipata, delle sottoscrizioni, una conferma scritta della ricezione e della corretta esecuzione della sottoscrizione, che contiene anche: (i) la data di ricevimento della domanda di sottoscrizione del Partecipante e del mezzo di pagamento ivi indicato; (ii) l'importo che il Partecipante ha versato o concordato di versare ovvero, nel caso di beni, il valore ad esso attribuito; (iii) l'importo totale di eventuali oneri; (iv) il numero delle Quote attribuite; (v) il valore unitario al quale le Quote sono state sottoscritte.

5.6. Emissione di nuove Quote

La Società di Gestione ha facoltà di deliberare, previa delibera favorevole dell'Assemblea dei Partecipanti, la riapertura delle sottoscrizioni per l'emissione di nuove Quote (le “**Nuove Quote**”) da sottoscrivere mediante apporto di beni ovvero mediante apporto in denaro (la “**Riapertura delle Sottoscrizioni**”). Condizioni, termini e modalità di sottoscrizione delle Nuove

Quote, ivi inclusa la durata dei nuovi periodi di sottoscrizione nonché l'ammontare dell'offerta, devono essere specificati nella delibera con cui il consiglio di amministrazione della Società di Gestione propone la riapertura delle sottoscrizioni all'Assemblea dei Partecipanti.

Entro 15 (quindici) giorni dalla data della deliberazione assunta ai sensi del precedente capoverso, la Società di Gestione comunica alla Banca d'Italia – ove richiesto dalla normativa di volta in volta applicabile – e ai Partecipanti, con le modalità previste al successivo paragrafo 12.3(e), la data di inizio ("**Data Iniziale**") e di conclusione ("**Data Finale**") del periodo di Riapertura delle Sottoscrizioni, l'ammontare offerto in sottoscrizione e le modalità per liberare in denaro o in natura le Nuove Quote. Il termine massimo per la sottoscrizione delle Nuove Quote emesse contestualmente alla Riapertura delle Sottoscrizioni è pari a 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla conclusione positiva della procedura di commercializzazione, prevista dall'articolo 43 del TUF. Tale termine di sottoscrizione può essere prorogato, per un periodo non superiore a 3 (tre) mesi al fine di completare la raccolta del patrimonio..

Salvo diversa deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti adottata con voto unanime, il prezzo di sottoscrizione di ciascuna Nuova Quota deve coincidere con il Valore Unitario della Quota quale risultante dall'ultima relazione annuale o relazione periodica, anche straordinaria, del Fondo.

Ove le Nuove Quote vadano sottoscritte in denaro, le medesime verranno in primo luogo riservate alla sottoscrizione da parte dei Partecipanti, i quali avranno diritto di sottoscrivere Nuove Quote in misura proporzionale al numero di Quote possedute da ciascuno di loro. Eventuali Nuove Quote non sottoscritte dai Partecipanti nel termine fissato a tal fine dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione potranno essere sottoscritte da soggetti terzi rientranti nella categoria degli Investitori Qualificati. Resta salva la possibilità dell'Assemblea dei Partecipanti di deliberare una diversa destinazione delle Nuove Quote.

La Società di Gestione, nel caso in cui nel periodo di Riapertura delle Sottoscrizioni raccolga impegni per la sottoscrizione di Nuove Quote per un importo superiore all'ammontare offerto, potrà avvalersi delle facoltà previste al precedente paragrafo 5.5(h) e sarà tenuta alle comunicazioni ivi previste.

Entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla Data Finale del periodo di Riapertura delle Sottoscrizioni in Denaro, la Società di Gestione provvede alla comunicazione di cui al precedente paragrafo 5.5(j).

In deroga ad ogni diversa previsione del presente Regolamento, non occorrerà la preventiva delibera dell'Assemblea dei Partecipanti in caso di emissione di Nuove Quote da liberarsi in denaro finalizzate a dotare il Fondo delle risorse finanziarie necessarie per prevenire ovvero per rimediare a eventuali inadempimenti del Fondo sulla base dei contratti di finanziamento, e della collegata documentazione finanziaria, di cui il Fondo sia parte, tempo per tempo. In tal caso, le Nuove Quote che non siano state sottoscritte da un Partecipante entro 5 giorni dall'offerta della Società di Gestione potranno essere sottoscritte dagli altri Partecipanti che ne abbiano fatto richiesta. La Società di Gestione potrà chiedere che i versamenti relativi alla liberazione di tali Nuove Quote siano effettuati contestualmente alla loro sottoscrizione.

In coincidenza della Riapertura delle Sottoscrizioni non saranno previsti rimborsi anticipati di Quote del Fondo.

Per tutto quanto non previsto nel presente paragrafo in merito alle modalità di partecipazione al Fondo e di sottoscrizione delle Nuove Quote si fa riferimento agli altri paragrafi del presente Articolo 5.

6. RIMBORSO DELLE QUOTE

- (a) La Società di Gestione, a fronte di disinvestimenti realizzati o di eccesso di cassa disponibile, potrà avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali *pro quota*.
- (b) In tal caso la Società di Gestione deve dare informativa ai Partecipanti dei disinvestimenti effettuati con le modalità di cui al successivo paragrafo 12.3(e), precisando le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, l'importo che si intende rimborsare, il termine di cui alla successiva lettera (c), l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura per ottenere il rimborso.
- (c) Il rimborso sarà effettuato per il tramite del Depositario su istruzioni della Società di Gestione.
- (d) Le somme non riscosse entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'inizio delle operazioni di rimborso sono depositate in un conto intestato alla Società di Gestione presso il Depositario, con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di Quote e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sotto-rubriche nominative intestate agli aventi diritto. Tali somme non saranno produttive di interessi per gli aventi diritto al rimborso.
- (e) Le somme non riscosse dagli aventi diritto si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data fissata per la loro distribuzione ai sensi della precedente lettera (c), in favore:
 - (i) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione della relazione finale di liquidazione del Fondo medesimo; ovvero
 - (ii) della Società di Gestione, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione della relazione finale di liquidazione del Fondo.

7. QUOTE DI PARTECIPAZIONE

7.1. Valore Nominale

Il valore nominale iniziale di ciascuna delle Quote di partecipazione al Fondo è pari a Euro 500.000 (cinquecentomila). Le Quote non possono essere frazionate in nessun caso e non possono essere oggetto di sollecitazione all'investimento.

7.2. Certificato cumulativo

Le Quote sono di norma iscritte in un certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di Quote. Il certificato cumulativo è tenuto in deposito gratuito presso il Depositario con rubriche distinte per singoli Partecipanti. Le Quote presenti nel certificato cumulativo possono essere contrassegnate anche soltanto con un codice identificativo elettronico, ferma restando la possibilità del Depositario di accedere alla denominazione del Partecipante in caso di emissione del certificato singolo o al momento del rimborso delle Quote.

In ogni caso, l'immissione delle Quote nel certificato cumulativo non pregiudica la possibilità:

- (i) per il Partecipante, di richiedere l'emissione del certificato singolo;

- (ii) per il Depositario, di procedere – senza oneri per il Partecipante e per il Fondo – al frazionamento dello stesso certificato cumulativo, anche al fine di separare i diritti dei singoli Partecipanti.

7.3. Certificati di partecipazione al Fondo

A richiesta dei Partecipanti, le Quote sono rappresentate da certificati nominativi. La firma della Società di Gestione sui certificati rappresentativi delle Quote emessi dalla Società di Gestione è apposta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e può essere riprodotta meccanicamente purché l'originale sia depositato presso il registro delle imprese dove la Società di Gestione medesima è iscritta.

Al Partecipante, su richiesta e a spese dello stesso, è consentito ottenere in qualsiasi momento, il frazionamento o il raggruppamento dei certificati. L'emissione dei certificati ovvero il loro successivo frazionamento avviene per importi non inferiori al valore nominale unitario di una Quota o suoi multipli.

Nei limiti delle disposizioni normative e regolamentari applicabili, la Società di Gestione potrà disporre l'immissione delle Quote in un sistema di gestione accentrata in regime di dematerializzazione ai sensi della normativa tempo per tempo vigente. Nel caso in cui le Quote vengano immesse in un sistema di gestione accentrata, il pagamento dei proventi e l'esecuzione delle operazioni di rimborso parziale pro-quota avverranno secondo le disposizioni applicabili.

7.4. Avvaloramento e consegna dei certificati di partecipazione

- (a) I certificati vengono predisposti dalla Società di Gestione, avvalorati, su istruzioni di quest'ultima, da Depositario e messi a disposizione dei Partecipanti presso il Depositario.
- (b) Il Depositario, su richiesta del Partecipante e a suo esclusivo rischio, provvede all'invio dei certificati all'indirizzo indicato dal Partecipante stesso, fermo il recupero delle spese di spedizione.

8. TRASFERIMENTI DELLE QUOTE

8.1. Limitazioni al trasferimento delle Quote

- (a) Per tutto il Termine di Durata del Fondo, le Quote acquisite dai Partecipanti potranno essere trasferite, a qualsiasi titolo, ad altri Partecipanti ovvero a favore di soggetti terzi, solamente a condizione che:
 - (i) il cessionario delle Quote sia un Investitore Professionale; e
 - (ii) il cedente dia notizia alla Società di Gestione del fatto che intende trasferire le Quote con comunicazione, da inviarsi, con le modalità di cui al paragrafo 12.3(e), con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni rispetto alla data di efficacia del proposto trasferimento contenente un'attestazione sottoscritta da parte del proposto trasferitario e sotto la responsabilità dello stesso che confermi il possesso dei requisiti di cui al precedente punto (i). La Società di Gestione si riserva la facoltà di richiedere al proposto trasferente e/o al proposto trasferitario eventuali documenti o certificazioni addizionali al fine di verificare il possesso dei

requisiti da parte del trasferitario. Qualora le richieste della Società di Gestione non vengano evase, la medesima potrà negare il proprio assenso al trasferimento che, pertanto, anche ove concluso fra le parti, dovrà ritenersi inefficace.

9. CRITERI DI VALUTAZIONE DEL FONDO, CALCOLO DEL VALORE DELLA QUOTA E SUA PUBBLICAZIONE

9.1. Determinazione del Valore del Fondo

Il valore complessivo netto del Fondo è la risultante delle attività al netto delle eventuali passività (il “**Valore del Fondo**”).

9.2. Valutazione del Fondo

La valutazione del Fondo è effettuata in base al valore corrente delle attività e delle passività che lo compongono valutate in coerenza con i criteri stabiliti nelle Disposizioni di Banca d'Italia, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.

E' facoltà dei Partecipanti ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione una copia delle politiche e delle procedure contenenti i criteri di valutazione.

La determinazione del Valore del Fondo è effettuata almeno con la periodicità prevista per il calcolo del Valore Unitario della Quota.

La Società di Gestione istituisce, mantiene, attua e rivede politiche e procedure scritte in conformità alle previsioni degli articoli 67-71 del Regolamento AIFMD.

9.3. Calcolo del Valore Unitario della Quota del Fondo

Il valore della singola Quota di partecipazione a ciascun Fondo è calcolato dalla Società di Gestione con cadenza almeno semestrale e in occasione di ciascuna emissione o sottoscrizione o rimborso o annullamento di Quote e comunque in occasione di ogni distribuzione dei Proventi Distribuibili, ed è pari al Valore Complessivo Netto del Fondo – computato secondo quanto previsto nel precedente paragrafo 9.1 – diviso per il numero delle Quote emesse del Fondo (il “**Valore Unitario della Quota**”). La Società di Gestione istituisce, mantiene, attua e rivede politiche e procedure scritte in conformità alle previsioni degli articoli 72 del Regolamento AIFMD.

La soglia di irrilevanza dell'errore quota è stabilita nello 0,5 per cento del valore corretto, dopo il ricalcolo.

9.4. Pubblicazione del Valore Unitario della Quota

Il Valore Unitario della Quota deve essere reso noto ai Partecipanti mediante comunicazione effettuata con le modalità di cui al successivo paragrafo 12.3(e).

9.5. Rinvio della Pubblicazione del Valore Unitario della Quota

La comunicazione di cui sopra può essere inviata in un momento successivo rispetto alle scadenze consuete in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili. Ove ricorrano tali casi, la Società di Gestione informa direttamente la Banca d'Italia, nonché i Partecipanti mediante

comunicazione effettuata con le modalità di cui al successivo paragrafo 12.3(e). Tale comunicazione indica sia il rinvio che la nuova data proposta per il calcolo del Valore Unitario della Quota.

10. MODIFICHE DEL REGOLAMENTO

- (a) Le modifiche regolamentari sono di norma adottate solo se strettamente necessarie per la tutela dell'interesse dei Partecipanti. Esse sono deliberate dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione con le modalità specificate nel presente Articolo 10.
- (b) Per il caso di modifiche rese necessarie da variazioni anagrafiche e delle disposizioni di legge e regolamentari applicabili ovvero relative alla modifica del Depositario è attribuita una delega permanente al Presidente del consiglio di amministrazione ed all'Amministratore Delegato della Società di Gestione per l'adeguamento del testo, senza preventiva deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti. Il testo così modificato viene portato a conoscenza del consiglio di amministrazione nella prima riunione successiva.
- (c) Le modifiche al Regolamento diverse da quelle disciplinate dal paragrafo 10(b) sono deliberate dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione e su proposta dello stesso, previa approvazione da parte dell'Assemblea dei Partecipanti, a tal fine convocata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione.
- (d) Tutte le modifiche regolamentari sono comunicate alla Banca d'Italia ove previsto dalla normativa di tempo in tempo vigente.
- (e) Il contenuto di ogni modifica verrà comunicato individualmente ai Partecipanti con le modalità di cui al successivo paragrafo 12.3(e).
- (f) La Società di Gestione provvede a fornire gratuitamente una copia del Regolamento modificato ai Partecipanti che ne facciano richiesta.

11. LIQUIDAZIONE DEL FONDO

11.1. Casi di Liquidazione

Fatto salvo l'eventuale Periodo di Grazia, la Società di Gestione procede, nell'interesse dei Partecipanti, alla dismissione delle attività del Fondo entro il Termine di Durata.

La liquidazione del Fondo può avere luogo, salvi gli altri casi eventualmente previsti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari:

- (i) per scadenza del Termine di Durata;
- (ii) su iniziativa della Società di Gestione e nell'interesse dei Partecipanti, in conformità a quanto previsto dal successivo paragrafo 11.2;
- (iii) nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti deliberi a favore della sostituzione della Società di Gestione e il Comitato Consultivo non individui la Nuova Società di Gestione, ovvero quest'ultima non subentri alla Società di Gestione nel rispetto della procedura di cui al precedente paragrafo 4.5;
- (iv) in caso di scioglimento della Società di Gestione, qualora non si sia proceduto alla sua sostituzione.

In tutte le ipotesi che precedono, la liquidazione del Fondo si compie nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari ed ha luogo con le modalità indicate al successivo paragrafo 11.3.

11.2. Liquidazione del Fondo ad Iniziativa della Società di Gestione

A partire dal 10 (decimo) anniversario dalla data della prima emissione di Quote del Fondo, la Società di Gestione, con delibera del consiglio di amministrazione e previa approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti, può decidere la liquidazione anticipata del Fondo quando ciò sia nell'interesse dei Partecipanti anche in relazione ad una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del Patrimonio del Fondo, ovvero quando si verificano circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i Partecipanti (quali la riduzione del Patrimonio del Fondo al di sotto di un importo tale da non consentire un'efficiente prestazione dei servizi amministrativi e di gestione).

11.3. Modalità di Liquidazione

La Società di Gestione:

- (i) informa la Banca d'Italia almeno 30 (trenta) giorni prima della data di convocazione del consiglio di amministrazione che dovrà deliberare in merito alla liquidazione del Fondo, dando poi informativa dell'avvenuta delibera alla Banca d'Italia stessa;
- (ii) a partire dal giorno successivo alla comunicazione di cui al paragrafo 11.5 provvede, sotto il controllo del collegio sindacale, a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse dei Partecipanti, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal consiglio di amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia come previsto dal paragrafo 11.5;
- (iii) terminate le operazioni di realizzo, redige la relazione finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, attenendosi ai criteri, per quanto applicabili, stabiliti per la relazione di cui al paragrafo 12.1 e indicando il piano di riparto delle somme di denaro spettanti ai Partecipanti; l'ammontare di tali somme sarà determinato dal rapporto tra:
 - l'attivo netto del Fondo liquidato, al netto delle provvigioni dovute alla Società di Gestione ai sensi del paragrafo 3.1.1 non ancora liquidate;
 - il numero delle Quote di pertinenza dei Partecipanti;
- (iv) la società di revisione di cui al paragrafo 12.4 provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione, nonché alla certificazione della relazione finale di liquidazione;
- (v) la relazione finale di liquidazione corredata della relazione di certificazione predisposta dalla società di revisione di cui al paragrafo 12.4, è messo a disposizione dei Partecipanti presso la sede della Società di Gestione e del Depositario. Ogni Partecipante potrà prenderne visione e ottenerne copia a proprie spese. Tali documenti saranno altresì inviati ai Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 12.3(e);
- (vi) il Depositario provvede, su istruzioni della Società di Gestione, al rimborso delle Quote nella misura prevista, per ciascuna di esse, dalla relazione finale di liquidazione;
- (vii) le somme non riscosse dai Partecipanti entro 60 (sessanta) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso il Depositario su un conto

intestato alla Società di Gestione rubricato al Fondo, con l'indicazione che trattasi dell'attivo netto della liquidazione del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto;

- (viii) l'attivo netto della liquidazione finale non riscosso si prescrive in favore della Società di Gestione come precisato al paragrafo 11.9;
- (ix) la procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione dell'avvenuto riparto alla Banca d'Italia.

11.4. Estensione del Periodo di Liquidazione

La Società di Gestione si riserva la facoltà, ove lo smobilizzo delle attività del Fondo di cui al precedente paragrafo 11.3 non sia completato entro il termine di durata dello stesso, di deliberare il Periodo di Grazia per condurre a termine le summenzionate operazioni di smobilizzo, nonché le operazioni di rimborso.

La Società di Gestione comunica alla Banca d'Italia la delibera del Periodo di Grazia, corredando la comunicazione di un piano di smobilizzo predisposto dagli amministratori.

11.5. Pubblicità inerente la Liquidazione

Ai Partecipanti e alla Banca d'Italia viene data comunicazione:

- (i) dell'approvazione della delibera di liquidazione, dell'avvenuta redazione della relazione finale, nonché della data di inizio della procedura di liquidazione;
- (ii) dell'eventuale delibera del Periodo di Grazia;
- (iii) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote nel corso del periodo di liquidazione;
- (iii) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

11.6. Modalità inerenti la Liquidazione

Dopo la comunicazione alla Banca d'Italia dell'inizio della procedura di liquidazione, la Società di Gestione segue la procedura indicata al paragrafo 11.3 per quanto concerne la redazione del piano di smobilizzo, la liquidazione dell'attivo, la relazione finale di liquidazione, la revisione e pubblicità dello stesso, il piano di riparto, il rimborso delle Quote, il deposito delle somme non riscosse; in tale ultimo caso si applica la disciplina della prescrizione dei diritti alla percezione di dette somme, prevista al successivo paragrafo 11.9.

11.7. Divieto di ulteriori investimenti alla scadenza della Durata del Fondo

Alla scadenza del Termine di Durata, termina ogni ulteriore attività di investimento.

11.8. Tempi per il riconoscimento della Quota Spettante ai Partecipanti

La quota spettante ai Partecipanti (la "**Quota Spettante ai Partecipanti**") è distribuita agli aventi diritto con valuta in data non successiva al trentesimo giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo. La chiusura delle operazioni contabili sarà comunque completata entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del Termine di Durata.

11.9. Prescrizione del Diritto a Percepire la Quota Spettante ai Partecipanti

- (a) Il controvalore della Quota Spettante ai Partecipanti non riscosso dagli aventi diritto entro 60 (sessanta) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimane depositato presso il Depositario su un conto intestato alla Società di Gestione rubricato al Fondo, con l'indicazione che trattasi del controvalore della Quota Spettante ai Partecipanti e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sotto-rubriche nominative degli aventi diritto.
- (b) I diritti di riscossione del controvalore della Quota Spettante ai Partecipanti non riscosso dagli aventi diritto si prescrivono a favore della Società di Gestione nei termini di legge a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato al paragrafo 11.8.

12. PROSPETTI CONTABILI E RELATIVA PUBBLICITA'**12.1. Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva**

Le scritture contabili del Fondo sono tenute dalla Società di Gestione, la quale, oltre alle scritture prescritte per le imprese commerciali dal Codice Civile redige:

- (a) il libro giornale del Fondo nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote del Fondo, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
- (b) La relazione annuale sulla gestione del Fondo, accompagna dalla relazione degli amministratori, da mettere a disposizione dei Partecipanti entro 6 (sei) mesi decorrenti dalla chiusura dell'esercizio ;
- (c) la relazione semestrale relativa ai primi 6 (sei) mesi di ogni esercizio, da mettere a disposizione dei Partecipanti entro 2(due) mesi decorrenti dalla fine del periodo di riferimento;
- (d) un prospetto recante l'indicazione del Valore Unitario delle Quote e del Valore Complessivo Netto del Fondo, con periodicità almeno pari all'emissione o rimborso delle Quote.

La relazione annuale di gestione e la relazione semestrale vengono redatte secondo gli schemi di redazione previsti dalle Disposizioni di Banca D'Italia.

Nell'ipotesi di distribuzione infrannuale dei proventi della gestione del Fondo di cui all'Articolo 2, la SGR redige e mette a disposizione dei Partecipanti altresì la relazione infrannuale di gestione, accompagnata dalla relazione degli amministratori, entro 6 (sei) mesi dalla chiusura del minor periodo di esercizio in relazione al quale si procede alla distribuzione di proventi.

12.2. Documenti a disposizione dei Partecipanti e luoghi di deposito

I documenti di cui al precedente articolo 12.1, lettere (b), (c) e (d), nonché la eventuale relazione infrasemestrale di cui all'articolo 2.2.(c), sono forniti gratuitamente ai Partecipanti che ne facciano richiesta.

12.3. Pubblicità su fatti rilevanti e comunicazioni

- (a) In conformità alla normativa vigente, la Società di Gestione mette a disposizione dei Partecipanti presso la sede della Società di Gestione e del Depositario, anche per estratto, copia:
- (i) delle relazioni di stima, redatte ai sensi del presente Regolamento e della normativa vigente, nonché dei beni acquistati o venduti da/ a soggetti in conflitto di interessi;
 - (ii) degli atti di conferimento, acquisto ovvero cessione di beni, nonché della documentazione contenente i dati e le notizie relativi ai soggetti conferenti, acquirenti o cedenti ed al relativo gruppo di appartenenza;
 - (iii) dei prestiti eventualmente stipulati per il finanziamento delle operazioni di rimborso parziale pro-quota di cui all'articolo 6 .

Gli atti e le informazioni di cui al punto (ii) e (iii) del presente articolo 12.3, possono essere resi disponibili al pubblico anche per estratto.

- (b) Dell'avvenuto deposito della documentazione indicata al presente punto (a) dell'articolo 12.3 è data contestuale notizia ai Partecipanti, mediante comunicazione inviata con le modalità di cui al successivo paragrafo 12.3(e).
- (c) Le informazioni oggetto di pubblicazione di cui al punto a) sono altresì riportate nella Parte D (Altre Informazioni) della Nota Integrativa della relazione semestrale di gestione del Fondo.
- (d) A seguito di richiesta scritta, i Partecipanti hanno diritto di ottenere copia della suddetta documentazione dalla Società di Gestione, a cura e spese di quest'ultima, che potrà fornirla anche in formato elettronico.
- (e) Ogni comunicazione prevista dal Regolamento nei confronti dei Partecipanti e da questi alla Società di Gestione deve essere effettuata per il tramite di raccomandata A/R o con altro mezzo equivalente che assicuri la prova della ricezione, inviata, a seconda dei casi, all'indirizzo comunicato da ciascun Partecipante ovvero alla sede legale della Società di Gestione.
- (f) Ciascun Partecipante - previa domanda scritta che indichi puntualmente le ragioni della richiesta - avrà diritto di ottenere dalla Società di Gestione le ragionevoli informazioni relative al Fondo che siano necessarie ad adempiere agli obblighi normativi o a soddisfare le richieste delle pubbliche autorità cui il Partecipante è soggetto.

12.4. Revisione Contabile e Controllo

La contabilità della Società di Gestione e quella del Fondo sono soggette a revisione secondo le norme di legge. La revisione contabile è effettuata da una società di revisione iscritta all'Albo speciale delle società di revisione.

I sindaci della Società di Gestione, anche individualmente, e gli organi amministrativi e di controllo del Depositario devono riferire tempestivamente alla Banca d'Italia ed alla Consob, ciascuna per le proprie competenze, sulle eventuali irregolarità riscontrate nell'amministrazione della Società di Gestione e nella gestione del Fondo.

13. **FORO COMPETENTE**

Per la soluzione di qualsiasi controversia comunque derivante dall'interpretazione, dall'applicazione e dall'esecuzione di quanto previsto, connesso o discendente dal presente Regolamento, è esclusivamente competente il Foro di Milano.

MANUALE DELLE PROCEDURE ORGANIZZATIVE DELLA SGR

ADDENDUM

AL

CAPITOLO II – GUIDA AL PROCESSO OPERATIVO DI INVESTIMENTO

(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 29 settembre 2015 e successivamente modificato dal Consiglio di Amministrazione del 25 gennaio 2016)

Indice

1. Scopo.....	p. 2
2. Definizioni.....	p. 2
3. Istituzione dei Veicoli Core Futuri.....	p. 3
4. Allocazione tra veicoli.....	p. 3
5. Coinvestimento.....	p. 5
6. Prosecuzione del processo di investimento.....	p. 6

1. Scopo.

Il presente *Addendum* costituisce parte integrante del processo di investimento di Coima SGR S.p.A. (di seguito, la “**Procedura SGR**”) ed è stato predisposto in concomitanza con l’attribuzione alla SGR di un incarico (di seguito, l’ “**Incarico di Asset Management**”) per lo svolgimento di talune attività di gestione inerenti il processo di investimento relativo al portafoglio della società COIMA RES S.p.A. (di seguito, la “**Società**”).

Più in particolare, scopo del presente *Addendum* è quello di regolare le modalità in base alle quali la Società e la SGR interagiranno nelle attività di investimento e i presidi volti a gestire, se del caso, gli eventuali conflitti di interesse tra le due società, che, sul versante della SGR, integrano gli ordinari presidi adottati sulla base delle proprie pertinenti procedure organizzative interne.

Vengono, in particolare, definiti criteri e modalità per l’indirizzo delle opportunità di investimento verso la Società o verso i fondi gestiti dalla SGR (di seguito, la Società e i fondi, i “**Veicoli**” e, ciascuno di essi, il “**Veicolo**”) e per le situazioni di co-investimento dei Veicoli, **fermo restando l’impegno assunto dalla SGR a non istituire Veicoli Core Futuri (come di seguito definiti) ai sensi dell’art. 11.4 dell’Incarico di Asset Management.**

Lì dove espressamente indicato, sono assimilati ai Veicoli gli altri prodotti di gestione offerti dalla SGR, quali i mandati individuali, ecc.

Le opportunità di investimento oggetto del presente *Addendum* potranno avere ad oggetto sia un unico immobile sia un portafoglio di immobili. In tale secondo caso l’applicazione dei fattori di allocazione di seguito previsti è effettuata sulla base di un criterio di “prevalenza” delle caratteristiche degli *asset* compresi nel portafoglio cd. *target*.

2. Definizioni.

Oltre alle definizioni riportate in altri punti del presente *Addendum*, i termini di seguito indicati hanno il significato ad essi rispettivamente attribuito:

COMITATO INVESTIMENTI SGR	il Comitato investimenti della SGR, del quale fanno parte Manfredi Catella, Matteo Ravà, Gabriele Bonfiglioli, Mark Sears e il Risk Manager della SGR.
CORE ASSET	Immobili prevalentemente a reddito con destinazione d’uso ufficio caratterizzati da capital expenditure per un importo sino al 10 <u>15</u> % 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). Nella definizione di Core Asset rientrano anche i portafogli di immobili allorquando almeno il 51% del portafoglio, in termini di valore, sia rappresentato da Core Asset.
VEICOLI CORE ESISTENTI	I n. 2 fondi comuni di investimento attualmente gestiti dalla SGR che hanno una strategia di investimento che prevede l’investimento prevalente in Core

	Asset e che debbano ancora esaurire la propria fase di investimento ⁽¹⁾ . I Veicoli Core Esistenti hanno allo stato una equity residuale da impiegare che si prevede si prevede sarà investita completamente entro la data di avvio della Società. La SGR si limiterà a quel punto a una gestione amministrativa degli immobili sino alla fase di liquidazione.
VEICOLI CORE FUTURI	I nuovi fondi comuni di investimento con una strategia di investimento che prevede l'investimento prevalente in Core Asset, che la SGR potrebbe istituire in futuro.
VEICOLI NON-CORE	I fondi comuni di investimento attualmente o in futuro gestiti dalla SGR, che hanno una strategia di investimento che non prevede l'investimento prevalente in Core Asset.

3. Istituzione dei Veicoli Core Futuri

Ai sensi dell'art. 11.4 dell'Incarico di Asset Management, la SGR si è impegnata a non istituire Veicoli Core Futuri. Tale impegno cessa nei casi di cui all'art. 11.5 dell'Incarico di Asset Management.

4. Allocazione tra Veicoli.

Laddove l'opportunità di investimento abbia ad oggetto Core Asset compatibili sia con la Società sia con uno dei Veicoli Core Esistenti (o dei Veicoli Non-Core), la Scheda Tecnica (redatta secondo il format allegato *sub 1* alla Procedura SGR) relativa all'opportunità di investimento individuata dalla SGR dà evidenza di tale circostanza e viene sottoposta all'attenzione del Comitato Investimenti SGR.

Il Comitato Investimenti SGR, al fine di individuare se destinare l'opportunità di investimento alla Società ovvero a uno dei Veicoli Core Esistenti (o dei Veicoli Non-Core), tiene conto dei seguenti Fattori di Allocazione:

¹ I Veicoli Core Esistenti sono:

- (i) Fondo HCSF: le sottoscrizioni del fondo sono attualmente chiuse e residuano circa Euro 30 milioni da investire;
- (ii) Fondo HICOF: le sottoscrizioni del fondo sono attualmente chiuse e residuano circa Euro 45 milioni da investire.

Per entrambi i Fondi ritiene di poter finalizzare nuove iniziative immobiliari che potrebbero assorbire tale disponibilità residua completando, in tempi brevi, il portafoglio immobiliare dei fondi.

Con riferimento agli altri n. 3 fondi di tipo core attualmente gestiti dalla SGR, quest'ultima sta svolgendo unicamente una gestione degli asset attualmente in portafoglio, avendo tali fondi completato già la propria fase di investimento.

Laddove all'avvio delle attività della Società, i Veicoli Core Esistenti non avessero esaurito la propria attività di investimento, troverà applicazione il successivo par. 4.

- i. raggiungimento dei limiti imposti dalla normativa ovvero dallo statuto o dal regolamento di gestione: si verifica il rispetto dei limiti di investimento, quali, a titolo esemplificativo, il rispetto del cd. asset test per l'acquisizione e il mantenimento della qualifica di Siiq da parte della Società o il rispetto dei limiti di concentrazione indicati nello statuto della Società o nel regolamento di gestione del Veicolo;
- ii. politica di investimento: si verifica il veicolo che abbia una politica di investimento focalizzata esclusivamente o prevalentemente sulla tipologia dell'immobile oggetto dell'opportunità di investimento;
- iii. disponibilità di risorse per effettuare l'investimento: si verifica quale Veicolo abbia maggiore disponibilità di risorse per effettuare l'investimento;
- iv. dimensione dell'investimento: si verifica la coerenza tra l'investimento esaminato e la dimensione media degli altri investimenti compiuti per il veicolo in cui si propone di allocare la proposta, anche valutando l'asset class di riferimento;
- iv. orizzonte temporale: si verifica la coerenza tra l'orizzonte temporale necessario per la valorizzazione dell'opportunità di investimento e la durata residua del Veicolo in cui si propone di allocarlo;
- v. area geografica: l'area geografica in cui si colloca l'investimento deve essere coerente con le caratteristiche proprie del Veicolo nel quale si propone di allocarlo e con le strategie dello stesso, anche con riferimento all'asset class di riferimento;
- vi. livello di indebitamento: si verifica la coerenza tra il livello di indebitamento che l'opportunità di investimento richiede e la possibilità di indebitamento del Veicolo in cui si propone di allocare l'investimento;
- vii. conduttore: si verifica la tipologia di conduttore e l'eventuale impatto dell'investimento sulla concentrazione del rischio tenant rispetto al singolo Veicolo, anche con riferimento all'asset class di riferimento.

Laddove l'applicazione dei Fattori di Allocazione non conduca a un'attribuzione univoca dell'opportunità di investimento tra i Veicoli, il Comitato investimenti SGR, in alternativa al co-investimento di cui al successivo paragrafo, potrà applicare un criterio di rotazione.

Tale criterio prevede un ordine di assegnazione dell'opportunità di investimento basato sulla percentuale di capitale disponibile per gli investimenti sul totale sottoscritto di ciascun Veicolo che abbia una strategia di investimento coerente con l'opportunità in esame.

In considerazione della disponibilità residuale di capitale da investire dei Veicoli Core Esistenti e della circostanza che i Veicoli Non-Core hanno una politica di investimento non focalizzata su Core Asset, la Società costituisce il primo veicolo in lista per l'assegnazione di opportunità aventi ad oggetto Core Asset.

L'esito delle analisi del Comitato Investimenti SGR viene rappresentato in apposito *memorandum*, tempestivamente trasmesso alle competenti funzioni interne della SGR.

5. Coinvestimento e cessione di asset tra Veicoli.

Qualora un'opportunità di investimento - avente ad oggetto Core Asset, asset diversi dai Core Asset o portafogli - risultasse compatibile per la Società e i fondi della SGR, sarà possibile valutare l'opportunità di un co-investimento, consistente nell'acquisizione dell'immobile da parte della Società e di un fondo della SGR.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, il co-investimento può essere valutato, fra l'altro, nel caso in cui, nella coerenza dell'investimento con le strategie di più Veicoli, nessuno di essi abbia l'autonomia finanziaria necessaria e sufficiente per effettuare autonomamente l'operazione ovvero ancora per ulteriori valutazioni di opportunità gestoria effettuate dai competenti organi (es. diversificazione geografica, gestione del rischio tenant, ecc.). Il co-investimento potrà essere valutato anche con riguardo a Veicoli che abbiano strategie di investimento differenti (ad esempio, la Società potrà co-investire una parte residuale del proprio patrimonio in iniziative value-added con fondi dedicati della SGR; la Società e un Fondo potrebbero co-investire in un portafoglio che si componga di diverse asset class che potranno in un secondo momento essere ripartite tra i veicoli dedicati).

Il co-investimento tra la Società ed un fondo della SGR deve essere approvato dal Comitato Investimenti SGR e dai competenti organi della Società nonché nel rispetto delle relative procedure interne in tema di conflitti di interesse (e dunque, in particolare, con l'approvazione dei competenti comitati interni). Laddove previsto dal regolamento di gestione del fondo interessato, l'operazione di co-investimento sarà altresì sottoposta al parere del comitato consultivo del fondo.

In particolare il Comitato Investimenti SGR e i competenti organi della Società devono congruamente motivare la decisione di procedere con il co-investimento e approvare la relativa proposta indicando i criteri sulla base dei quali determinare la quota di partecipazione all'investimento per ciascuno dei Veicoli interessati; a tale ultimo riguardo, viene prestata particolare attenzione all'orizzonte temporale residuo dei Veicoli, alla dimensione dell'investimento e al livello di indebitamento.

Il co-investimento sarà in ogni caso effettuato alle medesime condizioni, garantendo assoluta parità di trattamento tra i Veicoli, con particolare riguardo a:

- (i) prezzo;
- (ii) protezioni contrattuali;
- (iii) benefici da eventuali finanziamenti bancari;
- (iv) attribuzione dei costi di transazione.

Quanto precede è rappresentato in apposito *memorandum*, tempestivamente trasmesso alle competenti funzioni della SGR.

La Società può acquistare Core Asset dai fondi gestiti dalla SGR: tale operazione sarà in ogni caso trattata, alla stregua di un'operazione tra fondi della medesima sgr, applicando tutti i presidi di gestione della situazione di conflitto previsti dalla procedura SGR (ivi compresa, se previsto dal regolamento di gestione del fondo cedente, la formulazione di un parere da parte del comitato consultivo del fondo stesso) nonché da quella della Società.

6. Prosecuzione del processo di investimento.

Il *memorandum* di cui ai precedenti paragrafi viene trasmesso alle funzioni competenti della Società o della SGR affinché si prosegua il processo di investimento per il Veicolo al quale (o i Veicoli ai quali) è stata allocata l'opportunità di (co)investimento. La decisione di investimento verrà quindi assunta secondo quanto previsto dai rispettivi processi di investimento.