

# SUPPLEMENTO AL PROSPETTO INFORMATIVO

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 di COIMA RES S.p.A.

---

## EMITTENTE

**COIMA RES S.p.A.**

## COORDINATORI PER L'OFFERTA GLOBALE

**Citigroup Global Markets Limited**

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

## SPONSOR E RESPONSABILE DEL COLLOCAMENTO

**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**



Il presente documento costituisce un supplemento (il “**Supplemento**”) al Prospetto Informativo di COIMA RES S.p.A. depositato presso la Consob in data 17 marzo 2016 a seguito del provvedimento di approvazione con nota del 29 dicembre 2015, protocollo n. 0098067/15.

Il presente Supplemento è stato depositato presso la Consob in data 17 marzo 2016 a seguito di approvazione con nota dell'11 febbraio 2016 n. 0012269/16.

L'adempimento di pubblicazione del presente Supplemento al Prospetto Informativo non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità degli investimenti che saranno proposti e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

Il presente Supplemento è disponibile presso la sede legale dell'Emittente (Milano, Via della Moscova n. 18), presso il Responsabile del Collocamento ed i Collocatori nonché sul sito internet dell'Emittente [www.coimares.com](http://www.coimares.com).

Il presente Supplemento deve essere letto congiuntamente al Prospetto Informativo. L'informativa completa su COIMA RES S.p.A. può essere ottenuta solo sulla base della consultazione congiunta del presente Supplemento e del Prospetto Informativo.

## INDICE

<b>PREMESSA E MOTIVAZIONE DEL SUPPLEMENTO</b> .....	2
<b>AVVERTENZA</b> .....	3
Modifiche al frontespizio del Prospetto Informativo .....	4
Modifiche alle “Definizioni” del Prospetto Informativo.....	5
Modifiche al “Glossario” del Prospetto Informativo .....	5
Modifiche alla “Nota di Sintesi” del Prospetto Informativo.....	6
Sezione Prima del Prospetto Informativo. ....	18
Modifiche al Capitolo I del Prospetto Informativo .....	19
Modifiche al Capitolo II del Prospetto Informativo.....	20
Modifiche al Capitolo III del Prospetto Informativo .....	21
Modifiche al Capitolo IV del Prospetto Informativo .....	35
Modifiche al Capitolo V del Prospetto Informativo.....	39
Modifiche al Capitolo VI del Prospetto Informativo .....	40
Modifiche al Capitolo IX del Prospetto Informativo .....	55
Modifiche al Capitolo X del Prospetto Informativo .....	68
Modifiche al Capitolo XIV del Prospetto Informativo .....	77
Modifiche al Capitolo XV del Prospetto Informativo.....	79
Modifiche al Capitolo XVII del Prospetto Informativo.....	80
Modifiche al Capitolo XIX del Prospetto Informativo .....	81
Modifiche al Capitolo XX del Prospetto Informativo.....	82
Modifiche al Capitolo XXII del Prospetto Informativo.....	137
Modifiche al Capitolo XXIV del Prospetto Informativo .....	138
Sezione Seconda del Prospetto Informativo. ....	139
Modifiche al Capitolo III del Prospetto Informativo .....	140
Modifiche al Capitolo IV del Prospetto Informativo .....	141
Modifiche al Capitolo V del Prospetto Informativo.....	143
Modifiche al Capitolo X del Prospetto Informativo .....	147
Modifiche alle Appendici.....	148

## PREMESSA E MOTIVAZIONE DEL SUPPLEMENTO

I termini utilizzati nel presente Supplemento con lettera maiuscola e non diversamente definiti hanno lo stesso significato attribuito loro nel Prospetto Informativo. Le parole, i Paragrafi ed i Capitoli evidenziati nel presente Supplemento in grassetto sono stati modificati e/o aggiunti rispetto alla relativa formulazione contenuta nel Prospetto Informativo.

Il presente Supplemento è volto a dare atto dei fatti nuovi e degli adempimenti posti in essere da COIMA RES S.p.A. (“**COIMA RES**” o la “**Società**” o l’“**Emittente**”) a seguito, in particolare:

- (i) della delibera adottata dall’organo amministrativo dell’Emittente in data 25 gennaio 2016 in merito: (i) all’approvazione del bilancio relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e dei prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015, predisposti, in conformità con i principi contabili internazionali, ai soli fini dell’inclusione nel Supplemento; (ii) all’approvazione del progetto di bilancio relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 predisposto in conformità ai principi contabili italiani e al Codice Civile; (iii) allo spostamento della sede sociale nell’ambito del comune di Milano, da Piazza Repubblica n. 5 a Via della Moscova n. 18; e (iv) alla modifica dell’indirizzo PEC della Società (da itares@legalmail.it a coimares@legalmail.it);
- (ii) della delibera adottata dall’assemblea dell’Emittente in data 1 febbraio 2016 per l’approvazione del bilancio relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 predisposto in conformità ai principi contabili italiani e al Codice Civile;
- (iii) dell’aggiornamento ed integrazione dei curricula degli amministratori Manfredi Catella; Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli;
- (iv) dell’assunzione, a far data dal 29 gennaio 2016, da parte di COIMA SGR di Yuri D’Agostino;
- (v) della modifica del Contratto di *Asset Management* stipulata in data 25 gennaio 2016 e, in particolare, della definizione di Immobili *Core*;
- (vi) dell’aggiornamento del capitale circolante e del fabbisogno finanziario complessivo;
- (vii) dell’aggiornamento del quadro normativo relativo alle SIIQ sulla base dell’ultima finanziaria in vigore dall’1 gennaio 2016.

## AVVERTENZA

- **Il Paragrafo (xvi) dell'Avvertenza è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“(xvi) non risultano importi di canoni di locazione insoluti al **31 dicembre** 2015, pertanto la percentuale di morosità è pari a 0%; al riguardo, non possono essere fornite informazioni di confronto con dati di mercato, in quanto al riguardo non si rilevano, per quanto a conoscenza dell'Emittente, informazioni pubbliche comparabili.”

**Modifiche al frontespizio del Prospetto Informativo**

- **L'ultimo capoverso del frontespizio del Prospetto Informativo è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“Il Prospetto Informativo è disponibile presso la sede legale dell’Emittente (Milano, **via della Mosco-  
va n. 18**), presso il Responsabile del Collocamento ed i Collocatori nonché sul sito internet dell’Emittente [www.coimares.com](http://www.coimares.com).”

**Modifiche alle “Definizioni” del Prospetto Informativo**

- Nel Paragrafo “Definizioni” del Prospetto Informativo sono state inserite le seguenti definizioni:

“

**Data del Supplemento**                      **La data di approvazione del Supplemento da parte di Consob.**  
**Supplemento**                                      **Il presente supplemento al Prospetto Informativo.**

”

- Nel Paragrafo “Definizioni” del Prospetto Informativo le seguenti definizioni sono state modificate come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):

“

**Emittente ovvero Società**                      COIMA RES S.p.A. (già Itares S.p.A.), con sede legale in Milano,  
**ovvero COIMA RES**                                      **Via della Moscova n. 18.**

**Periodo di Offerta**                                      Il periodo di adesione all’Offerta compreso tra le ore 9:00 dell’**15 febbraio** 2016 e le ore 14:00 del **25 febbraio** 2016.

**Prospetti Consolidati**                                      Congiuntamente i prospetti consolidati pro-forma al **31 dicembre**  
**Pro-Forma**    **2015**, 30 settembre 2015, 30 giugno 2015 ed al 31 dicembre 2014  
dell’Emittente.

”

**Modifiche al “Glossario” del Prospetto Informativo**

- Nel Paragrafo “Glossario” del Prospetto Informativo la seguente definizione è stata modificata come segue (la modifica è riportata in evidenza in grassetto):

**“Immobili Core**                                      Immobili prevalentemente a reddito con destinazione d’uso ufficio caratterizzati da *capital expenditure* per un importo sino al **15%** del valore di acquisto. Per *capital expenditure* si intendono tutte le spese preventivate per apportare lavori di miglioria e ristrutturazione all’immobile, ivi inclusi sia i costi di costruzione sia i *soft costs* (progettazione, direzione lavori, *project management*, consulenze varie, ecc.)”

**Modifiche alla “Nota di Sintesi” del Prospetto Informativo**

<b>Modifiche alla Sezione B della Nota di Sintesi</b>																			
•	<b>L’Elemento B.2 della “Nota di Sintesi” del Prospetto Informativo è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):</b>																		
	“La Società ha sede legale in Milano, <b>Via della Moscova n. 18</b> , tel. <b>+39 02 65506601</b> , è costituita in Italia in forma di società per azioni ed opera in base alla legislazione italiana.”																		
•	<b>A partire dal terzo capoverso incluso, l’Elemento B.7 della “Nota di Sintesi” del Prospetto Informativo è sostituito come segue:</b>																		
	<p>“L’Emittente non dispone di informazioni economico patrimoniali storiche. Alla Data del Supplemento, 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 dell’Offerta Globale 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> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i>(In migliaia di Euro)</i></th> <th style="text-align: right;"><b>Al 31 dicembre 2015</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>IMPIEGHI</b></td> </tr> <tr> <td>Immobilizzazioni</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>Capitale Circolante Netto (*)</td> <td style="text-align: right;">(40)</td> </tr> <tr> <td>Liquidità netta (**)</td> <td style="text-align: right;">290</td> </tr> <tr> <td><b>Capitale Investito (***)</b></td> <td style="text-align: right;"><b>250</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>FONTI</b></td> </tr> <tr> <td>Patrimonio Netto</td> <td style="text-align: right;">250</td> </tr> <tr> <td><b>Totale fonti</b></td> <td style="text-align: right;"><b>250</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) 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.</p> <p>(**) Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, ed in conformità con la Raccomandazione ESMA/2013/319.</p> <p>(***) 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>	<i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>Al 31 dicembre 2015</b>	<b>IMPIEGHI</b>		Immobilizzazioni	-	Capitale Circolante Netto (*)	(40)	Liquidità netta (**)	290	<b>Capitale Investito (***)</b>	<b>250</b>	<b>FONTI</b>		Patrimonio Netto	250	<b>Totale fonti</b>	<b>250</b>
<i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>Al 31 dicembre 2015</b>																		
<b>IMPIEGHI</b>																			
Immobilizzazioni	-																		
Capitale Circolante Netto (*)	(40)																		
Liquidità netta (**)	290																		
<b>Capitale Investito (***)</b>	<b>250</b>																		
<b>FONTI</b>																			
Patrimonio Netto	250																		
<b>Totale fonti</b>	<b>250</b>																		

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

Si riportano di seguito i dati selezionati del conto economico e della situazione patrimoniale-finanziaria riclassificata del Fondo IBF ottenuti riclassificando il rendiconto 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 Supplemento. La riconciliazione tra gli schemi di seguito riportati ed il rendiconto del Fondo IBF redatto secondo i principi di riferimento è inclusa nel Supplemento (cfr. Capitolo XX, Paragrafo 20.1.2 del Supplemento).

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

<i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>Esercizio al 31 dicembre 2015</b>	<b>Periodo dal 30 ottobre 2014 al 31 dicembre 2014</b>
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	-	-
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>11.383</b>	<b>366</b>



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
<b>IMPIEGHI</b>		
Immobilizzazioni (*)	125.900	119.790
Capitale circolante netto (**)	13.927	13.576
Liquidità netta (***)	3.923	1.000
<b>Capitale Investito (****)</b>	<b>143.750</b>	<b>134.366</b>
<b>FONTI</b>		
Patrimonio netto	143.750	134.366
<b>Totale fonti</b>	<b>143.750</b>	<b>134.366</b>

(\*) 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 31 dicembre 2015	Esercizio 31 dicembre 2014	Esercizio 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	-	-	-
<b>Risultato del periodo</b>	<b>12.603</b>	<b>12.543</b>	<b>6.300</b>

(\*) 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>			
	<b>Al 31 dicembre 2015</b>	<b>Al 31 dicembre 2014</b>	<b>Al 31 dicembre 2013</b>
<b>IMPIEGHI</b>			
Immobilizzazioni (*)	121.859	126.787	131.716
Capitale circolante netto	-	-	-
Liquidità netta	-	-	-
<b>Capitale Investito (**)</b>	<b>121.859</b>	<b>126.787</b>	<b>131.716</b>
<b>FONTI</b>			
Patrimonio netto	121.859	126.787	131.716
<b>Totale fonti</b>	<b>121.859</b>	<b>126.787</b>	<b>131.716</b>
<p>(*) Le immobilizzazioni sono rappresentate dalla voce investimenti immobiliari.</p> <p>(**) 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>			
<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 nel Prospetto Informativo. 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.”</p>			
•	<p><b>A partire dal secondo capoverso incluso, l'Elemento B.8 della “Nota di Sintesi” del Prospetto Informativo è sostituito come segue:</b></p>		
<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 nel Supplemento, redatte conformemente all'allegato II del Regolamento stesso.</p> <p>Ai fini della redazione del Supplemento, 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> <p>Si riportano di seguito 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, per riflettere retroattivamente, la costituzione dell'Emittente, il conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF, l'acquisto degli Immobili Vodafone, nonché l'Aumento di Capitale al netto dei costi connessi all'Offerta.</p>			

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 26 gennaio 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 nella Sezione Prima, Capitolo V del Prospetto Informativo e alla Sezione Prima, Capitolo XX del Supplemento.

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 dal rendiconto 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 significativi del conferimento della totalità delle Quote e dell'acquisto degli Immobili Vodafone nonché l'Aumento di Capitale al netto dei costi connessi all'Offerta.

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 del conferimento della totalità delle Quote e dell'acquisto degli Immobili Vodafone 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.

Inoltre, i Prospetti Consolidati Pro-Forma includono gli effetti dell'Aumento di Capitale inscindibile pari a Euro 300 milioni, rappresentato al netto dei costi sostenuti dall'Emittente per il processo di quotazione - stimati in Euro 10 milioni (ammontare che include sia le spese connesse al processo di quotazione della Società e all'Offerta, comprese le spese di pubblicità, sia le commissioni riconosciute al Consorzio per l'Offerta Pubblica ed al Consorzio per il Collocamento Istituzionale) -, come previsto dal principio contabile internazionale IAS 32.

L'Emittente, ai fini del Supplemento, ha redatto il bilancio secondo i principi IFRS mentre il Fondo IBF predispone il proprio rendiconto 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 il rendiconto 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 Supplemento.

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 del proprio rendiconto 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*.

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 dei rendiconti al 31 dicembre 2015 e per la predisposizione dei dati economici finanziari relativi agli Immobili Vodafone si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo XX del Supplemento. Relativamente alle ipotesi formulate per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2.4 del Supplemento.

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

Attivo (In migliaia di Euro)	COIMA RES	IBF	Rettifiche IBF	Immobili Vodafone	Rettifiche Immobili Vodafone	Costi funzionamento SIHQ	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
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>125.900</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>127.741</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>376.250</b>
Rimanenze	-	14.150	-	-	-	-	-	14.150
Crediti commerciali e altri crediti correnti	796	107	-	-	-	-	(620)	283
Disponibilità liquide	390	3.923	-	-	-	-	41.165	45.478
<b>Totale attività correnti</b>	<b>1.186</b>	<b>18.180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.545</b>	<b>59.911</b>
<b>Totale attività</b>	<b>1.186</b>	<b>144.080</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>127.741</b>	<b>-</b>	<b>40.545</b>	<b>436.161</b>

<b>Passivo</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>COIMA RES</b>	<b>IBF</b>	<b>Rettifiche IBF</b>	<b>Immobili Vodafone</b>	<b>Rettifiche Immobili Vodafone</b>	<b>Costi funzionamento SIHQ</b>	<b>Aumento di Capitale</b>	<b>31 dicembre 2015 Pro- forma</b>
Patrimonio netto	250	143.750	750	121.859	(121.859)	(340)	290.145	434.555
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>250</b>	<b>143.750</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>(121.859)</b>	<b>(340)</b>	<b>290.145</b>	<b>434.555</b>
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	100	-	-	-	-	340	-	440
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>340</b>	<b>-</b>	<b>440</b>
Debiti commerciali e altri debiti correnti	836	330	-	-	249.600	-	(249.600)	1.166
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>836</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>249.600</b>	<b>-</b>	<b>(249.600)</b>	<b>1.166</b>
<b>Totale Passività</b>	<b>936</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>249.600</b>	<b>340</b>	<b>(249.600)</b>	<b>1.606</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>1.186</b>	<b>144.080</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>127.741</b>	<b>-</b>	<b>40.545</b>	<b>436.161</b>
 <b>Conto economico consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015</b>								
<b>Conto Economico</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>COIMA RES</b>	<b>IBF</b>	<b>Rettifiche IBF</b>	<b>Immobili Vodafone</b>	<b>Rettifiche Immobili Vodafone</b>	<b>Costi funzionamento SIHQ</b>	<b>Aumento di Capitale</b>	<b>2015 Pro- Forma</b>
Ricavi	-	7.715	-	13.840	-	-	-	21.555
Variazione delle rimanenze	-	(70)	-	-	-	-	-	(70)
Costi per materie prime e servizi	(132)	(915)	(116)	(427)	123	(5.220)	-	(6.687)
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	(6.090)	(140)	17.444
Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato al lordo delle imposte	(320)	11.383	(116)	12.603	124	(6.090)	(140)	17.444
Imposte	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>(320)</b>	<b>11.383</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(6.090)</b>	<b>(140)</b>	<b>17.444</b>

<b>Rendiconto finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015</b>								
<b>Rendiconto finanziario Pro-forma</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>COIMA RES</b>	<b>IBF</b>	<b>Rettifiche IBF</b>	<b>Immobili Vodafone</b>	<b>Rettifiche Immobili Vodafone</b>	<b>Costi funzionamento SHQ</b>	<b>Aumento di Capitale</b>	<b>2015 Pro-Forma</b>
Flusso finanziario dell'attività operativa	(180)	4.922	(116)	12.603	205.724	(5.750)	(249.120)	(31.917)
Flusso finanziario dell'attività d'investimento	-	-	-	-	(205.600)	-	-	(205.600)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	570	(1.999)	-	-	-	-	290.145	288.716
<b>Variazione pro-forma della disponibilità monetaria netta</b>	<b>390</b>	<b>2.923</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(5.750)</b>	<b>41.025</b>	<b>51.199</b>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	-	1.000	-	-	-	-	-	1.000
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo</b>	<b>390</b>	<b>3.923</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(5.750)</b>	<b>41.025</b>	<b>52.199</b>
Variazione della disponibilità monetaria netta non riflesse nello stato patrimoniale pro-forma	-	-	116	(12.603)	(124)	5.750	140	(6.721)
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo come risultanti dallo stato patrimoniale pro-forma</b>	<b>390</b>	<b>3.923</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.165</b>	<b>45.478</b>

• **L'Elemento B.10 della "Nota di Sintesi" del Prospetto Informativo è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

"L'Emittente è stato costituito in data 8 giugno 2015 e alla Data del **Supplemento 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 dell'Offerta Globale 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."

• **I primi due capoversi dell'Elemento B.11 della "Nota di Sintesi" del Prospetto Informativo sono modificati come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

"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 **Supplemento** e, dunque, senza tenere in considerazione i proventi dell'Offerta Globale, l'Emittente ritiene di non disporre di capitale circolante sufficiente per far fronte alle proprie obbligazioni relative ai 12 mesi successivi alla Data del **Supplemento**.

Si stima, pertanto, che il fabbisogno finanziario complessivo netto per i 12 mesi successivi alla Data del **Supplemento**, determinato senza tener conto dei proventi netti dell'Offerta 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 2.056 migliaia.**"

<b>Modifiche alla Sezione D.1 della Nota di Sintesi</b>																				
•	<b>Il secondo capoverso dell'Elemento D.1, Fattore di Rischio 4.1.1 "Rischi connessi alla limitata storia operativa dell'Emittente, alla ridotta disponibilità di informazioni finanziarie storiche" del Prospetto Informativo è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):</b>																			
	<p>"L'Emittente non dispone di informazioni economico patrimoniali storiche. Alla Data del <b>Supplemento</b>, l'Emittente ha approvato, in data <b>25 gennaio 2016</b>, il bilancio per il periodo dall'8 giugno 2015 (data di costituzione dell'Emittente) al <b>31 dicembre 2015</b>, predisposto <b>in conformità agli IFRS</b> esclusivamente ai fini dell'Offerta Globale 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 <i>performance</i> future anche in relazione alla probabilità di raggiungere gli obiettivi di Piano. Si segnala altresì che, in data <b>25 gennaio 2016</b>, la Società ha approvato il bilancio relativo al periodo dall'8 giugno al <b>31 dicembre 2015</b>, sulla base del quale sono stati predisposti (unicamente ai fini dell'inserimento nel <b>Supplemento</b>) i prospetti consolidati pro-forma, comprensivi della situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma al <b>31 dicembre 2015</b>, del conto economico pro-forma e il prospetto di rendiconto finanziario pro-forma per l'esercizio chiuso al <b>31 dicembre 2015</b>."</p>																			
•	<b>Il quinto capoverso dell'Elemento D.1, Fattore di Rischio 4.1.2 "Rischi connessi a rapporti con parti correlate e a conflitti di interesse in capo a figure chiave della Società" del Prospetto Informativo, con riferimento alla tabella relativa è modificato e sostituito come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):</b>																			
	<p><b>"Di seguito si riepilogano i relativi importi riportati nei prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015:</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Rapporti con parti correlate <i>(in migliaia di Euro)</i></th> <th style="text-align: center;">Controparte</th> <th style="text-align: right;">Pro-forma al 31 dicembre 2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Costi per servizi e materie prime</b></td> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>5.352</b></td> </tr> <tr> <td><i>Property e facility management</i></td> <td style="text-align: center;"><b>COIMA</b></td> <td style="text-align: right;"><b>319</b></td> </tr> <tr> <td><i>Asset management fee (*)</i></td> <td style="text-align: center;"><b>SGR</b></td> <td style="text-align: right;"><b>4.773</b></td> </tr> <tr> <td><i>Costi per locazioni</i></td> <td style="text-align: center;"><b>SGR</b></td> <td style="text-align: right;"><b>60</b></td> </tr> <tr> <td><i>Compensi amministratori</i></td> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>200</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) Tali <i>fees</i> ricomprendono anche i costi per le provvigioni corrisposte dal Fondo IBF alla SGR."</p>		Rapporti con parti correlate <i>(in migliaia di Euro)</i>	Controparte	Pro-forma al 31 dicembre 2015	<b>Costi per servizi e materie prime</b>		<b>5.352</b>	<i>Property e facility management</i>	<b>COIMA</b>	<b>319</b>	<i>Asset management fee (*)</i>	<b>SGR</b>	<b>4.773</b>	<i>Costi per locazioni</i>	<b>SGR</b>	<b>60</b>	<i>Compensi amministratori</i>		<b>200</b>
Rapporti con parti correlate <i>(in migliaia di Euro)</i>	Controparte	Pro-forma al 31 dicembre 2015																		
<b>Costi per servizi e materie prime</b>		<b>5.352</b>																		
<i>Property e facility management</i>	<b>COIMA</b>	<b>319</b>																		
<i>Asset management fee (*)</i>	<b>SGR</b>	<b>4.773</b>																		
<i>Costi per locazioni</i>	<b>SGR</b>	<b>60</b>																		
<i>Compensi amministratori</i>		<b>200</b>																		
•	<b>I primi due capoversi dell'Elemento D.1, Fattore di Rischio 4.1.7 "Rischi connessi all'insufficienza del capitale circolante" del Prospetto Informativo sono modificati come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):</b>																			
	<p>"Ai sensi del Regolamento 809/2004 e della definizione di capitale circolante contenuta nella Raccomandazione ESMA n. 319 del 2013 alla Data del <b>Supplemento</b> e, dunque, senza tenere in considerazione i proventi dell'Offerta Globale, l'Emittente ritiene di non disporre di capitale circolante sufficiente per far fronte alle proprie obbligazioni relative ai 12 mesi successivi alla Data del <b>Supplemento</b>."</p>																			

	<p>Si stima che il fabbisogno finanziario complessivo netto per i 12 mesi successivi alla Data del <b>Supplemento</b>, determinato senza tener conto dei proventi netti dell’Offerta 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 <b>Euro 2.056 migliaia.</b>”</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<p><b>L’Elemento D.1, Fattore di Rischio 4.1.8 “Rischi connessi all’inserimento di informazioni finanziarie <i>pro-forma</i> consolidate nel Prospetto Informativo” del Prospetto Informativo è modificato e sostituito come segue (le modifiche sono riportate in grassetto):</b></p>
	<p>“Si segnala che l’Emittente nel corso dei primi mesi successivi alla sua costituzione ha assunto “impegni finanziari significativi” rappresentati da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il conferimento delle Quote – che si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo di Offerta;</li> <li>• la stipula del contratto preliminare di compravendita degli Immobili Vodafone sottoscritto con REC in data 10 settembre 2015 e trascritto in data 29 settembre 2015 – a fronte del quale, subordinatamente all’Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 29 aprile 2016, l’Emittente perfezionerà l’acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita.</li> </ul> <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-<i>bis</i> del Regolamento 809/2004/CE, con conseguente necessità di inserimento di informazioni finanziarie di tipo <i>pro-forma</i> nel <b>Supplemento</b>, redatte conformemente all’allegato II del Regolamento stesso.</p> <p>Ai fini della redazione del <b>Supplemento</b>, e di una esaustiva rappresentazione del patrimonio dell’Emittente a valle dell’acquisto del Portafoglio, l’Emittente ha predisposto dati <i>pro-forma</i> consolidati relativi all’esercizio chiuso al <b>31 dicembre 2015</b>.</p> <p><b>I prospetti consolidati <i>pro-forma</i> per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 sono stati predisposti sulla base dei dati storici:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 nella Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1;</li> <li>• relativi alla situazione finanziaria ed economica riclassificata in conformità agli IFRS derivata dal rendiconto 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;</li> <li>• 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 <i>pro-forma</i>.</li> </ul> <p><b>I prospetti consolidati <i>pro-forma</i> sono stati assoggettati ad esame da parte della Società di Revisione, la quale ha emesso con riferimento ai prospetti consolidati <i>pro-forma</i> al 31</b></p>



	<p><b>dicembre 2015, la propria relazione in data 26 gennaio 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.</b></p> <p><b>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 nella Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2.6.2 del Supplemento.</b></p> <p>Poiché i prospetti pro-forma sono redatti per riflettere retroattivamente la costituzione dell’Emittente, gli effetti significativi di operazioni successive (ossia, in particolare, gli effetti del conferimento delle Quote del fondo proprietario degli Immobili Filiali e dell’acquisto degli Immobili Vodafone assumendo che il regime SIIQ fosse già in essere in capo all’Emittente), 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.</p> <p>I prospetti 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.</p> <p>Inoltre l’Emittente è stato costituito l’8 giugno 2015; da ciò ne discende l’impossibilità di ricavare l’analisi del <i>trend</i> economico gestionale dell’Emittente per il triennio 2012-2014 dalle informazioni finanziarie di tipo storico. Pertanto, la situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell’Emittente può essere analizzata soltanto sulla base delle informazioni finanziarie pro-forma che recepiscono le suddette operazioni straordinarie.</p> <p>In considerazione di quanto in precedenza indicato e del fatto che il bilancio dell’Emittente al <b>31 dicembre 2015</b> non presenta, gli effetti delle operazioni di cui sopra, al fine di evidenziare l’impatto delle stesse sulla struttura patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico dell’Emittente, sono stati predisposti <b>i prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015.</b>”</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<p><b>L’Elemento D.1, Fattore di Rischio 4.1.25 “Rischi connessi all’assenza di ricavi alla Data del Prospetto Informativo” del Prospetto Informativo è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):</b></p>
	<p>“Alla Data del <b>Supplemento</b> l’Emittente non ha generato ricavi.</p> <p>In caso di buon esito dell’Offerta, il 100% dei ricavi consolidati dell’Emittente inizialmente sarà rappresentato esclusivamente dai ricavi da locazione generati dagli Immobili Filiali del Fondo IBF.</p> <p>Il Fondo IBF, avviato il 30 ottobre 2014, ha generato ricavi nel periodo chiuso al 31 dicembre 2014 e <b>nell’esercizio</b> chiuso al <b>31 dicembre 2015</b> rispettivamente per Euro 1.332 migliaia e per Euro <b>7.715</b> migliaia. <b>Dalla sua costituzione alla Data del Supplemento 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.</b>”</p>

<b>Modifiche alla Sezione E.3 della Nota di Sintesi</b>	
•	<p><b>I capoversi quattro, cinque, sei e sette concernenti il calendario dell’Offerta e i capoversi ventuno e ventiquattro dell’Elemento E.3 del Prospetto Informativo relativi, rispettivamente, ai Collocatori <i>On-Line</i> ed alla Data di Pagamento, sono modificati come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):</b></p> <p>“L’Offerta Pubblica avrà inizio alle ore 9:00 del giorno <b>15 febbraio</b> 2016 e terminerà alle ore 14:00 del giorno <b>25 febbraio</b> 2016.</p> <p>Il Collocamento Istituzionale avrà inizio il giorno <b>15 febbraio</b> 2016 e terminerà alle ore 14:00 del giorno <b>25 febbraio</b> 2016.</p> <p>Non saranno ricevibili, né valide, le schede che perverranno ai Collocatori dal pubblico indistinto in Italia prima delle ore 9:00 del giorno <b>15 febbraio</b> 2016 e dopo le ore 14:00 del giorno <b>25 febbraio</b> 2016 salvo proroga o chiusura anticipata.</p> <p>Si rende noto che il calendario dell’operazione è indicativo e potrebbe subire modifiche al verificarsi di eventi e circostanze indipendenti dalla volontà della Società, ivi inclusi particolari condizioni di volatilità dei mercati finanziari, che potrebbero pregiudicare il buon esito dell’Offerta Globale. Eventuali modifiche del Periodo di Offerta saranno comunicate al pubblico con apposito avviso da pubblicarsi con le stesse modalità di diffusione del Prospetto prima dell’inizio dell’Offerta Globale. Resta comunque inteso che l’inizio dell’Offerta Pubblica avverrà entro e non oltre un mese dalla data di rilascio del provvedimento di approvazione del <b>Supplemento</b> da parte di Consob.</p> <p>[<i>omissis</i>]</p> <p><b>Qualora alcuni Collocatori raccogliessero le adesioni <i>on-line</i> del pubblico indistinto mediante il sistema di raccolta telematica (i “Collocatori <i>On-Line</i>”) questi verranno specificati nell’ambito del medesimo avviso.</b></p> <p><b>Tale avviso relativo ai Collocatori e, se esistenti, ai Collocatori <i>On-Line</i> sarà pubblicato sul sito internet dell’Emittente (<a href="http://www.coimares.com">www.coimares.com</a>).</b></p> <p>[<i>omissis</i>]</p> <p>Il pagamento delle Azioni assegnate dovrà essere effettuato entro il <b>1 marzo</b> 2016 (la “<b>Data di Pagamento</b>”) presso il Collocatore che ha ricevuto l’adesione, senza aggravio di commissioni o spese a carico dell’aderente. In caso di posticipo, proroga o chiusura anticipata dell’Offerta Pubblica le eventuali variazioni della Data di Pagamento saranno comunicate con il medesimo avviso con il quale sarà reso pubblico detto avvenimento.”</p>

Vengono di seguito riportate le integrazioni e modifiche apportate alla

**Sezione Prima del Prospetto Informativo.**

## Modifiche al Capitolo I del Prospetto Informativo

- **Il Paragrafo 1.1 “Responsabili del Prospetto Informativo” del Prospetto Informativo è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“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 **Supplemento**.

Soggetto responsabile	Qualifica	Sede legale	Parti del Supplemento di competenza
COIMA RES S.p.A.	Emittente	Milano, <b>Via della Moscova n. 18</b>	Intero <b>Supplemento</b>
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 promittente venditore	Milano, Via Koch Robert n. 1/2	Informazioni relative agli Immobili Vodafone contenute nella Sezione Prima, 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 ( <i>Preliminare di <u>compravendita Immobili Vodafone</u></i> )

- **Il Paragrafo 1.2 “Dichiarazioni di responsabilità” è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

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

Il **Supplemento** è conforme al modello depositato presso Consob in data 17 marzo 2016, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota dell’11 febbraio 2016 (prot. n. 0012269/16).”

## Modifiche al Capitolo II del Prospetto Informativo

- **Il secondo ed il quarto capoverso del Paragrafo 2.1 “Revisori legali dell’Emittente” del Prospetto Informativo sono modificati come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“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.

[omissis]

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 **Supplemento**. La relativa relazione senza rilievi è riportata **nella Sezione Prima, Capitolo XX al Paragrafo 20.1.1 del Supplemento**;
- 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, comprensivi della situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma al 31 dicembre 2015, del conto economico pro-forma e il prospetto di rendiconto finanziario pro-forma per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e le relative note esplicative, approvati dal Consiglio di Amministrazione dell’Emittente in data 25 gennaio 2016, e predisposti unicamente ai fini dell’inserimento degli stessi nel Supplemento. La relativa relazione è riportata nella Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2.9 del Supplemento**;
- 3) ha sottoposto ad esame i dati previsionali dell’Emittente per l’esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2016 inclusi nel Capitolo XIII del Prospetto Informativo. 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 30 giugno 2015. La relativa relazione è riportata nel Capitolo XIII, Paragrafo 13.2 del Prospetto Informativo.”

### Modifiche al Capitolo III del Prospetto Informativo

- **Il Capitolo III del Prospetto Informativo è integralmente sostituito come segue:**

#### “Premessa

L’Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e alla Data del Supplemento 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 dell’Offerta (cfr. Sezione Prima, Capitolo V del Prospetto Informativo).

Alla Data del Supplemento, 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 dell’Offerta, il Portafoglio dell’Emittente risulterà composto dalle totalità delle Quote e dagli Immobili Vodafone.

Si precisa che:

- il conferimento delle Quote si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo di Offerta (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII del Prospetto Informativo);
- subordinatamente all’Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 29 aprile 2016, l’Emittente – in esecuzione del contratto preliminare stipulato con REC in data 10 settembre 2015 – perfezionerà l’acquisto degli Immobili Vodafone mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII del Prospetto Informativo).

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

- il proprio bilancio al 31 dicembre 2015 predisposto in conformità agli IFRS (cfr. Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1 del Supplemento) 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 nella Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1 del Supplemento;
- 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 prospetto di rendiconto finanziario pro-forma per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e le relative note esplicative, per rappresentare retroattivamente gli effetti del conferimento delle Quote del fondo proprietario degli Immobili Filiali, dell’acquisto degli Immobili Vodafone e dell’Aumento di Capitale. 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 26 gennaio 2016; tale relazione è inclusa nella Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2.9 del Supplemento.

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 i rendiconti del Fondo IBF predisposti 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. I rendiconti del Fondo IBF 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 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 25 gennaio 2016 e assoggettati ad esame da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 26 gennaio 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.

Per ulteriori informazioni al riguardo, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo XX, del Prospetto Informativo.

### 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>	<b>Al 31 dicembre 2015</b>
<b>IMPIEGHI</b>	
Immobilizzazioni	-
Capitale Circolante Netto (*)	(40)
Liquidità netta (**)	290
<b>Capitale Investito (***)</b>	<b>250</b>
<b>FONTI</b>	
Patrimonio Netto	250
<b>Totale fonti</b>	<b>250</b>

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



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 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'Emitteente, avvenuta l'8 giugno 2015 ed il 31 dicembre 2015.

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

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 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'Emitteente 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>	<b>Periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015</b>
Ricavi	-
Variazione delle rimanenze	-
Costi	(320)
Adeguamento fair value immobili	-
<b>Risultato operativo</b>	<b>(320)</b>
Proventi / (oneri) finanziari	-
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>(320)</b>
Imposte	-
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>(320)</b>

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.

### 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 il rendiconto del Fondo IBF approvato dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 25 gennaio 2016 secondo gli schemi di bilancio riclassifica-

ti adottati dall'Emittente ai soli fini dell'inclusione nel Supplemento. La riconciliazione tra gli schemi di seguito riportati ed il rendiconto del Fondo IBF redatto secondo i principi di riferimento è inclusa nel Supplemento (cfr. Capitolo XX, Paragrafo 20.1.2 del Supplemento).

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

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

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

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

(\*) 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.

<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	-	-
<b>(D) Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>3.923</b>	<b>1.000</b>
<b>(E) Crediti finanziari correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(F) Debiti finanziari correnti	-	-
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
(H) Altri debiti finanziari correnti	-	-
<b>(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(J) Liquidità netta corrente (I)+(E)+(D)</b>	<b>3.923</b>	<b>1.000</b>
(K) Debiti bancari non correnti	-	-
(L) Obbligazioni emesse	-	-
(M) Altri debiti non correnti	-	-
<b>(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(O) Liquidità netta (J)+(N)</b>	<b>3.923</b>	<b>1.000</b>

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

(\*) 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
<b>IMPIEGHI</b>			
Immobilizzazioni (*)	121.859	126.787	131.716
Capitale circolante netto	-	-	-
Liquidità netta	-	-	-
<b>Capitale Investito (**)</b>	<b>121.859</b>	<b>126.787</b>	<b>131.716</b>
<b>FONTI</b>			
Patrimonio netto	121.859	126.787	131.716
<b>Totale fonti</b>	<b>121.859</b>	<b>126.787</b>	<b>131.716</b>

(\*) 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 Supplemento. 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 di Offerta (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII) -;
- la stipula del contratto preliminare di compravendita degli Immobili Vodafone sottoscritto con REC in data 10 settembre 2015 e trascritto in data 29 settembre 2015 – a fronte del quale, subordinatamente all'Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 29 aprile 2016, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII) –.

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 Prospetto, redatte conformemente all'allegato II del Regolamento stesso.

Ai fini della redazione del Supplemento 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.

Si riportano di seguito 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 di COIMA RES che danno effetto retroattivo, alla costituzione dell'Emittente, al conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF ed all'acquisto degli Immobili Vodafone nonché all'aumento di capitale inscindibile al netto delle spese dell'Offerta.

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 26 gennaio 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 nella Sezione Prima, Capitolo V del Prospetto Informativo e alla Sezione Prima, Capitolo XX del Supplemento.

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 dal rendiconto 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 significativi del conferimento della totalità delle Quote e dell'acquisto degli Immobili Vodafone nonché l'Aumento di Capitale derivante dall'Offerta al netto dei costi connessi all'Offerta.

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 del conferimento della totalità delle Quote e dell'acquisto degli Immobili Vodafone 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 Supplemento, ha redatto il bilancio secondo i principi IFRS mentre il Fondo IBF predispose il proprio rendiconto 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 il rendiconto 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 Supplemento.

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 del proprio rendiconto 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 dei rendiconti al 31 dicembre 2015 e per la predisposizione dei dati economici finanziari relativi agli Immobili Vodafone si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo XX del Supplemento. Relativamente alle ipotesi formulate per la redazione dei prospetti consolidati pro-forma si rinvia si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2.4 del Supplemento.

## 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 funzionamento 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
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>125.900</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>127.741</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>376.250</b>
Rimanenze	-	14.150	-	-	-	-	-	14.150
Crediti commerciali e altri crediti correnti	796	107	-	-	-	-	(620)	283
Disponibilità liquide	390	3.923	-	-	-	-	41.165	45.478
<b>Totale attività correnti</b>	<b>1.186</b>	<b>18.180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.545</b>	<b>59.911</b>
<b>Totale attività</b>	<b>1.186</b>	<b>144.080</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>127.741</b>	<b>-</b>	<b>40.545</b>	<b>436.161</b>
<b>Passivo</b> (In migliaia di Euro)	<b>COIMA RES (i)</b>	<b>IBF (ii)</b>	<b>Rettifiche IBF (iii)</b>	<b>Immobili Vodafone (iv)</b>	<b>Rettifiche Immobili Vodafone (v)</b>	<b>Costi funzionamento SIIQ (vi)</b>	<b>Aumento di Capitale (vii)</b>	<b>31 dicembre 2015 Pro- forma (viii)</b>
Patrimonio netto	250	143.750	750	121.859	(121.859)	(340)	290.145	434.555
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>250</b>	<b>143.750</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>(121.859)</b>	<b>(340)</b>	<b>290.145</b>	<b>434.555</b>
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	100	-	-	-	-	340	-	440
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>340</b>	<b>-</b>	<b>440</b>
Debiti commerciali e altri debiti correnti	836	330	-	-	249.600	-	(249.600)	1.166
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>836</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>249.600</b>	<b>-</b>	<b>(249.600)</b>	<b>1.166</b>
<b>Totale Passività</b>	<b>936</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>249.600</b>	<b>340</b>	<b>(249.600)</b>	<b>1.606</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>1.186</b>	<b>144.080</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>127.741</b>	<b>-</b>	<b>40.545</b>	<b>436.161</b>

## 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	(5.220)	-	(6.687)
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
<b>Risultato operativo</b>	<b>(320)</b>	<b>11.383</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(6.090)</b>	<b>(140)</b>	<b>17.444</b>
Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>(320)</b>	<b>11.383</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(6.090)</b>	<b>(140)</b>	<b>17.444</b>
Imposte	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>(320)</b>	<b>11.383</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(6.090)</b>	<b>(140)</b>	<b>17.444</b>



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

<b>Rendiconto finanziario pro-forma</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>COIMA RES (i)</b>	<b>IBF (ii)</b>	<b>Rettifiche IBF (iii)</b>	<b>Immobili Vodafone (iv)</b>	<b>Rettifiche Immobili Vodafone (v)</b>	<b>Costi funzionamento SIIQ (vi)</b>	<b>Aumento di Capitale (vii)</b>	<b>2015 Pro-Forma (viii)</b>
Flusso finanziario dell'attività operativa	(180)	4.922	(116)	12.603	205.724	(5.750)	(249.120)	(31.917)
Flusso finanziario dell'attività d'investimento	-	-	-	-	(205.600)	-	-	(205.600)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	570	(1.999)	-	-	-	-	290.145	288.716
<b>Variazione pro-forma della disponibilità monetaria netta</b>	<b>390</b>	<b>2.923</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(5.750)</b>	<b>41.025</b>	<b>51.199</b>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	-	1.000	-	-	-	-	-	1.000
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo</b>	<b>390</b>	<b>3.923</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(5.750)</b>	<b>41.025</b>	<b>52.199</b>
Variazione della disponibilità monetaria netta non riflesse nello stato patrimoniale pro-forma	-	-	116	(12.603)	(124)	5.750	140	(6.721)
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo come risultanti dallo stato patrimoniale pro-forma</b>	<b>390</b>	<b>3.923</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.165</b>	<b>45.478</b>

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 dal rendiconto 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 Supplemento. 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 Supplemento al fine di 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 dall’aumento di capitale relativo all’Offerta al netto delle spese sostenute per l’Offerta;
- (viii) nell’ottava colonna, denominata “31 dicembre 2015 Pro-forma”, i dati patrimoniali consolidati pro-forma di COIMA RES al 31 dicembre 2015 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 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 Supplemento. 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 Supplemento al fine di 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 SHIQ”, 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;
- (viii) nell’ottava colonna, denominata “2015 Pro-Forma”, i dati economici consolidati pro-forma di COIMA RES al 31 dicembre 2015 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 Supplemento. 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 Supplemento 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’Offerta 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 per l’esercizio 2015 derivanti dalla somma delle precedenti colonne.”

**FATTORI DI RISCHIO****Modifiche al Capitolo IV del Prospetto Informativo**

- **Il terzo e l'ultimo capoverso del Fattore di Rischio 4.1.1 "Rischi connessi alla limitata storia operativa dell'Emittente, alla ridotta disponibilità di informazioni finanziarie storiche" del Prospetto Informativo sono modificati come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

"L'Emittente non dispone di informazioni economico patrimoniali storiche. Alla Data del Supplemento 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 dell'Offerta Globale 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 **Supplemento**) i prospetti consolidati pro-forma, comprensivi della situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma al **31 dicembre 2015**, del conto economico pro-forma e il prospetto di rendiconto finanziario pro-forma **per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015**.

[omissis]

Per ulteriori informazioni sui bilanci e sulla documentazione finanziaria dell'Emittente, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo **20.1.1 del Supplemento**."

- **Il quinto capoverso del Fattore di Rischio 4.1.2 "Rischi connessi a rapporti con parti correlate e a conflitti di interesse in capo a figure chiave della Società" del Prospetto Informativo, con riferimento alla tabella relativa è modificato e sostituito come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

"Di seguito si riepilogano i relativi importi riportati nei prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015:

<b>Rapporti con parti correlate</b> <i>(in migliaia di Euro)</i>	<b>Controparte</b>	<b>Pro-forma al 31 dicembre 2015</b>
<b>Costi per servizi e materie prime</b>		<b>5.352</b>
<i>Property e facility management</i>	<b>COIMA</b>	<b>319</b>
<i>Asset management fee (*)</i>	<b>SGR</b>	<b>4.773</b>
<i>Costi per locazioni</i>	<b>SGR</b>	<b>60</b>
<i>Compensi amministratori</i>		<b>200</b>

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

- **Il primo e l'ultimo capoverso del Fattore di Rischio 4.1.7 "Rischi connessi all'insufficienza del capitale circolante" del Prospetto Informativo sono modificati come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

"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

**FATTORI DI RISCHIO**

corrente) – alla Data del **Supplemento** e, dunque, senza tenere in considerazione i proventi dell’Offerta Globale, l’Emittente ritiene di non disporre di capitale circolante sufficiente per far fronte alle proprie obbligazioni relative ai 12 mesi successivi alla Data del **Supplemento**. Si stima che il fabbisogno finanziario complessivo netto per i 12 mesi successivi alla Data del **Supplemento**, determinato senza tener conto dei proventi netti dell’Offerta 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 **2.056** migliaia.

[*omissis*]

Per ulteriori informazioni in merito al capitale circolante si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo III, Paragrafo 3.1 del **Supplemento**.”

- **Il Fattore di Rischio 4.1.8 “Rischi connessi all’inserimento di informazioni finanziarie pro-forma consolidate nel Prospetto Informativo” del Prospetto Informativo è modificato e sostituito come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“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 di Offerta;
- la stipula del contratto preliminare di compravendita degli Immobili Vodafone sottoscritto con REC in data 10 settembre 2015 e trascritto in data 29 settembre 2015 – a fronte del quale, subordinatamente all’Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 29 aprile 2016, l’Emittente perfezionerà l’acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita.

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 **Supplemento**, redatte conformemente all’allegato II del Regolamento stesso.

Ai fini della redazione del **Supplemento**, 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 sono stati assoggettati ad esame da parte della Società di Revisione, la quale ha emesso **con riferimento ai prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015, la propria relazione in data 26 gennaio 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 nella Sezione Prima, Capitolo V del Prospetto Informativo e **alla Sezione Prima, Capitolo XX del Supplemento**.

**FATTORI DI RISCHIO**

**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 nella Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1 del Supplemento;**
- **relativi alla situazione finanziaria ed economica riclassificata in conformità agli IFRS derivata dal rendiconto 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, gli effetti significativi di operazioni successive (ossia, in particolare, gli effetti del conferimento delle Quote del fondo proprietario degli Immobili Filiali e dell'acquisto degli Immobili Vodafone), 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 all'Offerta nonché, il costo relativo alla *Promote Fee*, che verrà pagata solo al raggiungimento degli obiettivi a cui è condizionata (si veda la Sezione Prima, **Capitolo XX, Paragrafo 20.2.4 del Supplemento**). 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.

**FATTORI DI RISCHIO**

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 alla Sezione Prima, Capitolo **XX del Supplemento.**”

- **Il Fattore di Rischio 4.1.25 “Rischi connessi all’assenza di ricavi alla Data del Prospetto Informativo” del Prospetto Informativo è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“Alla Data del **Supplemento** l’Emittente non ha generato ricavi.

In caso di buon esito dell’Offerta, 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 Supplemento 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 alla Sezione Prima, Capitoli X e XX del **Supplemento.**”

- **Il sesto capoverso del Fattore di Rischio 4.2.7 “Rischi connessi al possibile mutamento della normativa fiscale o dell’interpretazione della stessa” del Prospetto Informativo è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“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 Prospetto Informativo, alcuni comuni non hanno ancora pubblicato le aliquote per l’anno **2016**.

**Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo IV, Paragrafo 4.11 del Supplemento.**”

## Modifiche al Capitolo V del Prospetto Informativo

- **Il Paragrafo 5.1.4 “Domicilio e forma giuridica, legislazione in base alla quale opera l’Emittente, paese di costituzione e sede sociale” del Prospetto Informativo è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“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](http://www.coimares.com).

Ai sensi dell’art. 1, comma 1, lett. w-*quater*) del TUF, per “**PMI**” si intendono: “*fermo quanto previsto da altre disposizione di legge, le piccole e medie imprese, emittenti azioni quotate, che abbiano, in base al bilancio approvato relativo all’ultimo esercizio, anche anteriore all’ammissione alla negoziazione delle proprie azioni, un fatturato fino a 300 milioni di euro, ovvero una capitalizzazione media di mercato nell’ultimo anno solare inferiore ai 500 milioni di euro. Non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato entrambi i predetti limiti per tre esercizi, ovvero tre anni solari, consecutivi*”.

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** milioni; 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 media di mercato – per tre esercizi, ovvero tre anni solari, consecutivi. Per maggiori dettagli in merito alla normativa applicabile alle PMI si rinvia alla Sezione Prima Capitolo VI, Paragrafo 6.1.9.8 del Prospetto Informativo.”



## Modifiche al Capitolo VI del Prospetto Informativo

- **Il Paragrafo 6.1.1 “Il Portafoglio della Società” del Prospetto Informativo è integralmente sostituito come segue:**

### “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, dal rendiconto del Fondo IBF per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 approvato dal consiglio di amministrazione della SGR in data 25 gennaio 2016 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 dal rendiconto del Fondo IBF per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 approvato dal consiglio di amministrazione della SGR in data 25 gennaio 2016.

(\*\*\*) 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 Supplemento, 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 Prospetto 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, con riferimento agli Immobili Filiali, dal rendiconto del Fondo IBF

per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 approvato dal consiglio di amministrazione della SGR in data 25 gennaio 2016 e, con riferimento agli Immobili Vodafone, dai contratti di locazione vigenti e dalla Perizia Immobili Vodafone.

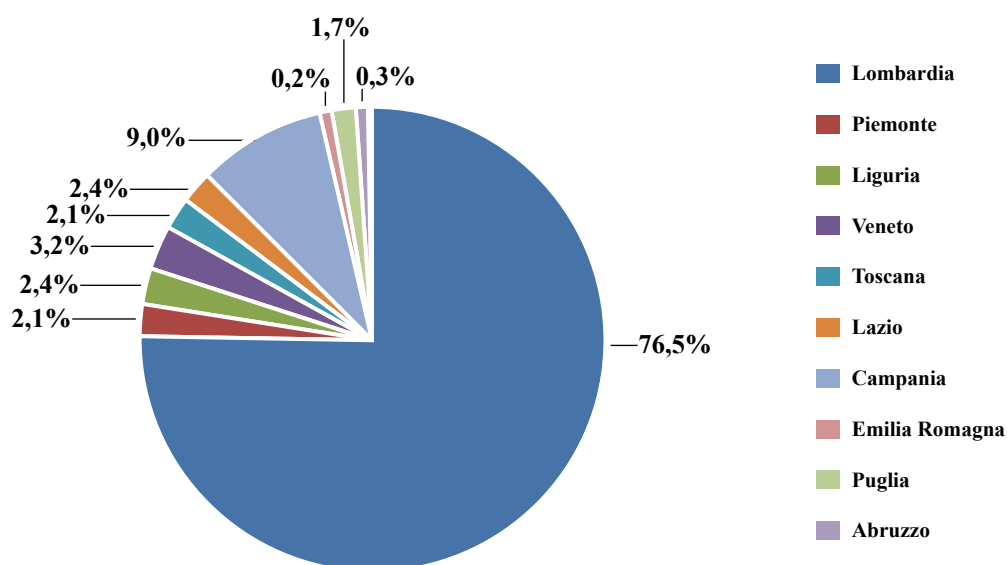
	Immobili	Superficie lorda	Superficie lorda non locata		Canoni di locazione	
	n.	mq	%	%	Euro	%
<b>Immobili Filiali</b>	96	61.761	50,0	22,9	7.677.218 (oltre IVA e aggiornamento ISTAT al 75%)	35,7
<b>Immobili Vodafone</b>	3	61.857	50,0	-	13.840.000 (oltre IVA e aggiornamento ISTAT al 75%)	64,3
<b>Totale</b>	<b>99</b>	<b>123.618</b>	<b>100</b>	<b>11,4</b>	<b>21.517.218</b>	<b>100</b>

	Fair Value al 31 dicembre 2015		Passing yield
	Euro	%	%
<b>Immobili Filiali</b>	<b>140.050.000</b>	40,5	5,5
<b>Immobili Vodafone</b>	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 trascritto in data 29 settembre 2015 – che perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita – 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 Supplemento in base all'ubicazione geografica:

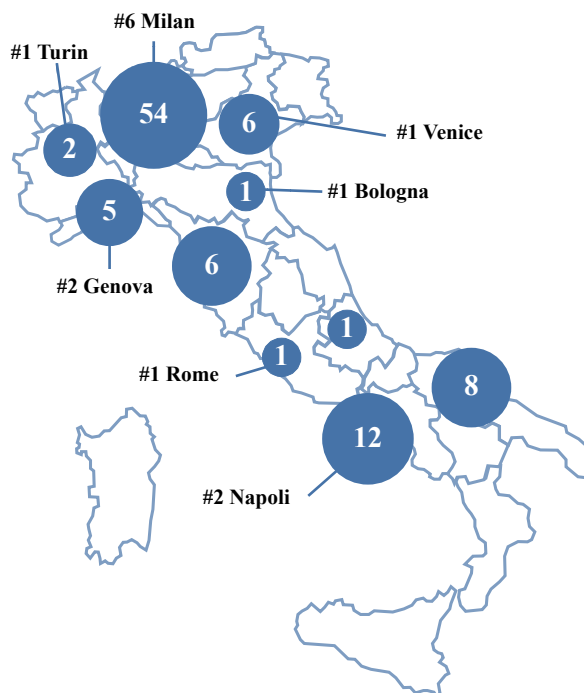


Fonte: Perizia sulle Quote e Perizia Immobili Vodafone.

La concentrazione in Lombardia è determinata dalla prevalenza degli Immobili Vodafone.”

- **Il sottoparagrafo “Ripartizione per ubicazione geografica” del Paragrafo 6.1.2 “Descrizione degli Immobili Filiali” del Prospetto Informativo è integralmente sostituito come segue:**

“La cartina di seguito riportata fornisce una rappresentazione grafica della distribuzione geografica degli Immobili Filiali alla Data del Supplemento, 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 Supplemento in base all'ubicazione geografica, come tratti dal rendiconto del Fondo IBF per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014. 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		Fair value al 31/12/2014			Fair value 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	<b>58.580.000</b>	<b>42%</b>	<b>1.911</b>
Campania	12	7.726	13%	0%	1.729.253	23%	29.810.000	22%	3.859	<b>31.200.000</b>	<b>22%</b>	<b>4.039</b>
Toscana	6	5.349	9%	36%	389.679	5%	7.270.000	5%	1.359	<b>7.380.000</b>	<b>5%</b>	<b>1.380</b>
Piemonte	2	4.685	8%	87%	64.189	1%	7.430.000	6%	1.586	<b>7.400.000</b>	<b>5%</b>	<b>1.579</b>
Veneto	6	4.356	7%	17%	577.478	8%	10.460.000	8%	2.401	<b>11.100.000</b>	<b>8%</b>	<b>2.548</b>
Liguria	5	4.115	7%	0%	807.642	11%	8.190.000	6%	1.990	<b>8.480.000</b>	<b>6%</b>	<b>2.061</b>
Puglia	8	3.377	5%	0%	365.271	5%	5.230.000	4%	1.549	<b>5.770.000</b>	<b>4%</b>	<b>1.709</b>
Lazio	1	826	1%	0%	393.216	5%	8.570.000	6%	10.371	<b>8.460.000</b>	<b>6%</b>	<b>10.238</b>
E. Romagna	1	355	1%	0%	45.699	1%	710.000	1%	2.000	<b>770.000</b>	<b>1%</b>	<b>2.170</b>
Abruzzo	1	314	1%	0%	55.157	1%	850.000	1%	2.710	<b>910.000</b>	<b>1%</b>	<b>2.901</b>
<b>Totale</b>	<b>96</b>	<b>61.761</b>	<b>100%</b>	<b>22,9%</b>	<b>7.677.218</b>	<b>100%</b>	<b>134.010.000</b>	<b>100%</b>	<b>2.170</b>	<b>140.050.000</b>	<b>100%</b>	<b>2.268</b>

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 31/12/2014 €	Valore di mercato al 31/12/2014 €	Valore di mercato al 31/12/2014 % sul totale	Valore di mercato al 30/06/2015 €	Valore di mercato al 30/06/2015 % sul totale	Valore di mercato al 31/12/2015 €	Valore di mercato al 31/12/2015 % sul totale	Valore di mercato al 31/12/2015 €	Supert. Lorda mq	Supert. Commerc. % mq	Supert. Commerc. % sul totale	Supert. Commerc. % sul totale	Tasso di sito	Canone di locazione 2014 €	Canone di locazione 2015 €	Canone di locazione 2015 % sul totale <sup>(4)</sup>	Canone di locazione 2015 (€mq <sup>5</sup> )	Canone di mercato <sup>(6)</sup> (€mq)	Durata residua locazione alla prima scadenza <sup>(7)</sup>	Durata residua locazione alla seconda scadenza	Anno costruz.	Tasso di occupancy	Tasse proprietà 2014 €	Tasse proprietà 2015 €	Assicurazione 2014 €	Assicurazione 2015 €
Lombardia	Milano (MI)	Via Lega, 16	Banca	2.704.421	2,02	2.710.000	2,02	2.860.000	2,04	5.795	2.870.000	2,05	5.813	494	0,80	-	0%	24.824	148.941	1,94	302	304	11	17	1960	100%	2.620	15.717	114	855	
Lombardia	Milano (MI)	Piazza De'Angeli	Banca	3.178.703	2,37	3.260.000	2,43	3.340.000	2,39	4.507	3.380.000	2,41	4.561	741	1,20	-	0%	29.804	178.825	2,33	241	240	11	17	1968	100%	6.058	22.081	134	1.005	
Lombardia	Milano (MI)	Corso Sempione, 77	Banca	1.443.050	1,08	1.510.000	1,13	1.600.000	1,14	4.364	1.600.000	1,14	4.364	367	0,59	-	0%	14.800	84.229	1,10	230	227	11	17	1956	100%	1.000	6.061	61	456	
Lombardia	Milano (MI)	Via Pietrugi Da Palestrina, 2	Banca	1.998.042	1,49	2.030.000	1,51	2.150.000	1,54	6.639	2.160.000	1,54	6.670	324	0,52	-	0%	19.648	117.889	1,54	364	335	11	17	1948	100%	1.911	11.466	84	632	
Lombardia	Milano (MI)	Viale Famagosta, 7	Banca	524.738	0,39	520.000	0,39	560.000	0,40	3.462	560.000	0,40	3.462	162	0,26	-	0%	5.292	31.752	0,41	196	180	11	17	1967	100%	279	1.676	22	166	
Lombardia	Milano (MI)	Via Dei Marnini, 3	Ufficio	2.916.334	2,18	2.820.000	2,10	2.840.000	2,03	1.281	2.840.000	2,03	1.281	2.217	2,217	3,59	2,217	100%	-	-	-	-	123	11	17	1968	0%	4.470	26.820	123	922
Lombardia	Melzo (MI)	Largo Gramsci, 1	Banca	827.472	0,62	880.000	0,66	960.000	0,69	2.198	950.000	0,68	2.175	437	0,71	-	0%	10.138	60.829	0,79	139	116	11	17	1990	100%	1.047	6.282	35	262	
Lombardia	Trezzano S/N (MI)	Viale C. Colombo, 23 - Viale Fermi	Banca	1.049.477	0,78	1.040.000	0,78	1.150.000	0,82	3.055	1.150.000	0,82	3.055	376	0,61	-	0%	12.390	74.340	0,97	197	150	11	17	1977	100%	832	4.992	44	332	
Lombardia	Capriate (BG)	Via V. Veneto, 28b-36d	Banca	544.921	0,41	540.000	0,40	590.000	0,42	1.556	590.000	0,42	1.556	379	0,61	-	0%	6.733	40.397	0,53	107	89	11	17	1974	100%	916	5.514	23	172	
Lombardia	Como (CO)	Viale Cavallotti, 3/A	Banca	8.749.002	6,53	8.830.000	6,59	9.260.000	6,61	3.413	9.230.000	6,65	3.455	2.713	2,713	4,39	-	0%	80.782	484.692	6,31	179	173	11	17	1981	100%	6.456	42.768	369	2.766
Lombardia	Asso (CO)	Piazza Mons. Ratti, 5	Banca	444.009	0,33	440.000	0,33	460.000	0,33	1.839	460.000	0,33	1.839	250	0,41	-	0%	5.111	30.667	0,40	123	120	11	17	1967	100%	829	5.457	19	140	
Lombardia	Carzo (CO)	Via Mazzini, 12/14	Banca	333.007	0,25	340.000	0,25	350.000	0,25	1.389	350.000	0,25	1.389	252	0,41	-	0%	3.305	19.832	0,26	79	101	11	17	1959	100%	485	2.910	14	105	
Lombardia	Cremona (CO)	Via Provinciale, 52	Banca	121.093	0,09	120.000	0,09	120.000	0,09	1.279	120.000	0,09	1.279	94	0,15	-	0%	1.338	8.027	0,10	86	90	11	17	1967	100%	247	1.443	5	38	
Lombardia	Erla (CO)	Via Volta, 2	Banca	958.657	0,72	960.000	0,72	1.030.000	0,74	2.364	1.020.000	0,73	2.341	436	0,71	-	0%	10.546	63.273	0,82	145	141	11	17	1960	100%	1.059	6.110	40	303	
Lombardia	Grandate (CO)	Via Statale Dei Gowi, 11/B	Banca	615.558	0,46	620.000	0,46	660.000	0,47	2.046	660.000	0,47	2.046	323	0,52	-	0%	6.871	41.223	0,54	128	130	11	17	1967	100%	880	5.159	26	195	
Lombardia	Gravedona (CO)	Viale Stampa, 3	Banca	312.825	0,23	310.000	0,23	340.000	0,24	1.950	340.000	0,24	1.950	174	0,28	-	0%	3.749	22.491	0,29	129	110	11	17	1967	100%	502	2.951	13	99	
Lombardia	Lipomo (CO)	Via Belvedere, 1	Banca	716.470	0,53	700.000	0,52	710.000	0,52	1.327	710.000	0,51	1.327	535	0,87	-	0%	7.228	43.370	0,56	81	88	11	17	1968	100%	1.311	8.786	30	227	
Lombardia	Lungo d'Erba (CO)	Via Roma, 23	Banca	1.120.114	0,84	1.110.000	0,83	1.210.000	0,86	1.911	1.200.000	0,86	1.895	633	1,03	-	0%	12.719	76.315	0,99	121	109	11	17	1964	100%	1.348	8.089	47	354	
Lombardia	Novedrate (CO)	Via Prov. Novedrate, 8	Banca	706.378	0,53	700.000	0,52	800.000	0,57	1.659	800.000	0,57	1.659	482	0,78	-	0%	8.975	53.850	0,70	112	110	11	17	1972	100%	992	5.949	30	223	
Lombardia	Valbarna (CO)	Via Vittorio Veneto, 9/11	Banca	201.822	0,15	210.000	0,16	220.000	0,16	1.053	220.000	0,16	1.053	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 Bellone, 15/A	Banca	555.012	0,41	560.000	0,42	600.000	0,43	2.390	600.000	0,43	2.390	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. Cauducci, 8	Banca	938.474	0,70	940.000	0,70	1.020.000	0,73	2.679	1.020.000	0,73	2.679	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)	MAGGIANCO - Corso E. Filiberto, 108/110	Banca	423.827	0,32	420.000	0,31	460.000	0,33	1.669	460.000	0,33	1.669	276	0,45	-	0%	4.997	29.983	0,39	109	103	11	17	1960	100%	687	4.122	18	134	

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 di mercato al 30/06/2015 % sul totale	Valore di mercato al 30/06/2015 €/mq	Valore di mercato al 31/12/2015 €	Valore di mercato al 31/12/2015 % sul totale	Valore di mercato al 31/12/2015 €/mq	Superf. Lorda mq	Superf. Comm. % mq	Superf. Comm. % sul totale	Superf. comm. sfito mq	Tasso di sfito	Canone di locazione 2014(1) €	Canone di locazione 2015(1) €	Canone di locazione 2015 % sul totale(4)	Canone di locazione 2015 €/mq(5)	Canone di mercato(6) €/mq	Durata residua locazione alla prima scadenza(7)	Durata residua locazione alla seconda scadenza	Anno costruz.	Tasso di occupancy	Tasse proprietà 2014 €	Tasse proprietà 2015 €	Assicurazione 2014 €	Assicurazione 2015 €	
Lombardia	Lecco (LC)	RIVABELLA - Via Alta Spigaglia, 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	6,35	3.925	100%	-	-	-	-	50	11	17	1988	0%	5.586	33.513	72	542
Lombardia	Lecco (LC)	Viale Tadini, 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	0,74	1.985	524	0,85	-	0%	10.438	65.627	0,82	120	124	11	17	1968	100%	1.345	7.438	41	306
Lombardia	Abiadina Lariano (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	0,59	-	0%	4.588	27.405	0,36	75	51	11	17	1946	100%	529	3.173	15	112
Lombardia	Borzo (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	0,47	-	0%	4.961	29.768	0,39	103	101	11	17	1960	100%	566	3.396	19	140
Lombardia	Brivo (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	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	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	0,76	-	0%	9.662	57.974	0,76	123	119	11	17	1973	100%	1.839	11.034	34	255
Lombardia	Casago 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	0,51	-	0%	4.423	26.540	0,35	85	97	11	17	1968	100%	845	4.986	17	124
Lombardia	Crates (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	0,36	-	0%	4.681	28.088	0,37	126	120	11	17	1971	100%	56	3.333	17	128
Lombardia	Coico (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	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	0,37	-	0%	3.535	21.209	0,28	93	74	11	17	1962	100%	532	3.192	12	86
Lombardia	Gabiate (LC)	Piazza Don Gnocchi, 12 - Via Crecoisio	Banca	605.467	0,45	1.796	600.000	0,45	640.000	0,46	1.898	640.000	0,46	1.898	337	0,55	-	0%	6.390	38.338	0,50	114	109	11	17	1970	100%	808	4.847	26	191
Lombardia	Innoble (LC)	P.Za Del Segato 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	0,58	-	0%	5.370	32.218	0,42	90	80	11	17	1967	100%	596	3.172	18	137
Lombardia	Liera (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	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	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	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. Basini, 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	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 D'oggiono, 15	Banca	938.657	0,72	2.012	960.000	0,72	1.030.000	0,74	2.162	1.020.000	0,73	2.141	476	0,77	-	0%	11.156	66.934	0,87	140	140	11	17	1940	100%	1.892	11.253	40	303
Lombardia	Olgiate Molgora (LC)	Via Canova, 39	Banca	726.561	0,54	1.915	740.000	0,55	790.000	0,56	2.082	790.000	0,56	2.082	379	0,61	-	0%	8.006	48.214	0,63	127	123	11	17	1980	100%	686	4.119	31	230
Lombardia	Originate (LC)	Via Redelli, 24	Banca	645.832	0,48	1.694	640.000	0,48	680.000	0,49	1.783	680.000	0,49	1.783	381	0,62	-	0%	6.972	41.834	0,54	110	113	11	17	1954	100%	930	5.579	27	204
Lombardia	Paderno d'Adda (LC)	Via Volta, 10/12	Banca	807.290	0,60	1.735	800.000	0,60	860.000	0,61	1.848	860.000	0,61	1.848	465	0,75	-	0%	9.216	55.295	0,72	119	110	11	17	1975	100%	1.078	6.468	34	255

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 di mercato al 30/06/2015 €	Valore di mercato al 30/06/2015 % sul totale	Valore di mercato al 31/12/2015 €	Valore di mercato al 31/12/2015 % sul totale	Valore di mercato al 31/12/2015 €/mq	Superf. Londa mq	Superf. Comm. % mq	Superf. Comm. % sul totale	Superf. comm. sfitta mq	Tasso di sfratto 2015(1) €	Canone di locazione 2015(1) €	Canone di locazione 2015 % sul totale(4)	Canone di locazione 2015 €/mq(5)	Canone di mercato(6) €/mq	Durata residua locazione(7) alla prima scadenza	Durata residua locazione(8) alla seconda scadenza	Anno costruz.	Tasso di occupancy	Tasse proprietà 2014 €	Tasse proprietà 2015 €	Assicurazione 2014 €	Assicurazione 2015 €	
Lombardia	Rovagnate (LC)	Via Vittorio Veneto, 8	Banca	534.829	0,40	1.422	540.000	530.000	0,41	1.542	0,41	1.542	376	376	0,61	-	0%	5.868	35.206	0,46	94	91	11	17	1967	100%	503	3.017	23	169
Lombardia	Valmadrera (LC)	Via Stoppani, 2	Banca	615.558	0,46	1.517	610.000	650.000	0,47	1.626	0,46	1.602	406	406	0,66	-	0%	6.998	41.990	0,55	103	96	11	17	1967	100%	801	4.563	26	195
Lombardia	Varema (LC)	Via IV Novembre, 4	Banca	282.551	0,21	1.859	270.000	300.000	0,21	1.974	0,20	1.974	152	152	0,25	-	0%	3.251	19.508	0,25	128	123	11	17	1969	100%	529	1.971	12	89
Lombardia	Vercengo (LC)	Via Roma, 66	Banca	433.918	0,32	1.805	430.000	460.000	0,33	1.914	0,32	1.914	240	240	0,39	-	0%	5.051	30.307	0,39	126	117	11	17	1968	100%	727	4.363	18	137
Lombardia	Brunigero (MB)	V.Le Lombardia, 179	Banca	1.876.949	1,40	2.182	1.880.000	2.040.000	1,46	2.372	1,40	2.372	860	860	1,39	-	0%	20.942	125.650	1,64	146	128	11	17	1982	100%	1.996	11.975	79	593
Lombardia	Desio (MB)	Corso Italia, 65/67	Banca	1.281.572	0,96	1.186	1.210.000	1.180.000	0,84	1.092	0,90	1.092	1.080	1.080	1,75	-	0%	21.823	130.936	1,71	121	102	11	17	1985	100%	3.250	19.497	54	405
Lombardia	Veduggio al Lambro/Viale C. Battisti (MB)	42/B	Banca	1.917.313	1,43	1.973	1.890.000	2.040.000	1,46	2.099	1,41	2.099	972	972	1,57	-	0%	21.630	129.778	1,69	134	124	11	17	1982	100%	2.500	15.011	81	606
Lombardia	Castelanza (VA)	Corso Matteotti, 194/19A	Banca	837.563	0,63	1.163	840.000	890.000	0,64	1.235	0,63	1.235	720	720	1,17	-	0%	9.697	58.182	0,76	81	85	11	17	1986	100%	2.205	12.933	35	265
Piemonte	Torino (TO)	Via Arcivescovado, 7	Banca	6.619.776	4,94	1.625	6.570.000	6.530.000	4,66	1.600	4,90	1.603	4.074	4.074	6,60	4,074	100%	-	-	-	-	142	11	17	1955	0%	7.591	45.544	279	2.093
Piemonte	Bialla (BI)	Via Losana, 22	Banca	968.748	0,72	1.584	860.000	870.000	0,62	1.423	0,64	1.423	612	612	0,99	-	0%	10.698	64.189	0,84	105	108	11	17	1952	100%	6.081	38.102	41	306
Liguria	Genova (GE)	V.Gambalini, 5 - PIAZZA	Banca	5.408.841	4,04	1.703	5.440.000	5.440.000	3,86	1.700	4,06	1.700	3.177	3.177	5,14	-	0%	101.857	611.141	7,96	192	160	11	17	1976	100%	17.980	107.881	228	1.710
Liguria	Genova (GE)	Largo S. Franc. Da Paola, 20/D	Banca	484.374	0,36	1.603	490.000	540.000	0,39	1.787	0,37	1.787	302	302	0,49	-	0%	6.675	40.048	0,52	133	114	11	17	1920	100%	1.469	8.812	20	153
Liguria	Ciagna (GE)	Piazza Gambaldi, 1/R	Banca	100.911	0,08	1.669	100.000	110.000	0,08	1.820	0,07	1.820	60	60	0,10	-	0%	1.213	7.275	0,09	120	100	11	17	1920	100%	66	398	4	32
Liguria	Lavagna (GE)	Via Nuova Italia, 89/91	Banca	1.059.568	0,79	4.311	1.050.000	1.180.000	0,84	4.800	0,78	4.800	246	246	0,40	-	0%	12.103	72.618	0,95	295	240	11	17	1922	100%	1.216	5.229	45	335
Liguria	Albenga (SV)	Via Martiri Della Libertà, 72	Banca	1.110.023	0,83	3.365	1.110.000	1.210.000	0,86	3.668	0,83	3.668	330	330	0,53	-	0%	12.760	76.560	1,00	232	200	11	17	1967	100%	1.803	10.820	47	351
Veneto	Veneta (VR)	Via Locatelli, 6	Posti auto	100.911	0,08	2.523	100.000	n.a.	0,08	n.a.	0,07	110.000	40	40	0,06	-	0%	1.155	6.930	0,09	173	140	11	17	1975	100%	105	603	4	32
Veneto	Mestre (VE)	Riviera XX Settembre, 131/15/17	Banca	2.926.425	2,18	2.308	2.980.000	3.180.000	2,27	2.508	2,22	2.508	1.268	1.268	2,05	-	0%	29.776	178.654	2,33	141	131	11	17	1965	100%	3.233	19.395	124	925
Veneto	Padova (PD)	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/34a	Ufficio	696.287	0,52	945	630.000	690.000	0,49	936	0,47	690.000	737	737	1,19	737	100%	-	-	-	-	164	11	17	1976	0%	3.830	-	29	220
Veneto	Thiene (VI)	Piazza Cesare Battisti, 5	Banca	847.654	0,63	1.655	840.000	900.000	0,64	1.758	0,63	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	770.000	0,54	2.141	0,53	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	220.000	0,16	1.667	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

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 di mercato al 31/12/2014 % sul totale	Valore di mercato al 30/06/2015 €	Valore di mercato al 30/06/2015 % sul totale	Valore di mercato al 31/12/2015 €	Valore di mercato al 31/12/2015 % sul totale	Valore di mercato al 30/06/2015 €/mq	Superf. Commerc. (1) mq	Superf. Commerc. % sul totale	Superf. Commerc. % sul totale	Tasso di affitto 2014(2) €	Canone di locazione 2015 % sul totale(4)	Canone di locazione 2015 €/mq(5)	Canone di mercato(6) €/mq	Durata residua locazione(7) alla prima scadenza	Durata residua locazione(8) alla seconda scadenza	Anno costruz.	Tasso di occupancy	Tasse proprietà 2014 €	Tasse proprietà 2015 €	Assicurazione 2014 €	Assicurazione 2015 €			
Toscana	Livorno (LI)	Via Carabinieri, 30	Banca	2.270.302	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	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	1.395	3.220.000	2,30	1.395	2.311	3,74	-	0%	42.615	255.691	3,33	111	11	17	1984	100%	6.145	36.946	137	1.027	
Toscana	Montemarlo (PO)	Via Provinciale, Scapellini, 413	Banca	787.107	0,59	1.236	810.000	0,60	880.000	0,63	1.382	880.000	0,63	1.382	637	1,03	-	0%	10.233	61.400	0,80	96	11	17	1977	100%	1.322	8.700	33	249	
Toscana	Pisa (PI)	Via Bonini 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	0,28	-	0%	5.177	31.059	0,40	179	200	11	17	1991	100%	1.012	5.414	20	147
Toscana	Seio Fiorentino (FI)	Via Lucchese, 24/R - PONTE A GIOCO 11	Banca	413.756	0,31	2.368	410.000	0,31	450.000	0,32	2.576	450.000	0,32	2.576	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 70a/70b/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	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, 807/290	Banca	807.290	0,60	2.573	850.000	0,63	910.000	0,65	2.901	910.000	0,65	2.901	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 Cornieri - 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	4,30	-	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	0,54	-	0%	8.257	49.543	0,65	150	133	11	17	1936	100%	1.506	9.038	33	246
Campania	Carvano (NA)	Via Buonfiglio 34	Banca	282.351	0,21	1.833	270.000	0,20	290.000	0,21	1.886	290.000	0,21	1.886	154	0,25	-	0%	3.139	18.834	0,25	122	90	11	17	1993	100%	472	2.831	12	89
Campania	Caserta (NA)	Via Marconi, 1091/15 - 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	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	1,31	3.888	1.840.000	1,31	3.888	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	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 Lauri, 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	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	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	0,25	-	0%	6.532	39.312	0,51	260	220	11	17	1959	100%	333	1.999	25	188
Campania	Baitungia (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	0,45	-	0%	8.099	48.597	0,63	174	125	11	17	1946	100%	857	4.740	31	220
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	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	0,61	2.260	830.000	0,62	890.000	0,64	2.460	890.000	0,64	2.460	362	0,59	-	0%	9.572	57.435	0,75	159	141	11	17	1968	100%	2.070	12.418	35	258
Puglia	Acquaviva Delle Fonti (BA)	Piazza V. Emanuele II, 50/51/52	Banca	405.645	0,30	1.940	410.000	0,31	440.000	0,31	2.115	440.000	0,31	2.115	208	0,34	-	0%	5.125	30.750	0,40	148	100	11	17	1940	100%	593	3.561	17	128
Puglia	Ruigliano (BA)	Via San Francesco D'assis, 16	Banca	282.351	0,21	1.141	270.000	0,20	300.000	0,21	1.211	300.000	0,21	1.211	248	0,40	-	0%	3.441	20.647	0,27	83	71	11	17	1940	100%	720	4.317	12	89



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 di mercato al 31/12/2014 % sul totale	Valore di mercato al 30/06/2015 €	Valore di mercato al 30/06/2015 % sul totale	Valore di mercato al 31/12/2015 €	Valore di mercato al 31/12/2015 % sul totale	Valore di mercato al 31/12/2015 €/mq	Superf. Lorda mq	Superf. Commert. (1) mq	Superf. Commert. % sul totale	Tasso di sfritto	Canone di locazione 2014(2) €	Canone di locazione 2015 % sul totale(4)	Canone di locazione 2015 €/mq(5)	Canone di mercato(6) €/mq	Durata residua locazione(7) alla prima scadenza	Durata residua locazione alla seconda scadenza	Anno costruz.	Tasso di occupancy	Tasse proprietà 2014 €	Tasse proprietà 2015 €	Assicurazione 2014 €	Assicurazione 2015 €		
Puglia	Fano	Via Roma, 49/51	Banca	766.925	0,57	1.326	760.000	0,57	820.000	0,59	1.418	820.000	0,59	1.418	578	578	0,94	0%	8.580	0,67	89	76	11	17	1940	100%	1.008	6.053	32	242	
Puglia	Orta	Piazza D'Albanese, 11	Banca	373.371	0,28	1.265	370.000	0,28	400.000	0,29	1.355	400.000	0,29	1.355	295	295	0,48	0%	4.032	0,32	82	74	11	17	1924	100%	482	2.896	16	118	
Puglia	Lecco	Via Silanica, 49/6 - Via Japigia, 12/d	Banca	1.291.664	0,96	1.530	1.300.000	0,97	1.500.000	1,11	1.848	1.540.000	1,10	1.824	844	844	1,37	0%	17.204	1,34	122	107	11	17	1966	100%	4.868	19.015	55	408	
Puglia	Taranto	Corso Umberto, 137/139/141/143	Banca	1.251.117	0,92	1.841	1.210.000	0,90	1.290.000	0,92	1.929	1.280.000	0,91	1.914	669	669	1,08	0%	12.087	0,94	108	98	11	17	1963	100%	1.285	7.651	52	389	
Lombardia	Lipomo	Via Belvedere, 1	Banca	817.381	0,61	1.257	800.000	0,60	820.000	0,59	1.261	820.000	0,59	1.261	650	650	1,05	0%	8.365	0,65	77	82	11	17	1968	100%	1.594	10.679	35	258	
Lombardia	Novedrate	Via Prov. Novedrate, 8	Banca	635.741	0,47	511	570.000	0,43	530.000	0,38	426	540.000	0,39	434	1.244	1.244	2,01	100%	-	-	-	53	11	17	1972	0%	2.557	15.342	27	201	
Veneto	Verona	Corso Porta Nuova, 135	Banca	3.774.079	2,82	4.249	3.950.000	2,95	4.150.000	2,96	4.672	4.160.000	2,97	124	888	888	1,44	0%	33.701	2,63	228	247	11	17	1975	100%	2.337	13.302	159	1.193	
Veneto	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45a	Banca	1.907.222	1,42	2.092	1.960.000	1,46	2.060.000	1,47	2.260	2.060.000	1,47	2.260	911	911	1,48	0%	22.191	1,73	146	76	11	17	1976	100%	-	22.783	81	603	
Campania	Napoli	Vico Corrieri - Via Santa Brigida, 10	Banca	8.930.642	6,66	4.910	8.950.000	6,68	9.320.000	6,66	5.124	9.320.000	6,65	5.124	1.819	1.819	2,95	0%	87.659	6,85	289	310	11	17	1918	100%	20.141	120.846	377	2.823	
Puglia	Acquafredda	Delle Piazza V. Emanuele Fonti	Banca	100.911	0,08	585	80.000	0,06	100.000	0,07	579	100.000	0,07	579	173	173	0,28	0%	837	0,07	29	57	11	17	1940	100%	492	2.954	4	32	
<b>Totale</b>				<b>134.000.000</b>		<b>2.170.134.010,000</b>		<b>140.040.000</b>	<b>2.267.140.050,000</b>		<b>2.268.61.761</b>	<b>2.268.61.761</b>	<b>23%</b>	<b>1.279.5367.677,218</b>	<b>124</b>	<b>77%</b>	<b>219.4451.306,459</b>	<b>5.657.42.365</b>													

## 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 nella rendicontazione contabile 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 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 sfittito 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 Masena 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 aereazione; (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 Prospetto, 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 72.750.000 al 31/12/2015, in diminuzione 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</i> (Euro/000)	N. Filiali	%	Superficie Lorda (mq)	%	<i>Fair Value</i> (Euro/000)	<i>Fair Value</i> (Euro/mq)	%
<b>Inferiore a 500</b>	30	31	6.528	10	10.020	1.535	7
<b>Superiore a 500 ed inferiore a 1.500</b>	44	46	20.696	34	36.190	1.749	27
<b>Superiore a 1.500</b>	22	23	34.538	56	87.800	2.542	66
<b>Totale</b>	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</i> (Euro/000)	N. Filiali	%	Superficie Lorda (mq)	%	<i>Fair Value</i> (Euro/000)	<i>Fair Value</i> (Euro/mq)	%
<b>Inferiore a 500</b>	25	26	6.083	10	8.190	1.350	6
<b>Superiore a 500 ed inferiore a 1.500</b>	49	51	25.069	41	41.330	1.650	30
<b>Superiore a 1.500</b>	22	23	30.609	49	90.530	2.960	64
<b>Totale</b>	96	100	61.761	100	140.050	2.606	100

Fonte: Dati rielaborati dalla Società sulla base dal rendiconto del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 approvato dal consiglio di amministrazione della SGR in data 25 gennaio 2016.

La seguente tabella riporta una segmentazione geografica delle filiali ricomprese nella parte del Portafoglio costituito dagli Immobili Filiali:

Regione	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)
<b>Nord</b>	60	Filiale bancaria	27.717	3.957	62.790	66.890
<b>Centro</b>	7	Filiale bancaria	2.257	628	12.030	12.200
<b>Sud</b>	20	Filiale bancaria	11.102	2.094	35.040	36.970
<b>Locati</b>	87		41.076	6.679	109.860	116.060
<b>Lombardia</b>	1	Uffici	2.217	-	2.820	2.840
<b>Lombardia</b>	1	Industriale	3.925	-	1.540	1.450
<b>Piemonte</b>	1	Filiale bancaria	4.074	-	6.570	6.530
<b>Toscana</b>	1	Filiale bancaria	1.912	-	2.090	2.100
<b>Lombardia (semivacant)</b>	1	Filiale bancaria	1.244	-	570	540
<b>Veneto (semivacant)</b>	1	Uffici	737	-	630	690
<b>Sfitti e semivacant</b>	6		14.118		14.220	14.150
<b>Lombardia</b>	1	Filiale bancaria	1.080	130	1.210	1.180
<b>Liguria</b>	1	Filiale bancaria	3.177	611	5.440	5.440
<b>Toscana</b>	1	Filiale bancaria	2.311	256	3.280	3.220
<b>Break Option</b>	3		6.568	998	9.930	9.840
<b>Totale</b>	<b>96</b>		<b>61.761</b>	<b>7.677</b>	<b>134.010</b>	<b>140.050</b>

Fonte: Dati rielaborati dalla Società come tratti dal rendiconto del Fondo IBF per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014.

Anno di costruzione	Numero Immobili Filiali	% rispetto al totale degli Immobili Filiali
Secolo XVI	1	1,0%
1910 - 1920	3	3,1%
1920 - 1930	4	4,2%
1930 - 1940	2	2,1%
1940 - 1950	9	9,4%
1950 - 1960	7	7,3%
1960 - 1970	41	42,7%
1970- 1980	17	17,7%
1980 - 1990	9	9,4%
1990 - 2000	3	3,1%
<b>Totale</b>	<b>96</b>	<b>100%</b>

Fonte: Dati rielaborati dalla Società sulla base della Perizia Immobili Filiali

### Garanzie del Gruppo Deutsche Bank sugli Immobili Filiali

[omissis]

- **Il primo capoverso del Paragrafo 6.1.3 “Descrizione degli Immobili Vodafone” del Prospetto Informativo è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“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 <b>31.12.2015</b>	205.600.000
- Valore di iscrizione nella rendicontazione contabile al 31.12.2014 e al <b>31.12.2015</b>	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 <b>2015</b> in percentuale sul totale	100%
- Canone di locazione 2014 e <b>2015</b> espresso in Euro/mq	320 per la parte uffici
- Canone di locazione 2015 in Euro	<b>13.839.831</b>
- 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 <b>31.12.2015</b>	0
- Percentuale di morosità sui canoni di locazione relativi al patrimonio immobiliare ( <b>2015-2014-2013-2012</b> )	0%
- Anno di costruzione dell'immobile	2008-12
- Tasso di occupancy	100%
- Importo delle spese sostenute per la gestione ordinaria e straordinaria (anno 2014)	1.685.201
- <b>Importo delle spese sostenute per la gestione ordinaria e straordinaria (anno 2015)</b>	<b>1.781.117</b>
- Importo spese necessarie per valorizzazione già note	0
- Indicazione dei costi di proprietà sostenuti:	
I.M.U.	691.642
Imposta di Registro	69.199
TA.S.I	49.094
- Costo storico di REC espresso in Euro al <b>31 dicembre 2014</b>	126.787.288
- <b>Costo storico di REC espresso in Euro al 31 dicembre 2015</b>	<b>121.858.792</b>
- Costo storico per l'Emittente espresso in Euro	205.600.000
- Gravami e altri vincoli	Si veda il Condensed Report CBRE allegato in Appendice <b>al Prospetto Informativo</b>
- Gravami e altri vincoli per l'Emittente	Si veda la Sezione Prima, Capitolo XXII del Prospetto Informativo

»

- **Il secondo ed il terzo capoverso del Paragrafo 6.1.4.1 “Attività di locazione ” del Prospetto Informativo sono integralmente sostituiti come segue:**

“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, con riferimento agli Immobili Filiali, dal rendiconto del Fondo IBF per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 approvato dal consiglio di amministrazione della SGR in data 25 gennaio 2016 e, con riferimento agli Immobili Vodafone, dai contratti di locazione vigenti e dai dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e 2014.

*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%
<b>Totale ricavi</b>	<b>21.555</b>	<b>100%</b>

(\*) include il canone di affitto oltre ad Euro 38 mila di riaddebito imposta di registro.”

- **Il secondo e il quarto capoverso del Paragrafo 6.1.4.1.1 “Descrizione dei rapporti di locazione” del Prospetto Informativo sono modificati come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“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 **Supplemento** e dei costi relativi a detti immobili per ciascun periodo di riferimento) come tratti, con riferimento agli Immobili Filiali, **dal rendiconto del Fondo IBF per gli esercizi al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014** e, con riferimento agli Immobili Vodafone, dai contratti di locazione vigenti, dalla Perizia Immobili Vodafone e **dai dati economico-finanziari relativi agli Immobili Vodafone per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e 2014.**

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
<b>Gruppo Vodafone</b>	61.857	50,0	39.932(*)	39,3	13.840	64,3	6,7(**)	<b>6,7(**)</b>	2.487.136	<b>2.591.052</b>
<b>Gruppo Deutsche Bank</b>	47.644	38,6	47.644	46,9	7.677	35,7	6,4	<b>5,5</b>	194.484	<b>1.209.734</b>
<b>Non locato</b>	14.118	11,4	14.118	13,9	-	NA	-	-	30.618	<b>140.090</b>
<b>Totale</b>	<b>123.618</b>	<b>100</b>	<b>101.694</b>	<b>100</b>	<b>21.517</b>	<b>100</b>				

(\*) 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 trascritto in data 29 settembre 2015 – che perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita – 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 le indicazioni relative alle aree non locate degli immobili del Portafoglio (tutti facenti parte degli Immobili Filiali) alla Data del **Supplemento**.”

Ubicazione dell'immobile	Fair Value (Euro/000)	Superficie lorda non locata (mq.)	Superficie non locata rispetto al Portafoglio (%)
Milano, Via Martinitt n. 3	<b>2.840</b>	2.217	1,8
Novedrate (CO), Via Prov. Novedratese n. 8	<b>540</b>	1.244	1,0
Lecco, Via Alla Spiaggia n. 7	<b>1.450</b>	3.925	3,2
Torino, Via Arcivescovado n. 7	<b>6.530</b>	4.074	3,3
Padova, Piazza De Gasperi n. 34/35/45a – Via Tommaseo	<b>690</b>	737	0,6
Livorno, Via Carabinieri n. 30	<b>2.100</b>	1.921	1,4
<b>TOTALE</b>	<b>14.150</b>	<b>14.118</b>	<b>11,3</b>

”

## Modifiche al Capitolo IX del Prospetto Informativo

- **Il Capitolo IX del Prospetto Informativo è integralmente sostituito come segue:**

“L’Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e alla Data del Supplemento 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 dell’Offerta (cfr. Sezione Prima, Capitolo V del Prospetto Informativo).

Alla Data del Prospetto Informativo, 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 dell’Offerta, il Portafoglio dell’Emittente risulterà composto dalle Quote e dagli Immobili Vodafone.

Si precisa che:

- il conferimento delle Quote si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo di Offerta (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII del Prospetto Informativo);
- subordinatamente all’Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 29 aprile 2016, l’Emittente – in esecuzione del contratto preliminare stipulato con REC in data 10 settembre 2015 e trascritto in data 29 settembre 2015 – perfezionerà l’acquisto degli Immobili Vodafone mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII del Prospetto Informativo).

L’Emittente ha predisposto, esclusivamente ai fini dell’Offerta:

- 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 nella Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1 del Supplemento;
- 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 prospetto di rendiconto finanziario pro-forma per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e le relative note esplicative, per rappresentare retroattivamente gli effetti del conferimento delle Quote del fondo proprietario degli Immobili Filiali, dell’acquisto degli Immobili Vodafone e dell’Aumento di Capitale. 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 26 gennaio 2016; tale relazione è inclusa nella Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2.9 del Supplemento.

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 i rendiconti del Fondo IBF predisposti 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. I rendiconti del Fondo IBF 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 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 25 gennaio 2016 e assoggettati ad esame da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 26 gennaio 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 Supplemento.

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 im-

mobili, 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 nella Sezione Prima, Capitolo VI del Supplemento.

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 alla Sezione Prima, Capitolo X, Paragrafo 10.2.1 del Supplemento.

## **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 Supplemento, 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>	<b>Periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015</b>
Ricavi	-
Variazione delle rimanenze	-
Costi	(320)
Adeguamento fair value immobili	-
<b>Risultato operativo</b>	<b>(320)</b>
Proventi / (oneri) finanziari	-
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>(320)</b>
Imposte	-
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>(320)</b>

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

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 Supplemento.

<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	-	-	-
<b>Risultato operativo</b>	-	-	-
Proventi / (oneri) finanziari	-	-	-
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	-	-	-
Imposte	-	-	-
<b>Risultato del periodo</b>	<b>12.603</b>	<b>12.543</b>	<b>6.300</b>

(\*) 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'E-mittente 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 nel rendiconto predisposto 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.) <sup>(1)</sup>	224	223	223
Durata media residua dei canoni di locazione (anni) <sup>(2)</sup>	11,1	12,1	13,1
Tasso di occupazione (%) <sup>(3)</sup>	100%	100%	100%
Valore contabile netto del portafoglio immobiliare (Euro migliaia) <sup>(4)</sup>	121.859	126.787	131.716
Valore perizia Immobili Vodafone (Euro migliaia)	206.000 <sup>(5)</sup>	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 di Offerta (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII) –;
- la stipula del contratto preliminare di compravendita degli Immobili Vodafone sottoscritto con REC in data 10 settembre 2015 e trascritto in data 29 settembre 2015 – a fronte del quale, subordinatamente all’Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 29 aprile 2016, l’Emittente perfezionerà l’acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII) –.

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 Prospetto, redatte conformemente all’allegato II del Regolamento stesso.

Ai fini della redazione del Prospetto Informativo 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.

Si riportano di seguito 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 finan-

ziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, che danno effetto retroattivo, alla costituzione dell'Emittente, al conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF ed all'acquisto degli Immobili Vodafone nonché all'Aumento di Capitale per la parte inscindibile al netto delle spese dell'Offerta.

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 26 gennaio 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 nella Sezione Prima, Capitolo V del Prospetto Informativo.

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 dal rendiconto 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 significativi del conferimento della totalità delle Quote e dell'acquisto degli Immobili Vodafone nonché l'Aumento di Capitale derivante dall'Offerta al netto dei costi connessi all'Offerta.

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 del conferimento della totalità delle Quote e dell'acquisto degli Immobili Vodafone 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 Supplemento, ha redatto il bilancio secondo i principi IFRS mentre il Fondo IBF predispose il proprio rendiconto 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 il rendiconto 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 Supplemento.

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 del proprio rendiconto 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 dei rendiconti al 31 dicembre 2015 e per la predisposizione dei dati economici finanziari relativi agli Immobili Vodafone si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo XX del Supplemento. Relativamente alle ipotesi formulate per la redazione dei prospetti consolidati pro-forma si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2.4 del Supplemento.

#### 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 funzionamento 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
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>125.900</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>127.741</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>376.250</b>
Rimanenze	-	14.150	-	-	-	-	-	14.150
Crediti commerciali e altri crediti correnti	796	107	-	-	-	-	(620)	283
Disponibilità liquide	390	3.923	-	-	-	-	41.165	45.478
<b>Totale attività correnti</b>	<b>1.186</b>	<b>18.180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.545</b>	<b>59.911</b>
<b>Totale attività</b>	<b>1.186</b>	<b>144.080</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>127.741</b>	<b>-</b>	<b>40.545</b>	<b>436.161</b>



<b>Passivo</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>COIMA RES (i)</b>	<b>IBF (ii)</b>	<b>Rettifiche IBF (iii)</b>	<b>Immobili Vodafone (iv)</b>	<b>Rettifiche Immobili Vodafone (v)</b>	<b>Costi funzionamento SIHQ (vi)</b>	<b>Aumento di Capitale (vii)</b>	<b>31 dicembre 2015 Pro- forma (viii)</b>
Patrimonio netto	250	143.750	750	121.859	(121.859)	(340)	290.145	434.555
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>250</b>	<b>143.750</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>(121.859)</b>	<b>(340)</b>	<b>290.145</b>	<b>434.555</b>
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	100	-	-	-	-	340	-	440
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>340</b>	<b>-</b>	<b>440</b>
Debiti commerciali e altri debiti correnti	836	330	-	-	249.600	-	(249.600)	1.166
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>836</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>249.600</b>	<b>-</b>	<b>(249.600)</b>	<b>1.166</b>
<b>Totale Passività</b>	<b>936</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>249.600</b>	<b>340</b>	<b>(249.600)</b>	<b>1.606</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>1.186</b>	<b>144.080</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>127.741</b>	<b>-</b>	<b>40.545</b>	<b>436.161</b>

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

<b>Conto Economico</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>COIMA RES (i)</b>	<b>IBF (ii)</b>	<b>Rettifiche IBF (iii)</b>	<b>Immobili Vodafone (iv)</b>	<b>Rettifiche Immobili Vodafone (v)</b>	<b>Costi funzionamento SIHQ (vi)</b>	<b>Aumento di Capitale (vii)</b>	<b>2015 Pro- Forma (viii)</b>
Ricavi	-	7.715	-	13.840	-	-	-	21.555
Variazione delle rimanenze	-	(70)	-	-	-	-	-	(70)
Costi per materie prime e servizi	(132)	(915)	(116)	(427)	123	(5.220)	-	(6.687)
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
<b>Risultato operativo</b>	<b>(320)</b>	<b>11.383</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(6.090)</b>	<b>(140)</b>	<b>17.444</b>
Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>(320)</b>	<b>11.383</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(6.090)</b>	<b>(140)</b>	<b>17.444</b>
Imposte	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>(320)</b>	<b>11.383</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(6.090)</b>	<b>(140)</b>	<b>17.444</b>

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

<b>Rendiconto finanziario pro-forma</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>COIMA RES (i)</b>	<b>IBF (ii)</b>	<b>Rettifiche IBF (iii)</b>	<b>Immobili Vodafone (iv)</b>	<b>Rettifiche Immobili Vodafone (v)</b>	<b>Costi funzionamento SIIQ (vi)</b>	<b>Aumento di Capitale (vii)</b>	<b>2015 Pro-Forma (viii)</b>
Flusso finanziario dell'attività operativa	(180)	4.922	(116)	12.603	205.724	(5.750)	(249.120)	(31.917)
Flusso finanziario dell'attività d'investimento	-	-	-	-	(205.600)	-	-	(205.600)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	570	(1.999)	-	-	-	-	290.145	288.716
<b>Variazione pro-forma della disponibilità monetaria netta</b>	<b>390</b>	<b>2.923</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(5.750)</b>	<b>41.025</b>	<b>51.199</b>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	-	1.000	-	-	-	-	-	1.000
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo</b>	<b>390</b>	<b>3.923</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(5.750)</b>	<b>41.025</b>	<b>52.199</b>
Variazione della disponibilità monetaria netta non riflesse nello stato patrimoniale pro-forma	-	-	116	(12.603)	(124)	5.750	140	(6.721)
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo come risultanti dallo stato patrimoniale pro-forma</b>	<b>390</b>	<b>3.923</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.165</b>	<b>45.478</b>

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 dal rendiconto 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 Supplemento. 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 Supplemento al fine di 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 dall'aumento di capitale relativo all'Offerta al netto delle spese sostenute per l'Offerta;

(viii) nell'ottava colonna, denominata "31 dicembre 2015 Pro-forma", i dati patrimoniali consolidati pro-forma di COIMA RES al 31 dicembre 2015 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 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 Supplemento. 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 Supplemento al fine di 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 le 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;
- (viii) nell'ottava colonna, denominata "2015 Pro-Forma", i dati economici consolidati pro-forma di COIMA RES al 31 dicembre 2015 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 Supplemento. 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 Supplemento 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’Offerta 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 per l’esercizio 2015 derivanti dalla somma delle precedenti colonne.

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 il 1 gennaio 2015.

Il dettaglio delle rettifiche pro-forma al 31 dicembre 2015 è contenuto nella Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2.6.2 del Supplemento.

### **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.”

## Modifiche al Capitolo X del Prospetto Informativo

### • Il Capitolo X del Prospetto Informativo è integralmente sostituito come segue:

“L’Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e alla Data del Supplemento 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 dell’Offerta (cfr. Sezione Prima, Capitolo V del Prospetto Informativo).

Alla Data del Prospetto Informativo, l’Emittente non è ancora titolare del Portafoglio quale rappresentato nei dati economico-finanziari e patrimoniali pro-forma consolidati (cfr. Sezione Prima, Capitolo VI del Prospetto Informativo). In particolare, si segnala che successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni e subordinatamente al buon esito dell’Offerta, il Portafoglio dell’Emittente risulterà composto dalle Quote e dagli Immobili Vodafone.

Si precisa che:

- il conferimento delle Quote si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo di Offerta (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII del Prospetto Informativo);
- subordinatamente all’Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 29 aprile 2016, l’Emittente – in esecuzione del contratto preliminare stipulato con REC in data 10 settembre 2015 e trascritto in data 29 settembre 2015 – perfezionerà l’acquisto degli Immobili Vodafone mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII del Prospetto Informativo).

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 Supplemento e ii) i rendiconti del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 e 2014 predisposti 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 Supplemento. Dalle analisi effettuate dalla Società non sono risultate differenze rispetto ai principi adottati dall’Emittente che predispone 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 nella Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1 del Supplemento.

I rendiconti del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 e 2014 sono stati assoggettati 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>	<b>Al 31 dicembre 2015</b>
<b>IMPIEGHI</b>	
Immobilizzazioni	-
Capitale circolante netto (*)	(40)
Liquidità netta (**)	290
<b>Capitale investito (***)</b>	<b>250</b>
<b>FONTI</b>	
Patrimonio netto	250
<b>Totale fonti</b>	<b>250</b>

(\*) 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>	<b>Al 31 dicembre 2015</b>
Rimanenze	0
Crediti commerciali e altri crediti correnti	796
Debiti commerciali e altri debiti correnti	(836)
<b>Capitale circolante netto (*)</b>	<b>(40)</b>

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

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>	<b>Al 31 dicembre 2015</b>
Capitale sociale	71
Riserva sovrapprezzo azioni	499
Risultato dell'esercizio	(320)
<b>Patrimonio netto</b>	<b>250</b>

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 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.

**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>	<b>Al 31 dicembre 2015</b>	<b>Al 31 dicembre 2014</b>
<b>IMPIEGHI</b>		
Immobilizzazioni (*)	125.900	119.790
Capitale circolante netto (**)	13.927	13.576
Liquidità netta (***)	3.923	1000
<b>Capitale investito (****)</b>	<b>143.750</b>	<b>134.366</b>
<b>FONTI</b>		
Patrimonio netto	143.750	134.366
<b>Totale fonti</b>	<b>143.750</b>	<b>134.366</b>

(\*) 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>	<b>Al 31 dicembre 2015</b>	<b>Al 31 dicembre 2014</b>
Investimenti immobiliari	125.900	119.790
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>125.900</b>	<b>119.790</b>



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

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

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 Supplemento.

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

(\*) 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)
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>121.859</b>	<b>126.787</b>	<b>131.716</b>

## 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.

<b>Rendiconto Finanziario</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>Periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015</b>
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*.

### **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, il rendiconto 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 Supplemento. 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 nella Sezione Prima, Capitolo X, Paragrafo 10.2.1 del Supplemento.

### **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 nella Sezione Prima, Capitolo X, Paragrafo 10.2.2 del Supplemento.

## **10.5 LIMITAZIONI ALL'USO DELLE RISORSE FINANZIARIE**

Alla Data del Supplemento 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 Supplemento 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 (cfr. Sezione Seconda, Capitolo III, Paragrafo 3.4 del Prospetto Informativo e Paragrafo 3.1 del Supplemento) e dalle disponibilità finanziarie relative ai contratti di finanziamento che potrebbero venir sottoscritti.”

## Modifiche al Capitolo XIV del Prospetto Informativo

- **Il Paragrafo 14.1.1 del Prospetto Informativo “Consiglio di Amministrazione”, per quanto concerne il *curriculum vitae* di Manfredi Catella è sostituito come segue:**

“**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 pubblicisti. 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, 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*. Nel medesimo periodo 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.

Precedentemente ha maturato esperienze in JP Morgan a Milano, Caisse Centrale des Banques Populaire a Parigi, Heitman a Chicago e HSBC.”

- **Il Paragrafo 14.1.1 del Prospetto Informativo “Consiglio di Amministrazione”, per quanto concerne il *curriculum vitae* di Gabriele Bonfiglioli è sostituito come segue:**

“**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.”

- **Il Paragrafo 14.1.1 del Prospetto Informativo “Consiglio di Amministrazione”, per quanto concerne il *curriculum vitae* di Matteo Ravà è sostituito come segue:**

“**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.”

- **Il terzo capoverso, secondo alinea, del Paragrafo 14.1.3 del Prospetto Informativo “Direttore generale e principali dirigenti”, per quanto concerne l’assunzione di Yuri D’Agostino da parte della SGR, è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“– che il dott. D’Agostino, **dipendente della SGR alla Data del Supplemento**, 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.”

- **Il Paragrafo 14.1.3 del Prospetto Informativo “Direttore generale e principali dirigenti”, per quanto concerne il *curriculum vitae* di Yuri D’Agostino è sostituito come segue:**

“**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.”

**Modifiche al Capitolo XV del Prospetto Informativo**

- **La prima frase del quarto capoverso del Paragrafo 15.1 del Prospetto Informativo “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.”, “Principali dirigenti”, è modificata come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“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.**”



**Modifiche al Capitolo XVII del Prospetto Informativo**

- **Il primo capoverso, secondo alinea, del Paragrafo 17.1 del Prospetto Informativo “Dipendenti”, è modificato come segue (le modifiche sono riportate in grassetto):**

“– che il dott. D’Agostino, **dipendente della SGR alla Data del Supplemento**, 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.”

### Modifiche al Capitolo XIX del Prospetto Informativo

- **Il primo capoverso del Paragrafo 19.1.1 del Prospetto Informativo “*Contratto di Asset Management*”, è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“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.**”

## Modifiche al Capitolo XX del Prospetto Informativo

- **Il Capitolo XX del Prospetto Informativo è integralmente sostituito come segue:**

### “Premessa

L’Emittente è stata costituita in data 8 giugno 2015 e alla Data del Prospetto Informativo 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 dell’Offerta (cfr. Sezione Prima, Capitolo V del Prospetto Informativo).

Alla Data del Prospetto Informativo, 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 dell’Offerta, il Portafoglio dell’Emittente risulterà composto dalle Quote e dagli Immobili Vodafone.

Si precisa che:

- il conferimento delle Quote si perfezionerà immediatamente dopo la stipula del Contratto di Collocamento Istituzionale al termine del Periodo di Offerta (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII del Prospetto Informativo);
- subordinatamente all’Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 29 aprile 2016, l’Emittente – in esecuzione del contratto preliminare stipulato con REC in data 10 settembre 2015 e trascritto in data 29 settembre 2015 – perfezionerà l’acquisto degli Immobili Vodafone mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII).

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

- 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 nella Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1 del Supplemento;
- 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 prospetto di rendiconto finanziario pro-forma per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e le relative note esplicative, per rappresentare retroattivamente gli effetti del conferimento delle Quote del fondo proprietario degli Immobili Filiali, dell’acquisto degli Immobili Vodafone e dell’Aumento di Capitale. 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 26 gennaio 2016; tale relazione è inclusa nella Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2.9 del Supplemento.

Per le relazioni della Società di Revisione si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto Informativo.

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 i rendiconti del Fondo IBF predisposti 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. I rendiconti del Fondo IBF 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 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 chiuso 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 25 gennaio 2016 e assoggettati ad esame da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 26 gennaio 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 Supplemento.

## **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 Supplemento. 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

<b>Attivo</b> <i>(valori in Euro)</i>	Note	Al 31 dicembre 2015
Investimenti Immobiliari		-
Altre immobilizzazioni materiali		-
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		-
Rimanenze		-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	1	795.577
Disponibilità liquide	2	389.730
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>1.185.307</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>1.185.307</b>
<b>Passivo</b> <i>(valori in Euro)</i>	Note	Al 31 dicembre 2015
Capitale sociale	3	70.800
Riserva sovrapprezzo azioni	4	499.200
Utile/(Perdita) dell'esercizio		(320.439)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>249.561</b>
Fondi rischi e oneri		-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	5	100.000
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>100.000</b>
Debiti commerciali e altri debiti correnti	6	835.746
Debiti per imposte correnti		-
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti		-
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>835.746</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>935.746</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>1.185.307</b>

**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 fair value immobili		-
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(320.439)</b>
Proventi finanziari		-
Oneri finanziari		-
<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>		<b>(320.439)</b>
Imposte		-
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>(320.439)</b>
Utile (Perdita) per azione		
Base utile (perdita) dell'esercizio attribuibile agli azionari ordinari	9	<b>(11,3)</b>

**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>	-
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO COMPLESSIVO</b>	<b>(320.439)</b>

**Prospetto 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			-	-
<b>Saldo al 31 dicembre 2015</b>	<b>70.800</b>	<b>499.200</b>	<b>(320.439)</b>	<b>249.561</b>

## Rendiconto finanziario

<i>(valori in Euro)</i>	<b>Periodo dall'8 giugno 2015 al 31 dicembre 2015</b>
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 prospetto relativo all'offerta pubblica di sottoscrizione e 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 presente 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 Prospetto 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 (per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda Capitolo III, Paragrafo 3.1 del Supplemento).

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 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 (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
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 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>	<b>Al 31 dicembre 2015</b>
(A) Cassa	389.730
(B) Altre disponibilità liquide	
(C) Titoli detenuti per la negoziazione	
<b>(D) Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>389.730</b>
<b>(E) Crediti finanziari correnti</b>	<b>-</b>
(F) Debiti finanziari correnti	
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	
(H) Altri debiti finanziari correnti	
<b>(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>-</b>
<b>(J) Liquidità netta corrente (I)+(E)+(D)</b>	<b>389.730</b>
(K) Debiti bancari non correnti	
(L) Obbligazioni emesse	
(M) Altri debiti non correnti	(100.000)
<b>(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)</b>	<b>(100.000)</b>
<b>(O) Liquidità netta(J)+(N)</b>	<b>289.730</b>

### **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 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 300 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 quotazione<sup>(1)</sup> e sulla base dei flussi di cassa attesi in tre diversi scenari (*base, mid e best*). Lo Strumento da 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.

---

(1) Lo Strumento potrà (eventualmente) generare rendimento per i suoi possessori solo se la Società sarà quotata.



## 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.

## 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>	<b>Al 31 dicembre 2015</b>
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 Chiusa, 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 Pio, 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 00951231003  
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 Supplemento (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 i rendiconti del Fondo IBF predisposto 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.

I rendiconti del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014, predisposti 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 sul rendiconto 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, il rendiconto del Fondo IBF non presenta uno schema di rendiconto finanziario.

Situazione patrimoniale finanziaria IFRS (Euro migliaia)	Al 31 dicembre 2015	Al 31 dicembre 2014
<b>Attività</b>		
<b>Attività non correnti</b>		
Immobili, impianti e macchinari	0	-
Investimenti Immobiliari	125.900	119.790
	<b>125.900</b>	<b>119.790</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze	14.150	14.220
Crediti commerciali e altri crediti correnti	107	106
Disponibilità	3.923	1.000
	<b>18.180</b>	<b>15.326</b>
<b>Totale attività</b>	<b>144.080</b>	<b>135.116</b>
<b>Situazione patrimoniale finanziaria IFRS</b> (Euro migliaia)	<b>Al 31 dicembre 2015</b>	<b>Al 31 dicembre 2014</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>143.750</b>	<b>134.366</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Fondi rischi ed oneri	0	0
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Passività correnti</b>		
Debiti commerciali e altri debiti correnti	330	750
Debiti per imposte correnti	0	0
<b>Totale passività correnti</b>	<b>330</b>	<b>750</b>
<b>Totale passività</b>	<b>330</b>	<b>750</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>144.080</b>	<b>135.116</b>

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
<b>Risultato operativo</b>	<b>11.383</b>	<b>366</b>
Proventi finanziari	0	0
Oneri finanziari	0	0
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>11.383</b>	<b>366</b>
Imposte	0	0
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>11.383</b>	<b>366</b>
<b>Altre componenti del risultato complessivo</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
<b>Totale risultato complessivo</b>	<b>11.383</b>	<b>366</b>

Si riporta di seguito la riconciliazione della stessa con gli schemi del rendiconto 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 del rendiconto del Fondo IBF nella colonna "Rendiconto Fondo IBF".

Situazione patrimoniale finanziaria IFRS (Euro migliaia)	Al 31 dicembre 2015	Note	Rendiconto Fondo IBF	Situazione al 31 dicembre 2015
<b>Attività</b>				
<b>Attività non correnti</b>				
Immobili, impianti e macchinari	-			
Investimenti Immobiliari	125.900	4	<i>Immobili dati in locazione</i>	125.900
	<b>125.900</b>			
<b>Attività correnti</b>				
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
	<b>18.180</b>			
<b>Totale attività</b>	<b>144.080</b>			

Situazione patrimoniale finanziaria IFRS (Euro migliaia)	Al 31 dicembre 2015	Note	Rendiconto Fondo IBF	Situazione al 31 dicembre 2015
<b>Patrimonio netto e passività</b>				
<b>Patrimonio netto</b>	<b>143.750</b>	8	<i>Valore complessivo del fondo</i>	<i>143.750</i>
<b>Passività non correnti</b>				
Fondi rischi ed oneri	-			
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-			
	-			
<b>Passività correnti</b>				
Debiti commerciali e altri debiti correnti	330	9	<i>Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati</i>	<i>6</i>
			<i>Ratei e risconti passivi</i>	<i>98</i>
			<i>Altre passività</i>	<i>226</i>
Debiti per imposte correnti	-			
<b>Totale passività correnti</b>	<b>330</b>			
<b>Totale passività</b>	<b>330</b>			
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>144.080</b>			

Situazione economica IFRS (Euro migliaia)	2015	Note	Rendiconto Fondo IBF	Situazione al 31 dicembre 2015
Ricavi	7.715	10	<i>Canoni locazione e altri proventi</i>	<i>7.715</i>
Variazione delle rimanenze (*)	(70)	11	<i>Plus/minusvalenze (*)</i>	<i>6.040</i>
Costi per materie prime e servizi	(915)	12	<i>Oneri per la gestione di beni immobili</i>	<i>(162)</i>
			<i>Provvigione di gestione SGR</i>	<i>(533)</i>
			<i>Commissione banca depositaria</i>	<i>(39)</i>
			<i>Oneri per esperti indipendenti</i>	<i>(181)</i>
Altri costi operativi	(1.457)	13	<i>IMU</i>	<i>(1.274)</i>
			<i>Altri oneri di gestione</i>	<i>(183)</i>
Ammortamenti	-			
Adeguamento <i>fair value</i> immobili (*)	6.110	14		
<b>Risultato operativo</b>	<b>11.383</b>			
Proventi finanziari	-			
Oneri finanziari	-			
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>11.383</b>		<i>Risultato della gestione prima delle imposte</i>	<i>11.383</i>
Imposte	-			
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>11.383</b>		<i>Utile/perdita dell'esercizio</i>	<i>11.383</i>
<b>Altre componenti del risultato complessivo</b>	<b>-</b>		<i>non applicabile</i>	
<b>Totale risultato complessivo</b>	<b>11.383</b>		<i>non applicabile</i>	

(\*) La voce plus/minusvalenze del rendiconto 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 Supplemento 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 del rendiconto 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 del rendiconto redatto 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 predispone 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 esposte secondo il metodo del *Fair Value*, alla Data del Supplemento, si riferiscono esclusivamente agli investimenti immobiliari, principio applicato anche nel rendiconto predisposto 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.



li 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 primary 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 (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
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 rendiconto**

Non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del rendiconto 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 Supplemento, 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 trascritto in data 29 settembre 2015 – a fronte del quale, subordinatamente all'Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 29 aprile 2016, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita.

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 Supplemento. 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 (In migliaia di Euro)	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	-	-	-	
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>175.396</b>	<b>53.447</b>	<b>121.859</b>	
Disponibilità liquide	-	-	-	
<b>Totale attività correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Totale attività</b>	<b>175.396</b>	<b>53.447</b>	<b>121.859</b>	

<b>Passivo</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>Real Estate Center S.p.A.</b>	<b>Attività e Passività non acquistate</b>	<b>Immobili Vodafone</b>	<b>Note</b>
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>175.396</b>	<b>53.447</b>	<b>121.859</b>	<b>2</b>
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-	
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Debiti commerciali e altri debiti correnti	-	-	-	
<b>Totale passività correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Totale Passività</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>175.396</b>	<b>53.447</b>	<b>121.859</b>	

Informazioni finanziarie relative al conto economico degli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

<b>Conto Economico</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>Real Estate Center S.p.A.</b>	<b>Attività e Passività non acquistate</b>	<b>Immobili Vodafone</b>	<b>Note</b>
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	-	-	-	
<b>Risultato operative</b>	<b>17.896</b>	<b>5.294</b>	<b>12.603</b>	
Proventi/(oneri) finanziari	-	-	-	
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>17.896</b>	<b>5.294</b>	<b>12.603</b>	
Imposte	-	-	-	
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>17.896</b>	<b>5.294</b>	<b>12.603</b>	

## Nota 1. Investimenti immobiliari

<i>(in migliaia di Euro)</i>	<b>Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015</b>
Investimenti Immobiliari Lordi	140.886
Fondo Ammortamento	(19.027)
<b>Investimenti Immobiliari</b>	<b>121.859</b>

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>	<b>Immobili Vodafone al 31 dicembre 2015</b>
<b>Altri ricavi (rimborsi spese)</b>	<b>1.354</b>
Costi di assicurazione	(50)
Spese condominiali	(1.309)
Prestazioni tecniche e amministrative	(422)
<b>Totale costi per materie prime e servizi</b>	<b>(1.781)</b>
<b>Costi per materie prime e servizi</b>	<b>(427)</b>

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 Prospetto Informativo, 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 trascritto in data 29 settembre 2015 – a fronte del quale, subordinatamente all'Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi



delle altre condizioni sospensive, ed entro il 29 aprile 2016, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII).

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 Prospetto Informativo. 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.

*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	-	-	-	
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>182.401</b>	<b>55.613</b>	<b>126.787</b>	
Attività non correnti possedute per la vendita	-	-	-	
Crediti commerciali e altri crediti correnti	25.202	25.202	-	
Disponibilità liquide	546	546	-	
<b>Totale attività correnti</b>	<b>25.747</b>	<b>25.747</b>	-	
<b>Totale attività</b>	<b>208.148</b>	<b>81.360</b>	<b>126.787</b>	

Passivo (In migliaia di Euro)	Real Estate Center S.p.A.	Attività e Passività non acquistate	Immobili Vodafone	Note
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>48.340</b>	<b>(78.448)</b>	<b>126.787</b>	<b>2</b>
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	-	-	-	
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>142.309</b>	<b>142.309</b>	-	
Debiti commerciali e altri debiti correnti	4.599	4.599	-	
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	12.900	12.900	-	
<b>Totale passività correnti</b>	<b>17.499</b>	<b>17.499</b>	-	
<b>Totale Passività</b>	<b>159.808</b>	<b>159.808</b>	-	
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>208.148</b>	<b>81.360</b>	<b>126.787</b>	

*Informazioni finanziarie relative al conto economico degli Immobili Vodafone per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.*

<b>Conto Economico</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>Real Estate Center</b>	<b>Attività e Passività non</b>	<b>Immobili Vodafone</b>	<b>Note</b>
	<b>S.p.A.</b>	<b>acquistate</b>		
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	-	
<b>Risultato operativo</b>	<b>10.086</b>	<b>(2.458)</b>	<b>12.543</b>	
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)	-	
<b>Risultato del periodo</b>	<b>4.218</b>	<b>(8.326)</b>	<b>12.543</b>	

### Nota 1. Investimenti immobiliari

<i>(in migliaia di Euro)</i>	<b>Immobili Vodafone al</b> <b>31 dicembre 2014</b>
Investimenti Immobiliari Lordi	140.886
Fondo Ammortamento	(14.099)
<b>Investimenti Immobiliari</b>	<b>126.787</b>

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>	<b>Immobili Vodafone al 31 dicembre 2014</b>
Altri ricavi (rimborsi spese)	1.216
Costi di assicurazione	(49)
Spese condominiali	(1.186)
Prestazioni tecniche e amministrative	(450)
<b>Totale costi per materie prime e servizi</b>	<b>(1.685)</b>
<b>Costi per materie prime e servizi</b>	<b>(469)</b>

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 Prospetto Informativo, 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 trascritto in data 29 settembre 2015 – a fronte del quale, subordinatamente all'Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 29 aprile 2016, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII).

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'Emitente ai soli fini dell'inclusione nel Prospetto Informativo. 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.*

<b>Attivo</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>Real Estate Center</b>	<b>Attività e Passività non</b>	<b>Immobili Vodafone</b>	<b>Note</b>
	<b>S.p.A.</b>	<b>acquistate</b>		
Investimenti Immobiliari	189.486	57.771	131.716	1
Immobilizzazioni immateriali	7	7	-	
Crediti commerciali e altri crediti	-	-	-	
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>189.493</b>	<b>57.777</b>	<b>131.716</b>	
Attività non correnti possedute per la vendita	-	-	-	
Crediti commerciali e altri crediti correnti	29.731	29.731	-	
Disponibilità liquide	1.730	1.730	-	
<b>Totale attività correnti</b>	<b>31.461</b>	<b>31.461</b>	<b>-</b>	
<b>Totale attività</b>	<b>220.954</b>	<b>89.238</b>	<b>131.716</b>	
<b>Passivo</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>Real Estate Center</b>	<b>Attività e Passività non</b>	<b>Immobili Vodafone</b>	<b>Note</b>
	<b>S.p.A.</b>	<b>acquistate</b>		
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>44.123</b>	<b>(87.593)</b>	<b>131.716</b>	<b>2</b>
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	-	-	-	
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>164.709</b>	<b>164.709</b>	<b>-</b>	
Debiti commerciali e altri debiti correnti	4.922	4.922	-	
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	7.200	7.200	-	
<b>Totale passività correnti</b>	<b>12.122</b>	<b>12.122</b>	<b>-</b>	
<b>Totale Passività</b>	<b>176.831</b>	<b>176.831</b>	<b>-</b>	
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>220.954</b>	<b>89.238</b>	<b>131.716</b>	

*Informazioni finanziarie relative al conto economico degli Immobili Vodafone per l'esercizio di sei mesi chiuso al 31 dicembre 2013.*

<b>Conto Economico</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>Real Estate Center</b>	<b>Attività e Passività non</b>	<b>Immobili Vodafone</b>	<b>Note</b>
	<b>S.p.A.</b>	<b>acquistate</b>		
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)	-	
<b>Risultato operativo</b>	<b>4.843</b>	<b>(1.457)</b>	<b>6.300</b>	
Proventi finanziari	65	65	-	
Oneri finanziari	(2.756)	(2.756)	-	
Risultato al lordo delle imposte	2.152	(4.149)	6.300	
Imposte	(358)	(358)	-	
<b>Risultato del periodo</b>	<b>1.794</b>	<b>(4.507)</b>	<b>6.300</b>	

### Nota 1. Investimenti immobiliari

<i>(in migliaia di Euro)</i>	<b>Immobili Vodafone al</b>
	<b>31 dicembre 2013</b>
Investimenti Immobiliari Lordi	140.886
Fondo Ammortamento	(9.170)
<b>Investimenti Immobiliari</b>	<b>131.716</b>

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>	<b>Immobili Vodafone al</b>
	<b>31 dicembre 2013</b>
Patrimonio Netto	131.716
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>131.716</b>

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>	<b>Immobili Vodafone al 31 dicembre 2013</b>
<b>Altri ricavi (rimborsi spese)</b>	<b>568</b>
Costi di assicurazione	(25)
Spese condominiali	(549)
Prestazioni tecniche e amministrative	(237)
<b>Totale costi per materie prime e servizi</b>	<b>(811)</b>
<b>Costi per materie prime e servizi</b>	<b>(243)</b>

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 del Periodo di Offerta (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII) –;
- la stipula del contratto preliminare di compravendita degli Immobili Vodafone sottoscritto con REC in data 10 settembre 2015 e trascritto in data 29 settembre 2015 – a fronte del quale, subordinatamente all'Avvio delle Negoziazioni e al verificarsi delle altre condizioni sospensive, ed entro il 29 aprile 2016, l'Emittente perfezionerà l'acquisto degli Immobili Vodafone mediante stipula del contratto definitivo di compravendita (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII) –.

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 Prospetto, redatte conformemente all'allegato II del Regolamento stesso.

Ai fini della redazione del Supplemento 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.

Si riportano di seguito 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 di COIMA RES che danno effetto retroattivo, alla costituzione dell'Emittente, al conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF ed all'acquisto degli Immobili Vodafone nonché all'aumento di capitale inscindibile al netto delle spese dell'Offerta.

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 26 gennaio 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 nella Sezione Prima, Capitolo V del Prospetto Informativo e alla Sezione Prima, Capitolo XX del Supplemento.

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, la cui relazione senza rilievi è inclusa nella Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.1.1;
- della situazione finanziaria ed economica riclassificata in conformità agli IFRS derivata dal rendiconto 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 significativi del conferimento della totalità delle Quote e dell'acquisto degli Immobili Vodafone nonché l'Aumento di Capitale derivante dall'Offerta al netto dei costi connessi all'Offerta.

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 del conferimento della totalità delle Quote e dell'acquisto degli Immobili Vodafone 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.

Inoltre, i Prospetti Consolidati Pro-Forma includono gli effetti dell'Aumento di Capitale inscindibile pari a Euro 300 milioni, rappresentato al netto dei costi sostenuti dall'Emittente per il processo di quotazione – stimati in Euro 10 milioni (ammontare che include sia le spese connesse al processo di quotazione della Società e all'Offerta, comprese le spese di pubblicità, sia le commissioni riconosciute

al Consorzio per l'Offerta Pubblica ed al Consorzio per il Collocamento Istituzionale) -, come previsto dal principio contabile internazionale IAS 32.

L'Emittente, ai fini del Supplemento, ha redatto il bilancio secondo i principi IFRS mentre il Fondo IBF predispose il proprio rendiconto 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 il rendiconto 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 Supplemento.

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 del proprio rendiconto 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 dei rendiconti al 31 dicembre 2015 e per la predisposizione dei dati economici finanziari relativi agli Immobili Vodafone si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.1.3 del Supplemento. Relativamente alle ipotesi formulate per la redazione dei prospetti consolidati pro-forma si rinvia si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2.4 del Supplemento.

### **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 dall'Offerta al netto delle spese legate alla stessa, 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 Ipotesi considerate per l'elaborazione dei dati pro-forma

I principi contabili adottati per la predisposizione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma sono gli IFRS adottati dall'Unione Europea.

Le rettifiche pro-forma sopra illustrate 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 massimo definito dalla perizia di PwC in Euro 144,5 milioni;
- 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 proventi dell'Offerta e pertanto non è stato ipotizzato, ai fini della predisposizione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma, il ricorso a eventuali finanziamenti esterni che potranno essere accesi da parte dell'Emittente in coerenza con la propria politica di gestione delle risorse finanziarie;
- 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 presenterà nel 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 alla Sezione Prima, Capitolo XIX, Paragrafo 19.1.1 del Prospetto Informativo;

- con riferimento al contratto di *property e facility management* tra l'Emittente e COIMA si è tenuto conto della commissione di gestione pari a 150 bps, come descritto alla Sezione Prima, Capitolo XIX, Paragrafo 19.2.1 del Prospetto Informativo;
- 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*.

## 20.2.5 Prospetti Consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2015

### 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 funzionamento 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
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>125.900</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>127.741</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>376.250</b>
Rimanenze	-	14.150	-	-	-	-	-	14.150
Crediti commerciali e altri crediti correnti	796	107	-	-	-	-	(620)	283
Disponibilità liquide	390	3.923	-	-	-	-	41.165	45.478
<b>Totale attività correnti</b>	<b>1.186</b>	<b>18.180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.545</b>	<b>59.911</b>
<b>Totale attività</b>	<b>1.186</b>	<b>144.080</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>127.741</b>	<b>-</b>	<b>40.545</b>	<b>436.161</b>

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)	290.145	434.555
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>250</b>	<b>143.750</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>(121.859)</b>	<b>(340)</b>	<b>290.145</b>	<b>434.555</b>
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	100	-	-	-	-	340	-	440
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>340</b>	<b>-</b>	<b>440</b>
Debiti commerciali e altri debiti correnti	836	330	-	-	249.600	-	(249.600)	1.166
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>836</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>249.600</b>	<b>-</b>	<b>(249.600)</b>	<b>1.166</b>
<b>Totale Passività</b>	<b>936</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>249.600</b>	<b>340</b>	<b>(249.600)</b>	<b>1.606</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>1.186</b>	<b>144.080</b>	<b>750</b>	<b>121.859</b>	<b>127.741</b>	<b>-</b>	<b>40.545</b>	<b>436.161</b>

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

<b>Conto Economico</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>COIMA RES (i)</b>	<b>IBF (ii)</b>	<b>Rettifiche IBF (iii)</b>	<b>Immobili Vodafone (iv)</b>	<b>Rettifiche Immobili Vodafone (v)</b>	<b>Costi funzionamento SIIQ (vi)</b>	<b>Aumento di Capitale (vii)</b>	<b>2015 Pro-Forma (viii)</b>
Ricavi	-	7.715	-	13.840	-	-	-	21.555
Variazione delle rimanenze	-	(70)	-	-	-	-	-	(70)
Costi per materie prime e servizi	(132)	(915)	(116)	(427)	123	(5.220)	-	(6.687)
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
<b>Risultato operativo</b>	<b>(320)</b>	<b>11.383</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(6.090)</b>	<b>(140)</b>	<b>17.444</b>
Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>(320)</b>	<b>11.383</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(6.090)</b>	<b>(140)</b>	<b>17.444</b>
Imposte	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>(320)</b>	<b>11.383</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(6.090)</b>	<b>(140)</b>	<b>17.444</b>

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

<b>Rendiconto finanziario pro-forma</b> <i>(In migliaia di Euro)</i>	<b>COIMA RES (i)</b>	<b>IBF (ii)</b>	<b>Rettifiche IBF (iii)</b>	<b>Immobili Vodafone (iv)</b>	<b>Rettifiche Immobili Vodafone (v)</b>	<b>Costi funzionamento SIIQ (vi)</b>	<b>Aumento di Capitale (vii)</b>	<b>2015 Pro-Forma (viii)</b>
Flusso finanziario dell'attività operativa	(180)	4.922	(116)	12.603	205.724	(5.750)	(249.120)	(31.917)
Flusso finanziario dell'attività d'investimento	-	-	-	-	(205.600)	-	-	(205.600)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	570	(1.999)	-	-	-	-	290.145	288.716
<b>Variazione pro-forma della disponibilità monetaria netta</b>	<b>390</b>	<b>2.923</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(5.750)</b>	<b>41.025</b>	<b>51.199</b>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a inizio periodo	-	1.000	-	-	-	-	-	1.000
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo</b>	<b>390</b>	<b>3.923</b>	<b>(116)</b>	<b>12.603</b>	<b>124</b>	<b>(5.750)</b>	<b>41.025</b>	<b>52.199</b>
Variazione della disponibilità monetaria netta non riflesse nello stato patrimoniale pro-forma	-	-	116	(12.603)	(124)	5.750	140	(6.721)
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti a fine periodo come risultanti dallo stato patrimoniale pro-forma</b>	<b>390</b>	<b>3.923</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.165</b>	<b>45.478</b>

**20.2.6 Note esplicative****20.2.6.1 Descrizione delle rettifiche pro-forma ai dati storici consolidati al 31 dicembre 2015**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 dal rendiconto 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 Supplemento. 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 Supplemento al fine di 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 dall’aumento di capitale relativo all’Offerta al netto delle spese sostenute per l’Offerta;
- (viii) nell’ottava colonna, denominata “31 dicembre 2015 Pro-forma”, i dati patrimoniali consolidati pro-forma di COIMA RES al 31 dicembre 2015 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 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 Supplemento. 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 Supplemento al fine di 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;
- (viii) nell’ottava colonna, denominata “2015 Pro-Forma”, i dati economici consolidati pro-forma di COIMA RES al 31 dicembre 2015 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 Supplemento. 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 Supplemento 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’Offerta 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.

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 il 1 gennaio 2015.

### 20.2.6.2 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 dall’Offerta 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 del rendiconto 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 Supplemento.

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 Fondo IBF**  
(In migliaia di Euro)

NAV Fondo IBF 31 dicembre 2015	143.750
Differenza	750
<b>Valore previsto di conferimento quote Fondo IBF</b>	<b>144.500</b>



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 41.165 migliaia è relativo all’importo dei proventi degli aumenti di capitale derivante dall’Offerta. Si precisa che l’Aumento *Co-founder* è già incluso nei dati finanziari dell’Emittente al 31 dicembre 2015. Alla voce “*Patrimonio netto*”, l’importo di Euro 290.145 migliaia è relativo agli effetti degli aumenti di capitale sopra descritti al netto dei costi sostenuti dall’Emittente per il processo di quotazione.

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 rendiconto 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 5.220 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:

Gli effetti economici pro-forma relativi ai costi sostenuti a fronte dell'aumento di capitale ed imputati a conto economico.

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 cassa 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 operativa*, l'importo negativo pari ad Euro 5.750 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 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 290.145 migliaia, relativo sia ai proventi derivanti dall'Offerta e dall'aumento di capitale sottoscritto e versato da COIMA e dall'SGR.

**20.2.7 Liquidità netta pro-forma al 31 dicembre 2015**

Si riportano di seguito i dati relativi alla liquidità consolidata netta 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>	<b>Al 31 dicembre 2015</b>
(A) Cassa	45.478
(B) Altre disponibilità liquide	-
(C) Titoli detenuti per la negoziazione	-
<b>(D) Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>45.478</b>
<b>(E) Crediti finanziari correnti</b>	<b>-</b>
(F) Debiti finanziari correnti	-
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-
(H) Altri debiti finanziari correnti	-
<b>(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>-</b>
<b>(J) Indebitamento finanziario corrente netto (I)-(E)-(D)</b>	<b>(45.478)</b>
(K) Debiti bancari non correnti	-
(L) Obbligazioni emesse	-
(M) Altri debiti non correnti	440
<b>(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)</b>	<b>440</b>
<b>(O) Indebitamento Finanziario Netto (J)+(N)</b>	<b>(45.038)</b>

### 20.2.8 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, 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:

Rapporti con parti correlate (in migliaia di Euro)	Controparte	Pro-forma al 31 dicembre 2015
<b>Costi per servizi e materie prime</b>		<b>5.352</b>
<i>Property e facility management</i>	<b>COIMA</b>	319
<i>Asset management fee</i> (*)	<b>SGR</b>	4.773
<i>Costi per locazioni</i>	<b>SGR</b>	60
<i>Compensi amministratori</i>		200

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

### 20.2.9 Relazione della società di revisione concernente l'esame dei dati consolidati pro-forma

La relazione della Società di Revisione concernente l'esame dei dati economici e patrimoniali consolidati pro-forma al 31 dicembre 2015, 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:



Reconta Ernst & Young S.p.A. Tel: +39 02 722121  
Via della Chiesa, 2 Fax: +39 02 72212037  
20123 Milano ey.com

## Relazione della società di revisione sull'esame dei Prospetti Consolidati Pro-Forma

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 (i "Prospetti Consolidati Pro-Forma") corredati dalle note esplicative della COIMA RES S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

Tali Prospetti Consolidati Pro-Forma 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 stata da noi assoggettata 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 sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative per riflettere retroattivamente gli effetti della costituzione e successivo aumento di capitale della COIMA RES S.p.A., del conferimento della totalità delle quote del Fondo IBF e dell'acquisto degli Immobili Vodafone (l'"Operazione").

2. I Prospetti Consolidati Pro-Forma, corredati delle note esplicative, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, sono stati predisposti per le sole finalità di inclusione nel Prospetto Informativo 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..

L'obiettivo della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma 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'Offerta fosse realmente avvenuta alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati qui rappresentati.

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  
R.V.A. 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 dell'ibera n. 10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited



La responsabilità della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma 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 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 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, 26 gennaio 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 Supplemento 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 Supplemento 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 stiano state controllate dai revisori dei conti**

Il Supplemento 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 Prospetto Informativo contiene inoltre dati finanziari, non estrapolati dai bilanci dell'Emittente sottoposti a revisione contabile, relativi a:

- i rendiconti del Fondo IBF al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014 sono stati assoggettati 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 Prospetto Informativo, il rendiconto 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 30 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 Prospetto Informativo.

## **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 Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafo 6.1.9.7 del Prospetto Informativo.

## **20.7 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI ED ARBITRALI**

Alla Data del Prospetto Informativo, 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 Prospetto Informativo 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.

**Modifiche al Capitolo XXII del Prospetto Informativo**

- **Il Paragrafo “Regolamento del Fondo IBF”, del Capitolo XXII del Prospetto Informativo è integralmente sostituito come segue:**

*“Regolamento del Fondo IBF*

Per informazioni in merito al Regolamento del Fondo IBF vedasi la Sezione Prima, Capitolo XIX nonché, in Appendice al Prospetto Informativo, il Regolamento del Fondo IBF vigente a far data dall’1 gennaio 2016, a fronte principalmente delle nuove disposizioni 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*).”

## Modifiche al Capitolo XXIV del Prospetto Informativo

- **Il Capitolo XXIV del Prospetto Informativo è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“Per il periodo di validità del Prospetto Informativo, 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](http://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;
- bilancio dell’Emittente relativo al periodo dall’8 giugno al 30 giugno 2015, corredato dalla relazione di revisione di Reconta Ernst & Young S.p.A.;
- bilancio intermedio dell’Emittente relativo al periodo dall’8 giugno 2015 al 30 settembre 2015, non assoggettato a revisione contabile;
- dati *pro-forma* consolidati relativi all’esercizio chiuso al **31 dicembre 2015**, al 31 dicembre 2014, per il semestre chiuso al 30 giugno 2015 e per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2015, corredati dalle relazioni sull’esame dei dati *pro-forma* consolidati di Reconta Ernst & Young S.p.A.;
- bilancio dell’Emittente al **31 dicembre 2015**, corredato dalla relazione di revisione 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;
- relazione valutativa di sintesi rilasciata da CBRE in data 4 novembre 2015 e 25 novembre 2015, 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, relativa alle Quote ai sensi dell’art. 2343-*ter*, comma 1, lett. b), del Codice Civile;
- Prospetto Informativo.”

Vengono di seguito riportate le integrazioni e modifiche apportate alla

**Sezione Seconda del Prospetto Informativo.**

### Modifiche al Capitolo III del Prospetto Informativo

- **I primi due capoversi del Paragrafo 3.1 “Dichiarazione relativa al capitale circolante” del Prospetto Informativo sono modificati come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“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 **Supplemento** e, dunque, senza tenere in considerazione i proventi dell’Offerta Globale, l’Emittente ritiene di non disporre di capitale circolante sufficiente per far fronte alle proprie obbligazioni relative ai 12 mesi successivi alla Data del **Supplemento**.”

Si stima, pertanto, che il fabbisogno finanziario complessivo netto per i 12 mesi successivi alla Data del Supplemento, determinato senza tener conto dei proventi netti dell’Offerta 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 2.056 migliaia**.”

- **Il Paragrafo 3.2 “Fondi propri e indebitamento” del Prospetto Informativo è integralmente sostituito come segue:**

“Alla Data del Supplemento, 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.

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione del patrimonio netto dell’Emittente al 31 dicembre 2015:

<i>(In Euro)</i>	<b>Al 31 dicembre 2015</b>
Capitale sociale	70.800
Riserva sovrapprezzo azioni	499.200
Utile/(Perdita) dell’esercizio	(320.439)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>249.561</b>

Per maggiori informazioni sui principali azionisti dell’Emittente, si rinvia al Capitolo XVIII del Prospetto Informativo.

Si precisa che il valore del patrimonio netto è calcolato alla data del 31 dicembre 2015. Al 31 dicembre 2015 l’unico indebitamento finanziario è riferibile al *Fair Value* degli Strumenti Finanziari pari ad Euro 100 migliaia.”

## Modifiche al Capitolo IV del Prospetto Informativo

- **La definizione di “*White List*” contenuta nel Paragrafo 4.11.1 “Definizioni” è modificata come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“*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.”

- **Al Paragrafo “Regime fiscale delle Azioni” contenuto nel Paragrafo 4.11.1 “Definizioni” vengono aggiunti un quinto e sesto capoverso come di seguito indicati:**

“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.”

- **Il quinto capoverso del Paragrafo 4.11.2.1 “Tassazione dei dividendi” “(B) Persone non residenti a fini fiscali in Italia”, “(ii) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che non detengono le Azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato.” è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“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.”

- **La lettera (c) del punto (iii) “Società ed enti di cui all’art. 73, comma 1, lett. a) e b), del TUIR”, della lettera (A) “Azionisti residenti ai fini fiscali in Italia” del Paragrafo 4.11.2.3 “Tassazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione (o realizzo) delle Azioni” è modificata come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“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;**”

## Modifiche al Capitolo V del Prospetto Informativo

- **I primi quattro capoversi e l'ottavo capoverso del Paragrafo 5.1.3 "Periodo di validità dell'Offerta" del Prospetto Informativo sono modificati come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

"L'Offerta Pubblica avrà inizio alle ore 9:00 del giorno **15 febbraio** 2016 e terminerà alle ore 14:00 del giorno **25 febbraio** 2016.

Il Collocamento Istituzionale avrà inizio il giorno **15 febbraio** 2016 e terminerà alle ore 14:00 del giorno **25 febbraio** 2016.

Non saranno ricevibili, né valide, le schede che perverranno ai Collocatori dal pubblico indistinto in Italia prima delle ore 9:00 del giorno **15 febbraio** 2016 e dopo le ore 14:00 del giorno **25 febbraio** 2016 salvo proroga o chiusura anticipata.

Si rende noto che il calendario dell'operazione è indicativo e potrebbe subire modifiche al verificarsi di eventi e circostanze indipendenti dalla volontà della Società, ivi inclusi particolari condizioni di volatilità dei mercati finanziari, che potrebbero pregiudicare il buon esito dell'Offerta Globale. Eventuali modifiche del Periodo di Offerta saranno comunicate al pubblico con apposito avviso da pubblicarsi con le stesse modalità di diffusione del Prospetto prima dell'inizio dell'Offerta Globale. Resta comunque inteso che l'inizio dell'Offerta Pubblica avverrà entro e non oltre un mese dalla data di rilascio del provvedimento di approvazione del **Supplemento** da parte di Consob.

[omissis]

Copia cartacea del Prospetto sarà a disposizione di chiunque ne faccia richiesta a partire dalla data di inizio dell'Offerta Pubblica, presso i Collocatori e presso la sede legale dell'Emittente in Milano, **Via della Moscova n. 18**. La Società pubblicherà il Prospetto anche sul proprio sito internet ([www.coimares.com](http://www.coimares.com)) successivamente al deposito presso Consob e alla pubblicazione ai sensi di legge."

- **Il terzo ed il quarto capoverso del Paragrafo 5.4.1 "Nome e indirizzo dei Coordinatori dell'Offerta Globale" del Prospetto Informativo sono sostituiti come segue:**

"Qualora alcuni Collocatori raccogliessero le adesioni *on-line* del pubblico indistinto mediante il sistema di raccolta telematica (i "*Collocatori On-Line*") questi verranno specificati nell'ambito del medesimo avviso.

Tale avviso relativo ai Collocatori e, se esistenti, ai Collocatori On-Line sarà pubblicato sul sito internet dell'Emittente ([www.coimares.com](http://www.coimares.com))."

- **Il primo capoverso del Paragrafo 5.1.8 "Pagamento e consegna delle Azioni" del Prospetto Informativo è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

"Il pagamento delle Azioni assegnate dovrà essere effettuato entro l'**1 marzo** 2016 (la "**Data di Pagamento**") presso il Collocatore che ha ricevuto l'adesione, senza aggravio di commissioni o spese a carico dell'aderente."



- **Il capoverso dal nove all'undici del Paragrafo 5.3.1 "Prezzo di Offerta" del Prospetto Informativo sono modificati come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“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 **25 gennaio 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 **1.431** 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 **600** milioni. Fondata nel 1977, è la seconda società italiana che opera con il regime di SIIQ. Riconducibile ai gruppi Coop Adriatica e Coop Tirreno, 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 **5.154** 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 **7.250** 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 **4.693** 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 **1.967** milioni. La società, fondata nel 1879, fa ora parte del gruppo spagnolo Immobiliaria 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 **1.750** 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 **1.209** 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 **2.043** 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 **3.437** 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 **1.006** 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 Offerta, si riportano i moltiplicatori relativi alle suddette società.

Società	P/NAV (*)
COIMA RES	1,00 x
<b>Italia</b>	
Beni Stabili SIQ	0,72 x
IGD SIQ	0,60 x
<b>Europa</b>	
Foncière des Regions	1,02 x
Gecina	1,09 x
ICADE	0,84 x
Société Foncière Lyonnaise	0,75 x
Alstria Office	1,04 x
Befimmo	0,96 x
Cofinimmo	0,88 x
Merlin Properties	1,13 x
Green REIT	1,12 x
<b>Media dei comparabile</b>	<b>0,92 x</b>

(\*) 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 **25 gennaio 2016**, al netto delle azioni proprie ove presenti. I *Net Asset Value* (NAV) delle società comparabili sono riferiti al 30 giugno 2015 (fonte bilanci societari e presentazioni disponibili sui siti web delle società).

»

**Modifiche al Capitolo X del Prospetto Informativo**

- **L'ultimo alinea del Paragrafo 10.5 "Appendici" del Prospetto Informativo è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“- manuale delle Procedure organizzative della SGR, **come modificato in data 25 gennaio 2016.**”

**Modifiche alle Appendici**

- **L'Appendice “Manuale delle Procedure organizzative della SGR” allegata al Prospetto Informativo è modificata come segue (le modifiche sono riportate in evidenza con funzione comparata):**

**MANUALE DELLE PROCEDURE ORGANIZZATIVE DELLA SGR**

---

**ADDENDUM**  
**AL**  
**CAPITOLO II – GUIDA AL PROCESSO OPERATIVO DI INVESTIMENTO**

*(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 14 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 <del>10</del> <sup>15</sup> % 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). <del>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.</del>
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 <sup>(1)</sup> .  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.
<b>VEICOLI CORE FUTURI</b>	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.
<b>VEICOLI NON-CORE</b>	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:

<sup>1</sup> 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.

