

SECONDO 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 secondo 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 ed al supplemento depositato presso la Consob in data 17 marzo 2016 a seguito del provvedimento di approvazione con nota dell’11 febbraio 2016 n. 0012269/16 (il “**Primo Supplemento**”).

Il presente Supplemento è stato depositato presso la Consob in data 17 marzo 2016 a seguito di approvazione con nota del 17 marzo 2016 n. 0023471/16.

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.

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

INDICE

PREMESSA E MOTIVAZIONE DEL SUPPLEMENTO.....	2
AVVERTENZA	3
MODIFICHE ALLE “DEFINIZIONI” DEL PROSPETTO INFORMATIVO.....	4
MODIFICHE ALLA “NOTA DI SINTESI” DEL PROSPETTO INFORMATIVO E DEL PRIMO SUPPLEMENTO	5
SEZIONE PRIMA DEL PROSPETTO INFORMATIVO.....	7
MODIFICHE AL CAPITOLO I DEL PROSPETTO INFORMATIVO	8
MODIFICHE AL CAPITOLO IV DEL PROSPETTO INFORMATIVO	9
MODIFICHE AL CAPITOLO VI DEL PROSPETTO INFORMATIVO	10
MODIFICHE AL CAPITOLO XXII DEL PROSPETTO INFORMATIVO.....	12
MODIFICHE AL CAPITOLO XXIV DEL PROSPETTO INFORMATIVO	13
SEZIONE SECONDA DEL PROSPETTO INFORMATIVO.....	14
MODIFICHE AL CAPITOLO V DEL PROSPETTO INFORMATIVO.....	15

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 e nel Primo Supplemento. 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 e nel Primo Supplemento.

Il presente Supplemento è volto a dare atto del rinnovo, in data 15 marzo 2016, della Perizia sulle Quote riferita alla data del 31 dicembre 2015 e, di conseguenza, del nuovo calendario dell'Offerta.

Al riguardo, con riferimento ai valori riportati nella Perizia sulle Quote, come rinnovata, si segnala che le informazioni al 30 settembre 2015 e le medesime informazioni al 31 dicembre 2015 non registrano scostamenti sostanziali. Tutte le parti e le informazioni del Prospetto e del Primo Supplemento, salvo quanto indicato nel presente Supplemento come oggetto di specifica modifica o integrazione, devono intendersi confermate ed invariate.

AVVERTENZA

- **La prima parte del Paragrafo (xv) dell'Avvertenza è modificata come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“(xv) ai fini della definizione del valore patrimoniale consolidato del conferimento delle Quote e del perfezionamento dell'acquisto degli Immobili Vodafone l'Emittente ha fatto affidamento sulle perizie di stima di detti beni; a tal riguardo non vi può essere garanzia circa il fatto che le Perizie, rilasciate, da periti indipendenti incaricati dalla Società, in data 8 settembre 2015 – rinnovata in data 9 dicembre 2015 **e, successivamente, in data 15 marzo 2016** – (PwC), *[omissis]*”

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):**

“

Periodo di Offerta Il periodo di adesione all’Offerta compreso:
- tra le ore 9:00 del **17 marzo 2016** e le ore 14:00 del **1 aprile 2016 per quanto concerne il Collocamento Istituzionale**;
- tra le ore 9:00 del **18 marzo 2016** e le ore 14:00 del **1 aprile 2016 per quanto concerne l’Offerta Pubblica.**

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

”

Modifiche alla “Nota di Sintesi” del Prospetto Informativo e del Primo Supplemento

Modifiche alla Sezione D.1 della Nota di Sintesi	
•	Nell’Elemento D.1, Fattore di Rischio 4.1.6 “Rischi relativi al conferimento delle Quote ed ai dati alla base della Perizia sulle Quote” del Prospetto Informativo è aggiunto un quinto capoverso come di seguito indicato:
	“La Perizia sulle Quote è stata rilasciata nuovamente, dal medesimo esperto (ossia, PwC), in data 15 marzo 2016 con riferimento alla data del 31 dicembre 2015; tale nuova Perizia ha sostanzialmente confermato gli intervalli di valore al 30 giugno 2015 e al 30 settembre 2015. In particolare la sommatoria del valore intrinseco immobiliare degli <i>asset</i> e del valore positivo della cassa generata e non distribuita dal Fondo IBF è stata identificata in un intervallo di valore compreso tra Euro 139,3 milioni e Euro 144,9 milioni.”
Modifiche alla Sezione E.3 della Nota di Sintesi	
•	Il capoverso due dell’Elemento E.3 del Prospetto Informativo concernente il calendario dell’Offerta è sostituito come segue:
	“L’Offerta Globale, finalizzata all’ammissione alle negoziazioni delle azioni della Società sul MTA, ha per oggetto minime n. 30.000.000 Azioni (corrispondenti al 67,41% del capitale sociale dell’Emittente post-Offerta Globale – assumendo l’integrale sottoscrizione dell’aumento di capitale in natura e dell’aumento di capitale, per la parte inscindibile, a servizio dell’Offerta stessa) rivenienti dall’Aumento di Capitale deliberato dall’assemblea straordinaria in data 14 settembre 2015 e si compone dell’Offerta Pubblica e del Collocamento Istituzionale.”
•	I capoversi quattro, cinque, sei, sette e otto dell’Elemento E.3 del Prospetto Informativo concernenti il calendario dell’Offerta sono sostituiti come segue:
	<p>“L’Offerta Pubblica avrà inizio alle ore 9:00 del giorno 18 marzo 2016 e terminerà alle ore 14:00 del giorno 1 aprile 2016.</p> <p>Il Collocamento Istituzionale avrà inizio alle ore 9:00 del giorno 17 marzo 2016 e terminerà alle ore 14:00 del giorno 1 aprile 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 18 marzo 2016 e dopo le ore 14:00 del giorno 1 aprile 2016 salvo proroga o chiusura anticipata.</p> <p>L’Emittente si riserva la facoltà, d’intesa con i Coordinatori dell’Offerta Globale e con Kempen & Co, di prorogare il Periodo di Offerta dandone tempestiva comunicazione a Consob e al pubblico mediante avviso da pubblicarsi su almeno un quotidiano economico finanziario a tiratura nazionale. Nell’ipotesi di proroga, la pubblicazione avverrà entro l’ultimo giorno del Periodo di Offerta.”</p>

•	<p>I capoversi dieci e ventiquattro dell’Elemento E.3 del Prospetto Informativo relativo alla Data di Pagamento sono, rispettivamente, sostituiti e modificati come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):</p>
	<p>“L’Offerta Globale consiste in:</p> <p>(a) un’Offerta Pubblica di n. 3.000.000 Azioni, pari al 10% delle Azioni oggetto dell’Offerta Globale rivolta al pubblico indistinto in Italia. Non possono aderire all’Offerta Pubblica gli Investitori Istituzionali, i quali potranno aderire esclusivamente al Collocamento Istituzionale di cui al successivo punto (b); e</p> <p>(b) un Collocamento Istituzionale di n. 27.000.000 Azioni, pari al 90% delle Azioni dell’Offerta Globale (ovvero n. 49.500.000 Azioni in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento), riservata: (i) a Investitori Istituzionali in Italia ed all’estero ai sensi del <i>Regulation S del Securities Act</i>, con esclusione di Australia, Canada e Giappone e di qualsiasi Altro Paese, fatte salve eventuali esenzioni previste dalle leggi applicabili; (ii) e, limitatamente agli Stati Uniti d’America, ai “<i>Qualified Institutional Buyers</i>” ai sensi della <i>Rule 144A del Securities Act</i>.</p> <p><i>[omissis]</i></p> <p>Il pagamento delle Azioni assegnate dovrà essere effettuato entro il 5 aprile 2016 (la “Data di Pagamento”) presso il Collocatore che ha ricevuto l’adesione, senza aggravio di commissioni o spese a carico dell’aderente. In caso di 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 Capitolo I del Prospetto Informativo è integralmente sostituito come segue:**

1.1 SOGGETTO RESPONSABILE DEL SUPPLEMENTO

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

1.2 DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

COIMA RES S.p.A., con sede legale in Via della Moscova n. 18, Milano, dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni contenute 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 del 17 marzo 2016 (prot. n. 0023471/16).

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

- **Nel Fattore di Rischio 4.1.6 “Rischi relativi al conferimento delle Quote ed ai dati alla base della Perizia sulle Quote” del Prospetto Informativo è aggiunto un sesto capoverso come di seguito indicato:**

“La Perizia sulle Quote è stata rilasciata nuovamente, dal medesimo esperto (ossia, PwC), in data 15 marzo 2016 con riferimento alla data del 31 dicembre 2015; tale nuova Perizia ha sostanzialmente confermato gli intervalli di valore al 30 giugno 2015 e al 30 settembre 2015. In particolare la sommatoria del valore intrinseco immobiliare degli *asset* e del valore positivo della cassa generata e non distribuita dal Fondo IBF è stata identificata in un intervallo di valore compreso tra Euro 139,3 milioni e Euro 144,9 milioni.”

Modifiche al Capitolo VI del Prospetto Informativo

- **I capoversi uno, due, tre, quattro e quindici del Paragrafo 6.1.5 “Perizie di stima” del Prospetto Informativo sono modificati come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“La Perizia sulle Quote è stata rilasciata da PwC, perito indipendente nominato dall’Emittente in data 8 settembre 2015 ai sensi dell’art. 2343-ter, comma 1, lett. b), del Codice Civile ed è stata rinnovata in data 9 dicembre 2015 e, **successivamente, in data 15 marzo 2016**; tale perizia è stata redatta sulla base della documentazione fornita dalla SGR in qualità di gestore del Fondo IBF, ivi inclusa la Perizia Immobili Filiali.

Il valore previsto per il conferimento è stato determinato sulla base di detta perizia riferita alla situazione al 30 giugno 2015, come successivamente aggiornata alla situazione al 30 settembre 2015 e, **successivamente, al 31 dicembre 2015.**

Tale valutazione tiene in considerazione i valori di mercato delle attività e delle passività del Fondo IBF, nonché il valore degli utili generati e non distribuiti dal Fondo IBF e attribuisce un valore alle Quote a tale data fino ad Euro 144,5 milioni. Tale valore risulta superiore al patrimonio netto del Fondo IBF al 31 dicembre 2014, al 30 giugno 2015, al 30 settembre 2015 **ed al 31 dicembre 2015**, pari rispettivamente a Euro 134,4 milioni, Euro 142,3 milioni, Euro 143,6 milioni **ed Euro 143,7**. Tale differenza è dunque pari rispettivamente a Euro 10,6 milioni, a Euro 2,7 milioni, a Euro 0,9 milioni e **a Euro 0,8 milioni.**

[omissis]

Si riportano di seguito le conclusioni della Perizia sulle Quote rilasciata in data 8 settembre 2015: il valore delle Quote risulta composto sostanzialmente dalla sommatoria del valore intrinseco immobiliare degli *asset* e del valore positivo della cassa generata e non distribuita dal Fondo IBF. In particolare, tale sommatoria, sulla base dell’applicazione del metodo del *Discounted Cash Flows* basato su assunzioni derivanti da dati oggettivi, dati di mercato e previsioni di stima ritenute ragionevoli, è stata identificata in un intervallo di valore compreso tra Euro 138,6 milioni e Euro 144,5 milioni (tra Euro 140,2 milioni e Euro 146,0 milioni nella Perizia sulle Quote rilasciata in data 9 dicembre 2015). **La Perizia sulle Quote è stata rilasciata nuovamente, dal medesimo esperto (ossia, PwC), in data 15 marzo 2016 con riferimento alla data del 31 dicembre 2015; tale nuova Perizia ha sostanzialmente confermato gli intervalli di valore al 30 giugno 2015 e al 30 settembre 2015. In particolare la sommatoria del valore intrinseco immobiliare degli *asset* e del valore positivo della cassa generata e non distribuita dal Fondo IBF è stata identificata in un intervallo di valore compreso tra Euro 139,3 milioni e Euro 144,9 milioni.**

[omissis]

In relazione alla Perizia sulle Quote, si segnala infine che, tenuto conto che: (i) la perizia rilasciata da PwC l’8 settembre 2015 era riferita alla data del 30 giugno 2015; (ii) ai sensi dell’art. 2343-ter, comma 2, lett. b), cod. civ., la valutazione dell’esperto indipendente deve essere riferita a una data precedente di non oltre sei mesi rispetto all’esecuzione del conferimento in natura; (iii) nel caso di specie è prevedibile che il conferimento delle quote del fondo IBL venga eseguito nel 2016; (iv) l’assemblea

straordinaria del 14 settembre 2015 ha previsto un termine massimo per l'esecuzione del conferimento fino al 31 dicembre 2016, il Consiglio di Amministrazione ha richiesto a PwC, previa verifica della permanenza dei requisiti di indipendenza già accertati, l'emissione di una nuova perizia sulle quote del Fondo IBF riferita alla data del 30 settembre 2015 (che, dunque, potrà supportare un aumento di capitale in natura eseguito entro il 30 marzo 2016). In data 9 dicembre 2015 PwC ha pertanto rinnovato la Perizia sulle Quote. **Inoltre, tenuto conto del fatto che la perizia rilasciata da PwC in data 9 dicembre 2015 era riferita alla data del 30 settembre 2015, in considerazione dello slittamento del Periodo di Offerta la Società ha richiesto a PwC, previa verifica della permanenza dei requisiti di indipendenza già accertati, l'emissione di una nuova perizia sulle quote del Fondo IBF riferita alla data del 31 dicembre 2015 (che, dunque, potrà supportare un aumento di capitale in natura eseguito entro il 30 giugno 2016). In data 15 marzo 2016 PwC ha pertanto rinnovato la Perizia sulle Quote.**"

Modifiche al Capitolo XXII del Prospetto Informativo

- **Il capoverso dodici del Paragrafo “*Preliminare di compravendita Immobili Vodafone*” del Capitolo XXII del Prospetto Informativo è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto):**

“Le parti hanno previsto un diritto di recesso unilaterale in favore di REC esercitabile qualora si verifichi uno dei seguenti eventi: (i) la conclusione del periodo di offerta e l’avvio delle negoziazioni delle azioni dell’Emittente non intervenga entro il **15 aprile** 2016 o (ii) alla data di avvio delle negoziazioni delle azioni sul mercato regolamentato, l’Emittente non abbia conseguito una dotazione patrimoniale pari ad almeno Euro 250 milioni. L’esercizio del diritto di recesso determina la cessazione di efficacia del contratto preliminare di compravendita con espressa rinuncia, da parte di REC, a qualsiasi pretesa, diritto o ragione nei confronti dell’Emittente. Qualora l’Offerta non abbia avuto esito positivo e non sia stato dato avvio alla negoziazione delle azioni dell’Emittente entro il termine previsto e REC non abbia esercitato il diritto di recesso il termine per l’esercizio di tale diritto è automaticamente prorogato al più tardi fino al 31 dicembre 2017, con un preavviso di almeno 30 giorni di calendario.”

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):**

[omissis]

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

[omissis]

Vengono di seguito riportate le integrazioni e modifiche apportate alla

Sezione Seconda del Prospetto Informativo

Modifiche al Capitolo V del Prospetto Informativo

- **Il primo capoverso del Paragrafo 5.1.2 “Ammontare totale dell’Offerta” del Prospetto Informativo è sostituito come segue:**

“L’Offerta Globale, finalizzata all’ammissione alle negoziazioni delle azioni della Società sul MTA, ha per oggetto minime n. 30.000.000 Azioni (corrispondenti al 67,41% del capitale sociale dell’Emitteente post-Offerta Globale – assumendo l’integrale sottoscrizione dell’aumento di capitale in natura e dell’aumento di capitale, per la parte inscindibile, a servizio dell’Offerta stessa) rivenienti dall’Aumento di Capitale, in via inscindibile, deliberato dall’assemblea Straordinaria in data 14 settembre 2015 e si compone dell’Offerta Pubblica e del Collocamento Istituzionale (si veda la Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafo 5.2 del Prospetto).”

- **I capoversi uno, due, tre, quattro e cinque del Paragrafo 5.1.3 “Periodo di validità dell’Offerta” del Prospetto Informativo sono sostituiti come segue:**

“L’Offerta Pubblica avrà inizio alle ore 9:00 del giorno 18 marzo 2016 e terminerà alle ore 14:00 del giorno 1 aprile 2016.

Il Collocamento Istituzionale avrà inizio alle ore 9:00 del giorno 17 marzo 2016 e terminerà alle ore 14:00 del giorno 1 aprile 2016.

Non saranno ricevibili, né valide, le schede che perverranno ai Collocatori dal pubblico indistinto in Italia prima delle ore 9:00 del giorno 18 marzo 2016 e dopo le ore 14:00 del giorno 1 aprile 2016 salvo proroga o chiusura anticipata.

L’Emitteente si riserva la facoltà, d’intesa con i Coordinatori dell’Offerta Globale e con Kempen & Co, di prorogare il Periodo di Offerta dandone tempestiva comunicazione a Consob e al pubblico mediante avviso da pubblicarsi su almeno un quotidiano economico finanziario a tiratura nazionale. Nell’ipotesi di proroga, la pubblicazione avverrà entro l’ultimo giorno del Periodo di Offerta.”

- **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 il **5 aprile** 2016 (la “**Data di Pagamento**”) presso il Collocatore che ha ricevuto l’adesione, senza aggravio di commissioni o spese a carico dell’aderente.”

- **Il primo capoverso del Paragrafo 5.2.3.1 “Divisione dell’Offerta Globale in *tranche*” del Prospetto Informativo è sostituito come segue:**

“L’Offerta Globale consiste in:

- (a) un’Offerta Pubblica di n. 3.000.000 Azioni, pari al 10% delle Azioni oggetto dell’Offerta Globale rivolta al pubblico indistinto in Italia. Non possono aderire all’Offerta Pubblica gli Investitori Istituzionali, i quali potranno aderire esclusivamente al Collocamento Istituzionale di cui al successivo punto (b); e

- (b) un Collocamento Istituzionale di n. 27.000.000 Azioni, pari al 90% delle Azioni dell'Offerta Globale (ovvero n. 49.500.000 Azioni in caso di esercizio integrale della Facoltà di Incremento), riservata: (i) a Investitori Istituzionali in Italia ed all'estero ai sensi del *Regulation S del Securities Act*, con esclusione di Australia, Canada e Giappone e di qualsiasi Altro Paese, fatte salve eventuali esenzioni previste dalle leggi applicabili; (ii) e, limitatamente agli Stati Uniti d'America, ai "*Qualified Institutional Buyers*" ai sensi della *Rule 144A del Securities Act*."

