



COOPERATIVA ESERCENTI FARMACIA S.C.R.L.

CEF S.C.R.L.

SUPPLEMENTO AL PROSPETTO INFORMATIVO

**RELATIVO ALL'OFFERTA AL PUBBLICO DEI PRESTITI OBBLIGAZIONARI NON CONVERTIBILI
DENOMINATI:**

“PRESTITO CEF 2019/5 ANNI” E “PRESTITO CEF 2019/3 ANNI”

Il presente documento costituisce un supplemento (il “**Supplemento**”) al Prospetto Informativo depositato presso la Consob in data 20 dicembre 2019 a seguito del provvedimento di approvazione con nota del 20 dicembre 2019, protocollo n. 0827920/19. L’adempimento di pubblicazione del Supplemento non comporta alcun giudizio della Consob sull’opportunità dell’investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

Il presente Supplemento è stato depositato presso la Consob in data 6 febbraio 2020 a seguito di approvazione con nota del 6 febbraio 2020 n. 0103177/20.

Il presente Supplemento è a disposizione del pubblico gratuitamente presso la sede legale dell’Emittente in Via Achille Grandi 18, 25125 Brescia e sono altresì consultabili sul sito internet dell’Emittente <http://www.cef-farma.it/> .

Il presente Supplemento deve essere letto congiuntamente al Prospetto Informativo. L’informativa completa sull’Emittente e sull’Offerta può essere ottenuta solo sulla base della consultazione congiunta del presente Supplemento e del Prospetto Informativo.

Indice

| | | |
|----|---|----|
| 1. | PREMESSA E MOTIVAZIONI DEL SUPPLEMENTO | 4 |
| 2. | MODIFICHE ALLA sezione b “informazioni fondamentali concernenti l’emittente” della NOTA DI SINTESI DEL PROSPETTO INFORMATIVO | 5 |
| - | Il paragrafo “ <i>Quali sono i principali rischi specifici dell’Emittente</i> ” è modificato come segue al punto “A.2 <i>Rischi connessi agli effetti economici e patrimoniali relativi all’operazione di cessione del compendio immobiliare dell’Emittente</i> ” (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto e barrando il testo eliminato)..... | 5 |
| 3. | MODIFICHE ALLA SEZIONE PRIMA – PARTE A – PARAGRAFO A. “Fattori di rischio connessi alla situazione finanziaria del gruppo e dell’emittente” DEL PROSPETTO INFORMATIVO | 6 |
| - | Il Rischio A.2 è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto e barrando il testo eliminato)..... | 6 |
| - | Al Paragrafo A “Fattori di rischio connessi alla situazione finanziaria del gruppo e dell’Emittente” è aggiunto il Rischio A.8, dopo il A.7 “Rischi connessi alle informazioni finanziarie incluse nel Prospetto Informativo non sottoposte a revisione contabile né a revisione contabile limitata” (il paragrafo di seguito riportato è stato interamente aggiunto al Prospetto Informativo)..... | 7 |
| 4. | MODIFICHE ALLA SEZIONE PRIMA – PARTE B – CAPITOLO 4 DEL PROSPETTO INFORMATIVO | 9 |
| - | Il Paragrafo 4.1 è integrato come segue dopo il diciassettesimo capoverso (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto e barrando il testo eliminato) | 9 |
| 5. | MODIFICHE ALLA SEZIONE PRIMA – PARTE B – CAPITOLO 7 DEL PROSPETTO INFORMATIVO | 11 |
| - | Il Paragrafo 7.2 è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto e barrando il testo eliminato)..... | 11 |
| 6. | MODIFICHE ALLA SEZIONE PRIMA – PARTE B – CAPITOLO 11 DEL PROSPETTO INFORMATIVO | 13 |
| - | Al Capitolo 11 “Informazioni finanziarie riguardanti le attività e le passività, la situazione finanziaria e i profitti e le perdite dell’Emittente” è aggiunto il Paragrafo 11.6, contenente i Paragrafi 11.6.1, 11.6.2, 11.6.3 e 11.6.4 dopo il paragrafo 11.5 “Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria dell’Emittente” (i paragrafi di seguito riportati sono stati interamente aggiunti al Prospetto Informativo)..... | 13 |
| 7. | MODIFICHE ALLA SEZIONE PRIMA – PARTE B – CAPITOLO 13 DEL PROSPETTO INFORMATIVO | 25 |
| - | Al Paragrafo 13.2 “Operazioni societarie straordinarie” è aggiunto il paragrafo 13.2.1.a prima del paragrafo 13.2.1 “Acquisto della partecipazione nella società Farmacia Sant’Agata S.r.l.” (il paragrafo 13.2.1.a di seguito riportato è stato interamente aggiunto al Prospetto Informativo)..... | 25 |
| | <i>13.2.1.a Accordo di investimento e Patto parasociale</i> | 25 |

[PAGINA VOLUTAMENTE LASCIATA IN BIANCO]

1. PREMESSA E MOTIVAZIONI DEL SUPPLEMENTO

I termini utilizzati nel presente Supplemento con lettera maiuscola e non diversamente definiti hanno lo stesso significato attribuito loro nel Prospetto Informativo depositato presso la Consob in data 20 dicembre 2019 a seguito del provvedimento di approvazione con nota protocollo n. 0827920 del 20 dicembre 2019, (“**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 evidenza delle seguenti informazioni relative al Gruppo:

- (i) conclusione in data 23 dicembre 2019 dell’operazione di cessione del compendio immobiliare deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data 3 dicembre 2019;
- (ii) sottoscrizione in data 23 dicembre 2019 dell’accordo di investimento e patto parasociale con un *partner* finanziario terzo.

Al riguardo, si precisa che i dati contenuti nel presente Supplemento non sono stati assoggettati a revisione contabile completa o limitata.

Tutte le parti e le informazioni del Prospetto Informativo, salvo quanto indicato nel presente Supplemento come oggetto di specifica modifica o integrazione, devono intendersi confermate ed invariate.

Ai sensi del regolamento (UE) 2017/1129 se il prospetto si riferisce all’offerta pubblica di titoli, gli investitori che hanno già accettato di acquistare o sottoscrivere i titoli prima della pubblicazione del supplemento hanno il diritto di revocare la loro accettazione esercitabile entro due giorni lavorativi dalla data di pubblicazione del presente Supplemento.

Al riguardo si precisa:

- a) che il diritto di revoca è concesso solo agli investitori che avevano già accettato di sottoscrivere i titoli prima della pubblicazione del Supplemento e se i titoli non erano ancora stati consegnati agli investitori nel momento in cui il fatto nuovo significativo, l’errore o l’imprecisione rilevante era emerso o era stato rilevato;**
- b) la data ultima entro la quale può essere esercitato il diritto di revoca della sottoscrizione delle Obbligazioni nell’ambito dell’OPSO e dell’adesione all’OPSC è l’11 febbraio 2020; e**
- c) il diritto di revoca potrà essere esercitato dall’interessato presso gli Uffici di Sottoscrizione e Scambio all’uopo adibiti presso le sedi dell’Emittente indicate nella Sezione Seconda, Capitolo 4, Paragrafo 4.13 e Capitolo 5, Paragrafo 5.4.1 del Prospetto Informativo.**

2. MODIFICHE ALLA SEZIONE B “INFORMAZIONI FONDAMENTALI CONCERNENTI L’EMITTENTE” DELLA NOTA DI SINTESI DEL PROSPETTO INFORMATIVO

- Il paragrafo “*Quali sono i principali rischi specifici dell’Emittente*” è modificato come segue al punto “*A.2 Rischi connessi agli effetti economici e patrimoniali relativi all’operazione di cessione del compendio immobiliare dell’Emittente*” (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto e barrando il testo eliminato)

“A.2 Rischi connessi agli effetti economici e patrimoniali relativi all’operazione di cessione del compendio immobiliare dell’Emittente.

Il Gruppo è esposto ai rischi ~~derivanti dal mancato perfezionamento~~ connessi agli effetti economici e patrimoniali derivanti dall’operazione di cessione del compendio immobiliare dell’Emittente costituito da n. 12 immobili con possibili effetti negativi sulla situazione finanziaria e patrimoniale dell’Emittente avvenuta in data 23 dicembre 2019.

In relazione agli effetti patrimoniali l’operazione, ~~ove conclusa,~~ ha comportato ~~comporterà~~ una riduzione dell’attivo patrimoniale in misura pari al valore contabile degli immobili oggetto di cessione (~~pari ad~~ Euro 59,2 milioni al 31 dicembre 2018), ~~con~~ e una conseguente riduzione della posizione finanziaria netta di CEF, ~~attraverso il~~ dovuta al rimborso integrale di tutti i mutui ipotecari in essere (pari ad Euro 25,4 milioni al 31 dicembre 2018) e, ~~a complemento,~~ una riduzione ovvero dell’indebitamento bancario a breve.

In relazione agli effetti economici, ~~preseindendo dalla plusvalenza che sarà realizzata,~~ l’operazione, ~~ove conclusa,~~ ha evidenziato ~~determinerà~~ un effetto negativo proforma al 31 dicembre 2018, ~~stimato~~ di circa Euro ~~0,7~~ 722 migliaia milioni, al netto degli Elementi non Permanenti, a seguito dell’incremento dei costi per godimento beni di terzi (circa Euro ~~4,2 milioni~~ 4.200 migliaia il primo anno e Euro 5.200 migliaia ~~5,2 milioni~~ dal secondo anno in avanti), parzialmente compensati dalla riduzione dei costi relativi alle imposte da versare in qualità di proprietari dell’immobile (circa Euro 500 migliaia ~~0,5 milioni~~), degli ammortamenti dei fabbricati (circa Euro 1.542 migliaia ~~1,545 milioni~~), e degli oneri finanziari (circa Euro 1.156 migliaia ~~1,2 milioni~~), il tutto al netto di un effetto fiscale teorico di circa Euro 280 migliaia ~~0,26 milioni~~.

Analogo effetto negativo proforma è evidenziato al 30 giugno 2019.”

3. MODIFICHE ALLA SEZIONE PRIMA – PARTE A – PARAGRAFO A. “FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA DEL GRUPPO E DELL’EMITTENTE” DEL PROSPETTO INFORMATIVO

- **Il Rischio A.2 è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto e barrando il testo eliminato)**

“A.2 Rischi connessi agli effetti economici e patrimoniali relativi all’operazione di cessione del compendio immobiliare dell’Emittente.

*Il Gruppo è esposto ai rischi ~~derivanti dal mancato perfezionamento~~ **connessi agli effetti economici e patrimoniali derivanti dall’operazione di cessione del compendio immobiliare dell’Emittente costituito da n. 12 immobili con possibili effetti negativi sulla situazione finanziaria e patrimoniale dell’Emittente avvenuta in data 23 dicembre 2019.***

Il Consiglio di Amministrazione dell’Emittente, in data 3 dicembre 2019, ha deliberato di dar corso all’operazione di cessione di 12 immobili dell’Emittente a un soggetto terzo, entro la fine del mese di dicembre 2019, al prezzo complessivo di Euro 65.400.000, con contestuale sottoscrizione di contratto di locazione della durata di anni 15 rinnovabile per ulteriori 15 per tutti gli immobili oggetto dell’operazione per un canone di locazione annuo complessivo di Euro 5.200.000, ridotto ad Euro 4.200.000 per il primo anno. Alla Data del Prospetto Informativo l’Emittente non ha sottoscritto alcun contratto preliminare nè alcun impegno vincolante alla conclusione dell’operazione di cessione del compendio immobiliare deliberata dal Consiglio di Amministrazione.

In data 23 dicembre 2019 l’Emittente ha sottoscritto davanti al Notaio Dott. Giovanni Ricci, Notaio in Milano, l’atto di cessione del compendio immobiliare deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data 3 dicembre 2019 avente ad oggetto la cessione ad un investitore terzo dei citati 12 immobili di proprietà dell’Emittente al prezzo complessivo di Euro 65.363.110 oltre IVA e altre imposte di trasferimento, ove e nella misura in cui dovute, con contestuale sottoscrizione dei contratti di locazione aventi ad oggetto i medesimi immobili della durata di anni 15 rinnovabile per ulteriori 15 a fronte del pagamento di un canone di locazione annuo complessivo di Euro 5.200.792, ridotto ad Euro 4.200.792 per il primo anno.

In relazione agli effetti patrimoniali, ~~ove conclusa,~~ l’operazione **ha comportato** ~~comporterà~~ una riduzione dell’attivo patrimoniale in misura pari al valore contabile degli immobili oggetto di cessione (~~pari ad~~ Euro 59,2 milioni al 31 dicembre 2018), ~~e~~ **è** una conseguente riduzione della posizione finanziaria netta di CEF, ~~attraverso il~~ **dovuta al** rimborso integrale di tutti i mutui ipotecari in essere (~~pari ad~~ Euro 25,4 milioni al 31 dicembre 2018) ~~e, a complemento, una riduzione~~ **ovvero** dell’indebitamento bancario a breve.

In relazione agli effetti economici, ~~prestando dalla plusvalenza che sarà realizzata,~~ l’operazione, ~~ove conclusa,~~ ha evidenziato ~~determinerà~~ un effetto negativo **proforma**, ~~stimato~~ di circa Euro **0,7 722 migliaia milioni, al netto degli Elementi non Permanenti**, a seguito dell’incremento dei costi per godimento beni di terzi (circa Euro ~~4,2 milioni~~ **4.200 migliaia** il primo anno e **Euro 5.200 migliaia** ~~5,2 milioni~~ dal secondo anno in avanti), parzialmente compensati dalla riduzione dei costi

relativi alle imposte da versare in qualità di proprietari dell'immobile (circa Euro **500 migliaia** ~~0,5 milioni~~), degli ammortamenti dei fabbricati (circa Euro **1.542 migliaia** ~~1,545 milioni~~), e degli oneri finanziari (circa Euro **1.156 migliaia** ~~1,2 milioni~~), il tutto al netto di un effetto fiscale teorico di circa Euro **280 migliaia** ~~0,26 milioni~~.”

Le circostanze sopra descritte ~~seppur considerate dalla società di bassa probabilità di accadimento~~, comportano un rischio **di minor redditività** che, **seppur considerate dalla società di bassa probabilità di accadimento**, potrebbe avere ~~significativi~~ effetti negativi sulla situazione finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 4, Paragrafo 4.1 e Paragrafo 4.1.7 e al Capitolo 11, Paragrafi 11.1, e 11.2 e **11.6** del Prospetto.”

- **Al Paragrafo A “Fattori di rischio connessi alla situazione finanziaria del gruppo e dell'Emittente” è aggiunto il Rischio A.8, dopo il A.7 “Rischi connessi alle informazioni finanziarie incluse nel Prospetto Informativo non sottoposte a revisione contabile né a revisione contabile limitata” (il paragrafo di seguito riportato è stato interamente aggiunto al Prospetto Informativo)**

“A.8 Rischi connessi alle informazioni finanziarie pro-forma

Il Gruppo è esposto al rischio che, qualora l'operazione di cessione del compendio immobiliare e i relativi contratti di locazione fossero stati effettivamente perfezionati alla data di riferimento dei Prospetti Consolidati Pro-Forma, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei Prospetti Consolidati Pro-Forma.

Il Prospetto Informativo, come integrato dal presente Supplemento contiene i Prospetti Consolidati Pro-Forma, predisposti unicamente per riflettere retroattivamente gli effetti dell'operazione di cessione del compendio immobiliare da parte dell'Emittente, intervenuta nel corso dell'esercizio 2019, come se la stessa fosse virtualmente avvenuta in data 1 gennaio 2018.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2018 e al 30 giugno 2019 pubblicati nel Supplemento del Prospetto Informativo sono stati esaminati dalla Società di Revisione che ha emesso la propria relazione, rispettivamente, in data 30 dicembre 2019 e in data 16 gennaio 2020.

In particolare i Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati predisposti per scopi meramente illustrativi al fine di simulare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, i principali effetti dell'operazione di cessione del compendio immobiliare sulla situazione economica e patrimoniale del Gruppo, come se tale operazione fosse intervenuta il 1° gennaio 2018. I Prospetti Consolidati Pro-Forma riflettono inoltre gli effetti economici e finanziari derivanti dalla sottoscrizione dei contratti di locazione stipulati in connessione all'operazione, come se gli stessi fossero stati sottoscritti in data 1 gennaio 2018.

In considerazione di quanto sopra, i Prospetti Consolidati Pro-Forma riguardano una situazione ipotetica e pertanto non rappresentano la situazione finanziaria o i risultati effettivi del Gruppo. In particolare, poiché gli stessi sono stati predisposti per riflettere retroattivamente gli effetti significativi della predetta operazione, nonostante il rispetto delle regole comunemente accettate e l'utilizzo di

assunzioni ragionevoli, corredate delle necessarie attestazioni, vi sono dei limiti connessi alla natura stessa dei dati pro-forma.

Si evidenzia inoltre che i dati pro-forma non riflettono dati prospettici; tali evidenze non intendono in alcun modo rappresentare una previsione dei futuri risultati del Gruppo e non devono pertanto essere interpretati in tal senso.

Gli investitori sono quindi invitati a non fare esclusivo affidamento sugli stessi nell'assumere le proprie decisioni e a valutare complessivamente le informazioni contenute nel Prospetto Informativo come integrato dal Supplemento.

Per ulteriori informazioni, si veda il Capitolo 11, Paragrafo 11.6 del Prospetto Informativo.”

4. MODIFICHE ALLA SEZIONE PRIMA – PARTE B – CAPITOLO 4 DEL PROSPETTO INFORMATIVO

- **Il Paragrafo 4.1 è integrato come segue dopo il diciassettesimo capoverso (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto e barrando il testo eliminato)**

“In data 23 dicembre 2019 l’Emittente ha sottoscritto davanti al Notaio Dott. Giovanni Ricci, Notaio in Milano, l’atto di cessione del compendio immobiliare deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data 3 dicembre 2019 avente ad oggetto la cessione ad un investitore terzo dei citati 12 immobili di proprietà dell’Emittente al prezzo complessivo di Euro 65.363.110 oltre IVA e altre imposte di trasferimento, ove e nella misura in cui dovute, con contestuale sottoscrizione dei contratti di locazione aventi ad oggetto i medesimi immobili della durata di anni 15 rinnovabile per ulteriori 15 a fronte del pagamento di un canone di locazione annuo complessivo di Euro 5.200.792, ridotto ad Euro 4.200.792 per il primo anno. Il prezzo della cessione è stato interamente versato dall’investitore terzo alla data di sottoscrizione dell’atto notarile.

Il canone di locazione per gli immobili oggetto di cessione è stato concordato nell’ambito delle trattative tra le parti tenendo conto, da un lato delle aspettative di ritorno dell’investimento dell’investitore terzo e delle valutazioni effettuate da un professionista indipendente. I canoni di locazione concordati dalle parti risultano sostanzialmente in linea con le stime effettuate dal professionista e sostenibili per l’Emittente sotto il profilo economico.

L’acquirente non è una parte correlata dell’Emittente.

Nel contesto dell’operazione l’Emittente ha rilasciato dichiarazioni e garanzie - tra l’altro, in materia di costituzione, organizzazione e stato di vigenza della società, di assenza di conflitti, di disponibilità e assenza di vincoli sugli immobili, di conformità a permessi di costruire, di conformità a leggi e regolamenti, di stato degli immobili, di imposte, di assenza di contenziosi, di assicurazioni e di assenza di costi di intermediazione - usuali per operazioni similari.

L’Emittente ha assunto obblighi di indennizzo nei confronti dell’acquirente per eventuali passività derivanti dalla violazione delle dichiarazioni e garanzie rilasciate fino all’importo massimo pari al 20% del prezzo della cessione fatta eccezione per le dichiarazioni e garanzie in materia di costituzione, organizzazione e stato di vigenza della società, di assenza di conflitti, di disponibilità, di assenza di vincoli sugli immobili e di imposte in relazione ai quali tale limitazione non si applica.

Per maggiori informazioni in merito all’operazione di vendita del portafoglio immobiliare si rinvia alla Sezione Prima, ~~Capitolo 7, Paragrafo 7.2~~ **Capitolo 11, Paragrafo 11.6 del Prospetto Informativo.”**

- **Il Paragrafo 4.1.8 è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto e barrando il testo eliminato)**

“4.1.8 Descrizione del finanziamento previsto delle attività dell’Emittente

~~Alla Data del Prospetto~~ **Il 20 dicembre 2019 l’Emittente non prevedeva di richiedere ulteriori finanziamenti oltre a quelli in essere a tale data, ovvero d’incrementare ulteriormente il proprio indebitamento complessivo.**

In caso di avveramento delle condizioni sospensive previste dall'accordo di investimento e patto parasociale, sottoscritto il 23 dicembre 2019, descritto nella Sezione Seconda, Capitolo 13, Paragrafo 13.2.1.a del Prospetto Informativo come modificato dal presente Supplemento l'indebitamento del Gruppo sarà incrementato in considerazione della sottoscrizione del contratto di finanziamento da parte del veicolo operativo ivi previsto.

Sono ~~tuttavia~~ **inoltre** in corso le valutazioni volte alla rimodulazione dei finanziamenti in essere.”.

5. MODIFICHE ALLA SEZIONE PRIMA – PARTE B – CAPITOLO 7 DEL PROSPETTO INFORMATIVO

- **Il Paragrafo 7.2 è modificato come segue (le modifiche sono riportate in evidenza in grassetto e barrando il testo eliminato)**

“7.2 Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell’Emittente almeno per l’esercizio in corso

Oltre a quanto indicato nella Sezione Prima, Parte A del Prospetto Informativo, dedicata ai Fattori di Rischio, sulla base delle informazioni disponibili alla Data del Prospetto Informativo, la Società non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell’Emittente, almeno per l’esercizio in corso.

~~In relazione alla ipotizzata vendita del compendio immobiliare dell’Emittente, costituito dai beni immobili meglio specificati~~ **descritta** nel Capitolo 4, Paragrafo 4.1 del Prospetto Informativo **sono state predisposte le informazioni finanziarie proforma riportate nel Capitolo 11, Paragrafo 11.6 del Prospetto Informativo**, si precisa che qualora la stessa venisse conclusa nelle modalità previste, l’attivo patrimoniale della Società si ridurrebbe in misura pari al valore contabile degli immobili oggetto di cessione (pari ad Euro 59,2 milioni al 31 dicembre 2018), con una conseguente riduzione della posizione finanziaria netta di CEF, attraverso il rimborso integrale di tutti i mutui ipotecari in essere (pari ad Euro 25,4 milioni al 31 dicembre 2018) e, a complemento, la riduzione dell’indebitamento bancario a breve. In relazione agli effetti economici dell’operazione, prescindendo dalla plusvalenza che sarà realizzata, l’operazione determinerà un effetto negativo stimato di circa Euro 0,7 milioni, a seguito dell’incremento dei costi per godimento beni di terzi (circa Euro 4,2 milioni il primo anno e 5,2 milioni dal secondo anno in avanti), parzialmente compensati dalla riduzione dei costi relativi alle imposte da versare in qualità di proprietari dell’immobile (circa Euro 0,5 milioni), degli ammortamenti dei fabbricati (circa Euro 1,55 milioni), e degli oneri finanziari (circa Euro 1,2 milioni), il tutto al netto di un effetto fiscale teorico di Euro 0,26 milioni. Alla Data del Prospetto Informativo l’Emittente non ha sottoscritto alcun contratto preliminare né alcun impegno vincolante alla conclusione dell’operazione di cessione del compendio immobiliare deliberata dal Consiglio di Amministrazione.

Per maggiori dettagli si rimanda al Capitolo 4, Paragrafo 4.1 del Prospetto Informativo.

~~In caso di mancata adesione all’OPSC e/o all’OPSO, nonché di mancata vendita degli immobili di cui alla Sezione Prima, Capitolo 4, Paragrafo 4.1, l’Emittente provvederà al rimborso dei prestiti obbligazionari in scadenza al 31 dicembre 2019 mediante l’utilizzo di parte della liquidità rinveniente dalla cessione del compendio immobiliare ed eventualmente~~ degli affidamenti accordati da parte degli istituti di credito e non utilizzati. Ciò mediante un intervento sul ciclo attivo del circolante, che prevederebbe la modifica della tempistica di fatturazione ai clienti, la quale attualmente avviene con cadenza quindicinale, che sarebbe rimodulata con cadenza settimanale, prassi utilizzata spesso dai concorrenti. In tal modo l’Emittente, al momento del cambio di frequenza di fatturazione, avrebbe disponibilità di maggiore carta commerciale da anticipare presso il sistema bancario utilizzando le proprie linee commerciali per un importo ulteriore stimato in circa 30 milioni. Tale ammontare sarebbe sufficiente per rimborsare integralmente i prestiti obbligazionari in scadenza al 31 dicembre 2019, pari a complessivi Euro 27.895.000.

~~In tal caso, considerando che l’Emittente potrebbe far fronte al rimborso dei prestiti in scadenza mediante l’utilizzo degli affidamenti accordati e non ancora utilizzati intervenendo ovvero modificando la tempistica di fatturazione ai clienti che attualmente avviene con cadenza quindicinale~~

~~rimodulandola con cadenza settimanale, e che tale azione genererebbe liquidità sufficiente per rimborsare integralmente i prestiti obbligazionari in scadenza al 31 dicembre 2019, pari a complessivi Euro 27.895.000, l’Emittente sarebbe sottoposta al rischio connesso al conseguente ritardo nel pagamento dei fornitori, per un pari arco temporale, ovvero dovrebbe gestire i rapporti con i fornitori al fine di evitare l’attivazione di azioni di recupero forzoso dei crediti da parte degli stessi.~~

Alla data del presente Supplemento il Periodo di Offerta relativo all’OPSC per le obbligazioni in scadenza al 31 dicembre 2019 è chiuso e risultano adesioni all’OPSC per n. 2.306 Obbligazioni, per un valore nominale di Euro 5.765.000 (pari al 62,12%) relative al Prestito CEF 2019/3 Anni e per n. 5.938 Obbligazioni, per un valore nominale di Euro 14.845.000 (pari al 79,75%) relative al Prestito CEF 2019/5 Anni.

Il rimborso della quota parte di Obbligazioni 2014/2016-2019 in scadenza al 31 dicembre 2019 non portate in adesione all’OPSC è stato effettuato utilizzando la liquidità disponibile della società proveniente principalmente dalla cessione del compendio immobiliare descritta nel Capitolo 4, Paragrafo 4.1 del Prospetto Informativo.”

6. MODIFICHE ALLA SEZIONE PRIMA – PARTE B – CAPITOLO 11 DEL PROSPETTO INFORMATIVO

- Al Capitolo 11 “Informazioni finanziarie riguardanti le attività e le passività, la situazione finanziaria e i profitti e le perdite dell’Emittente” è aggiunto il Paragrafo 11.6, contenente i Paragrafi 11.6.1, 11.6.2, 11.6.3 e 11.6.4 dopo il paragrafo 11.5 “Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria dell’Emittente” (i paragrafi di seguito riportati sono stati interamente aggiunti al Prospetto Informativo)

“11. 6 Informazioni finanziarie pro-forma

11.6.1 Contenuto delle informazioni finanziarie pro-forma

Premessa

Nel presente paragrafo vengono presentati la situazione patrimoniale-finanziaria e il conto economico consolidati pro-forma dell’Emittente per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 e per il semestre chiuso al 30 giugno 2019 (i “**Prospetti Consolidati Pro-Forma**”).

I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati predisposti ai fini informativi in conformità con la Comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, al fine di riflettere retroattivamente sui dati storici di Cooperativa Esercenti Farmacie S.c.r.l. (“**CEF**”, l’“**Emittente**” o la “**Società**” e, unitamente alle sue controllate, il “**Gruppo CEF**”) gli effetti della cessione del compendio immobiliare, costituito da 12 immobili di proprietà dell’Emittente, a seguito della sottoscrizione in data 23 dicembre 2019 con un investitore terzo Kryalos Sgr Spa dell’atto notarile per la cessione dei 12 immobili di proprietà dell’Emittente al prezzo complessivo di Euro 65.363.110, con contestuale sottoscrizione di contratto di locazione della durata di anni 15 rinnovabile per ulteriori 15 per tutti gli immobili oggetto dell’operazione per un canone di locazione annuo complessivo di Euro 5.200.792, ridotto ad Euro 4.200.792 per il primo anno (cumulativamente l’“**Operazione**”).

I Prospetti Consolidati Pro-Forma per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 e per il semestre chiuso al 30 giugno 2019 sono stati predisposti sulla base di:

- il Bilancio Consolidato 2018 del Gruppo CEF per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, approvato dal Consiglio di Amministrazione del 3 giugno 2019, predisposto applicando le norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione;
- il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato 2019 del Gruppo CEF per il semestre chiuso al 30 giugno 2019, approvato dal Consiglio di Amministrazione del 3 dicembre 2019, predisposto in conformità al principio contabile nazionale applicabile per l’informativa finanziaria infrannuale (OIC30);

Il Bilancio Consolidato 2018 è stato assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione che, in data 7 giugno 2019, ha emesso la propria relazione di revisione che include un richiamo d’informativa circa gli effetti derivanti dall’acquisto del ramo d’azienda della CTF S.c.r.l. e dalla fusione per incorporazione di VEM (società già partecipata al 100%).

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato 2019 non è stato assoggettato a revisione contabile.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati redatti unicamente per scopi illustrativi ed in conformità alla Comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, e sono stati ottenuti apportando ai sopra descritti dati storici appropriate rettifiche pro-forma per riflettere retroattivamente gli effetti significativi dell'Operazione, come se questa fosse avvenuta, rispettivamente, con riferimento agli effetti patrimoniali, al 31 dicembre 2018 e, con riferimento agli effetti economici al 1° gennaio 2018 relativamente ai Prospetti Consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2018, mentre con riferimento agli effetti patrimoniali, al 30 giugno 2019 e, con riferimento agli effetti economici al 1° gennaio 2019 relativamente ai Prospetti Consolidati Pro-Forma al 30 giugno 2019.

Ai fini di una corretta interpretazione delle informazioni fornite dai Prospetti Consolidati Pro-Forma, è necessario considerare che:

- (i) trattandosi di rappresentazioni costruite su ipotesi, qualora l'Operazione fosse realmente stata realizzata alle date prese a riferimento per la predisposizione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma, anziché alla data effettiva, non necessariamente i dati storici sarebbero stati uguali ai Prospetti Consolidati Pro-Forma;
- (ii) i Prospetti Consolidati Pro-Forma non riflettono dati prospettici e non intendono rappresentare in alcun modo una previsione dell'andamento della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica futura dell'Emittente;
- (iii) in considerazione delle diverse finalità dei Prospetti Consolidati Pro-Forma rispetto a quelli storici e, in considerazione delle diverse metodologie di calcolo delle rettifiche pro-forma apportate al bilancio consolidato dell'Emittente, lo stato patrimoniale ed il conto economico consolidati pro-forma devono essere esaminati ed interpretati separatamente, senza ricercare collegamenti contabili tra gli elementi patrimoniali e quelli di conto economico.

I criteri di valutazione adottati per la predisposizione delle rettifiche Pro-Forma e per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma sono coerenti rispetto a quelli applicati dall'Emittente nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018, a cui si rimanda.

La presentazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma viene effettuata su di uno schema a più colonne per presentare analiticamente le operazioni oggetto delle rettifiche Pro-Forma. I Prospetti Consolidati Pro-Forma dell'Emittente includono:

- i dati consolidati storici dell'Emittente, estratti dal Bilancio Consolidato 2018 o dal Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato 2019 (colonna A);
- gli effetti dell'Operazione (colonna B);
- i valori consolidati Pro-Forma dell'Emittente (colonna C).

In ultimo, ai sensi dell'Allegato 20 del Regolamento Delegato (UE) 2019/979, si ritiene che tutte le rettifiche riflesse nei dati consolidati Pro-Forma avranno un effetto permanente ad eccezione di quelle indicate in calce al conto economico consolidato pro-forma e commentate nelle note esplicative.

Ipotesi di base per l'elaborazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma

Infine, si segnala che i Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati elaborati assumendo le seguenti ulteriori ipotesi di base.

Operazione di cessione immobiliare

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in data 3 dicembre 2019, ha deliberato di dar corso all'operazione di cessione di 12 immobili dell'Emittente a un soggetto terzo, entro la fine del mese di dicembre 2019, al prezzo complessivo di Euro 65.363.110, con contestuale sottoscrizione di contratto di locazione della durata di anni 15 rinnovabile per ulteriori 15 per tutti gli immobili oggetto dell'operazione per un canone di locazione annuo complessivo di Euro 5.200.792, ridotto ad Euro 4.200.792 per il primo anno.

In data 23 dicembre 2019 l'Emittente ha sottoscritto con un investitore terzo Kryalos Sgr Spa l'atto notarile per la cessione dei 12 immobili di proprietà dell'Emittente al prezzo complessivo di Euro 65.363.110, con contestuale sottoscrizione di contratto di locazione della durata di anni 15 rinnovabile per ulteriori 15 per tutti gli immobili oggetto dell'operazione per un canone di locazione annuo complessivo di Euro 5.200.792, ridotto ad Euro 4.200.792 per il primo anno.

11.6.2 Prospetti Consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2018

Stato Patrimoniale Consolidato Pro-Forma

| <u>Dati in Euro migliaia</u> | Gruppo CEF 2018 Storico (A) | Operazione di cessione immobiliare (B) | Gruppo CEF 2018 Pro-Forma (C) |
|---|--|---|--|
| CREDITI V/SOCI PER VERS. DOVUTI | 9.503 | | 9.503 |
| IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | 41.455 | | 41.455 |
| IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | 80.552 | (59.159) | 21.393 |
| IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE | 4.886 | | 4.886 |
| TOTALE IMMOBILIZZAZIONI | 126.893 | (59.159) | 67.734 |
| RIMANENZE | 219.728 | | 219.728 |
| CREDITI | 297.702 | | 297.702 |
| DISPONIBILITA' LIQUIDE | 26.740 | | 26.740 |
| TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE | 544.170 | 0 | 544.170 |
| RATEI E RISCONTI | 1.622 | | 1.622 |
| TOTALE ATTIVO | 682.188 | (59.159) | 623.029 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO | 98.206 | 2.132 | 100.338 |
| FONDI PER RISCHI ED ONERI | 2.379 | | 2.379 |
| TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO | 8.823 | | 8.823 |
| DEBITI FINANZIARI | 284.615 | (65.363) | 219.252 |
| DEBITI COMMERCIALI | 270.815 | | 270.815 |
| ALTRI DEBITI | 13.631 | 4.072 | 17.703 |
| TOTALE DEBITI | 569.061 | (61.291) | 507.770 |
| RATEI E RISCONTI | 3.719 | | 3.719 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO | 682.188 | (59.159) | 623.029 |

Conto Economico Consolidato Pro-Forma

| <u>Dati in Euro migliaia</u> | Gruppo CEF 2018 Storico (A) | Operazione di cessione immobiliare (B) | Gruppo CEF 2018 Pro-Forma (C) |
|---|--|---|--|
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 1.437.456 | | 1.437.456 |
| 5) Altri ricavi e proventi | 6.982 | 6.204 | 13.186 |
| A) VALORE DELLA PRODUZIONE | 1.444.438 | 6.204 | 1.450.642 |
| Costi della produzione | | | |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 1.305.347 | | 1.305.347 |
| 7) Per servizi | 54.178 | | 54.178 |
| 8) Per godimento di beni di terzi | 3.924 | 4.200 | 8.124 |
| 9) Per il personale : | 44.357 | | 44.357 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni : | 10.346 | (1.542) | 8.804 |
| 11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 18.576 | | 18.576 |
| 12) Accantonamento per rischi | 503 | | 503 |
| 14) Oneri diversi di gestione | 3.913 | (500) | 3.413 |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE | 1.441.144 | 2.158 | 1.443.302 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B) | 3.294 | 4.046 | 7.340 |
| C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | | |
| 16) Proventi finanziari | 5.082 | | 5.082 |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari | (5.525) | 1.156 | (4.369) |
| D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | 20 | | 20 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | 2.871 | 5.202 | 8.073 |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio | (1.181) | (3.792) | (4.973) |
| 23) Risultato del periodo | 1.690 | 1.410 | 3.100 |
| Di cui non permanenti | 0 | 2.132 ^(*) | 2.132 |
| Risultato netto del periodo al netto delle componenti non permanenti | 1.690 | (722) | 968 |
| <i>Utile (perdita) di pertinenza di terzi</i> | <i>20</i> | <i>0</i> | <i>20</i> |
| <i>Utile (perdita) di pertinenza del gruppo</i> | <i>1.670</i> | <i>(722)</i> | <i>948</i> |

(*) la posta si riferisce agli “Elementi non Permanenti” ovvero alla plusvalenza realizzata, per Euro 6.204 migliaia, ed alla relativa imposta pari ad Euro 4.072 migliaia.

Note esplicative ai Prospetti Consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2018

Colonna A – Dati Consolidati del Gruppo

La colonna include i dati storici dell’Emittente estratti dal Bilancio Consolidato 2018.

Colonna B – Operazione di cessione immobiliare

La colonna denominata “Operazione di cessione immobiliare” include gli effetti derivanti dalla prevista Operazione.

Stato patrimoniale

La colonna include i seguenti effetti patrimoniali:

- “Immobilizzazioni materiali”: la colonna include l’eliminazione del valore netto contabile degli immobili oggetto di cessione, pari ad Euro 59.159 migliaia;
- “Debiti finanziari”: la colonna include la riduzione dei debiti finanziari a fronte dell’incasso del corrispettivo della cessione, pari ad Euro 65.363 migliaia. In particolare, l’incasso della cessione verrà utilizzato per rimborsare integralmente tutti i mutui ipotecari in essere, pari ad 25.400 migliaia, e per la parte residua, a ridurre l’indebitamento finanziario corrente;
- “Patrimonio netto”: la colonna include l’effetto netto della cessione, corrispondente ad una plusvalenza netta stimata in Euro 2.132 migliaia;
- “Altri Debiti”: la colonna include l’effetto del debito per imposte, pari ad Euro 4.072 migliaia, sulla plusvalenza realizzata.

Conto economico

La colonna include i seguenti effetti economici:

- “Altri ricavi e proventi”: la colonna include la plusvalenza che verrà realizzata dalla cessione del compendio immobiliare, stimata in Euro 6.204 migliaia;
- “Costi per godimento di beni di terzi”: la colonna include i costi che verranno sostenuti per i contratti di locazione tra l’Emittente e l’acquirente per un ammontare complessivo di Euro 4.200 migliaia;
- “Ammortamenti e svalutazioni”: la colonna include lo storno degli ammortamenti sui fabbricati e impianti oggetto di cessione, pari ad Euro 1.542 migliaia;
- “Oneri diversi di gestione”: la colonna include lo storno dei costi relativi alle imposte ed altri oneri versati in qualità di proprietari degli immobili oggetto di cessione, pari ad Euro 500 migliaia;
- “Proventi ed oneri finanziari”: la colonna include lo storno degli oneri finanziari sostenuti sui mutui ipotecari spesi e sugli altri debiti finanziari che non saranno più sostenuti grazie alla riduzione dell’indebitamento, determinato sulla base del tasso medio di interesse corrisposto nel periodo stimato nel 1,70%, complessivamente pari ad Euro 1.156 migliaia;
- “Imposte sul reddito”: la colonna include gli effetti fiscali sulle rettifiche sopra descritte, determinate utilizzando l’aliquota di imposta IRES del 24% e IRAP del 3.9%, complessivamente pari ad Euro 3.792 migliaia;

Le rettifiche riflesse in questa colonna del conto economico pro-forma relative alla plusvalenza dalla cessione al netto del relativo effetto fiscale, pari ad Euro 2.132 migliaia non avranno un effetto permanente in quanto afferenti a componenti non ricorrenti relative all’Operazione ed incluse nelle rettifiche pro-forma sopra esplicitate.

Colonna C – Dati Pro-Forma

La colonna include la somma degli effetti indicati nelle colonne precedenti.

11.6.3 Prospetti Consolidati Pro-Forma al 30 giugno 2019

Stato Patrimoniale Consolidato Pro-Forma

| <i>Dati in Euro migliaia</i> | Gruppo CEF | Operazione | Gruppo |
|--|----------------|-----------------|----------------|
| | 30/06/2019 | di cessione | CEF |
| | Storico | immobiliare | 30/06/2019 |
| | (A) | (B) | Pro-Forma |
| - | | | (C) |
| CREDITI V/SOCI PER VERS. DOVUTI | 9.134 | | 9.134 |
| IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | 39.747 | | 39.747 |
| IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | 80.926 | (58.388) | 22.538 |
| IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE | 46.176 | | 46.176 |
| TOTALE IMMOBILIZZAZIONI | 166.849 | (58.388) | 108.461 |
| RIMANENZE | 171.980 | | 171.980 |
| CREDITI | 302.974 | | 302.974 |
| DISPONIBILITA' LIQUIDE | 11.878 | | 11.878 |
| TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE | 486.832 | 0 | 486.832 |
| RATEI E RISCONTI | 563 | | 563 |
| TOTALE ATTIVO | 663.378 | (58.388) | 604.990 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO | 98.394 | 2.688 | 101.082 |
| FONDI PER RISCHI ED ONERI | 2.456 | | 2.456 |
| TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO | 8.504 | | 8.504 |
| DEBITI FINANZIARI | 321.247 | (65.363) | 255.884 |
| DEBITI COMMERCIALI | 217.227 | | 217.227 |
| ALTRI DEBITI | 13.515 | 4.287 | 17.802 |
| TOTALE DEBITI | 551.989 | (61.076) | 490.913 |
| RATEI E RISCONTI | 2.035 | | 2.035 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO | 663.378 | (58.388) | 604.990 |

Conto Economico Consolidato Pro-Forma

| <i>Dati in Euro migliaia</i> | Gruppo CEF | Operazione | Gruppo |
|--|----------------|--------------|----------------|
| | 30/06/2019 | di cessione | CEF |
| | 9 Storico | immobiliare | 30/06/2019 |
| | (A) | (B) | 19 Pro-Forma |
| - | | | (C) |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 728.373 | | 728.373 |
| 5) Altri ricavi e proventi : | 3.453 | 6.975 | 10.428 |
| A) VALORE DELLA PRODUZIONE | 731.826 | 6.975 | 738.801 |
| Costi della produzione | | | |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 623.601 | | 623.601 |
| 7) Per servizi | 26.635 | | 26.635 |

| | | | |
|---|----------------|--------------|----------------|
| 8) Per godimento di beni di terzi | 1.882 | 2.100 | 3.982 |
| 9) Per il personale | 22.652 | | 22.652 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni | 5.348 | (771) | 4.577 |
| 11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 47.746 | | 47.746 |
| 12) Accantonamento per rischi | 0 | | 0 |
| 14) Oneri diversi di gestione | 2.205 | (250) | 1.955 |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE | 730.069 | 1.079 | 731.148 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B) | 1.757 | 5.896 | 7.653 |
| C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | | |
| 16) Proventi finanziari | 2.343 | | 2.343 |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari | (2.655) | 578 | (2.077) |
| D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | 0 | | 0 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | 1.445 | 6.474 | 7.919 |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio | (607) | (4.147) | (4.754) |
| 23) Risultato del periodo | 838 | 2.327 | 3.165 |
| Di cui non permanenti | 0 | 2.688(*) | 2.688 |
| Risultato netto del periodo al netto delle componenti non permanenti | 838 | (361) | 477 |
| Utile (perdita) di pertinenza di terzi | 9 | 0 | 9 |
| Utile (perdita) di pertinenza del gruppo | 829 | (361) | 468 |

(*) la posta si riferisce agli “Elementi non Permanenti” ovvero alla plusvalenza realizzata, per Euro 6.975 migliaia ed alla relativa imposta pari ad Euro 4.287 migliaia.

Note esplicative ai Prospetti Consolidati Pro-Forma al 30 giugno 2019

Colonna A – Dati Consolidati del Gruppo

La colonna include i dati storici dell’Emittente estratti dal Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato 2019.

Colonna B – Operazione di cessione immobiliare

La colonna denominata “Operazione di cessione immobiliare” include gli effetti derivanti dalla prevista Operazione.

Stato patrimoniale

La colonna include i seguenti effetti patrimoniali:

- “Immobilizzazioni materiali”: la colonna include l’eliminazione del valore netto contabile degli immobili oggetto di cessione, pari ad Euro 58.388 migliaia;
- “Debiti finanziari”: la colonna include la riduzione dei debiti finanziari a fronte dell’incasso del corrispettivo della cessione, pari ad Euro 65.363 migliaia. In particolare, l’incasso della cessione verrà utilizzato per rimborsare integralmente tutti i mutui ipotecari in essere, pari ad 22.498 migliaia, e per la parte residua, a ridurre l’indebitamento finanziario corrente;
- “Patrimonio netto”: la colonna include l’effetto netto della cessione, corrispondente ad una plusvalenza netta stimata in Euro 2.688 migliaia;

- “Altri Debiti”: la colonna include l’effetto del debito per imposte, pari ad Euro 4.287 migliaia, sulla plusvalenza realizzata.

Conto economico

La colonna include i seguenti effetti economici:

- “Altri ricavi e proventi”: la colonna include la plusvalenza che verrà realizzata dalla cessione del compendio immobiliare, stimata in Euro 6.975 migliaia;
- “Costi per godimento di beni di terzi”: la colonna include i costi che verranno sostenuti per i contratti di locazione tra l’Emittente e l’acquirente per un ammontare complessivo di Euro 2.100 migliaia;
- “Ammortamenti e svalutazioni”: la colonna include lo storno degli ammortamenti sui fabbricati e impianti oggetto di cessione, pari ad Euro 771 migliaia;
- “Oneri diversi di gestione”: la colonna include lo storno dei costi relativi alle imposte ed altri oneri versati in qualità di proprietari degli immobili oggetto di cessione, pari ad Euro 250 migliaia;
- “Proventi ed oneri finanziari”: la colonna include lo storno degli oneri finanziari sostenuti sui mutui ipotecari spesi e sugli altri debiti finanziari che non saranno più sostenuti grazie alla riduzione dell’indebitamento, determinato sulla base del tasso medio di interesse corrisposto nel periodo stimato nel 1,70%, complessivamente pari ad Euro 578 migliaia;
- “Imposte sul reddito”: la colonna include gli effetti fiscali sulle rettifiche sopra descritte, determinate utilizzando l’aliquota di imposta IRES del 24% e IRAP del 3.9%, complessivamente pari ad Euro 4.147 migliaia;

Le rettifiche riflesse in questa colonna del conto economico pro-forma relative alla plusvalenza dalla cessione al netto del relativo effetto fiscale, pari ad Euro 2.688 migliaia non avranno un effetto permanente in quanto afferenti a componenti non ricorrenti relative all’Operazione ed incluse nelle rettifiche pro-forma sopra esplicitate.

Colonna C – Dati Pro-Forma

La colonna include la somma degli effetti indicati nelle colonne precedenti.

11.6.4 Relazione della Società di Revisione sui Prospetti Consolidati Pro-forma

Si riporta di seguito la relazione della Società di Revisione concernente l’esame dei Prospetti Consolidati Pro-forma al 31 dicembre 2018 e al 30 giugno 2019.”

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

**Al Consiglio di Amministrazione di
Cooperativa Esercenti Farmacia S.c.r.l.**

1. Abbiamo esaminato i prospetti relativi allo stato patrimoniale e al conto economico consolidati pro-forma corredati delle note esplicative della Cooperativa Esercenti Farmacia S.c.r.l. (l'"Emittente" o "CEF" e insieme alle sue controllate, il "Gruppo CEF") per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 (i "Prospetti Consolidati Pro-Forma").

Tali Prospetti Consolidati Pro-Forma derivano dal bilancio consolidato annuale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, redatto applicando le norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, (il "Bilancio Consolidato 2018") e dalle scritture di rettifica pro-forma ad esso applicate e da noi esaminate.

Il Bilancio Consolidato 2018 è stato da noi assoggettato a revisione contabile a seguito della quale abbiamo emesso la relazione di revisione contabile datata 7 giugno 2019 contenente un richiamo di informativa in merito agli effetti derivanti dall'acquisto del ramo d'azienda della CTF S.c.r.l. e dalla fusione per incorporazione di VEM (società già partecipata al 100%).

I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente gli effetti significativi della cessione del compendio immobiliare, costituito da 12 immobili di proprietà dell'Emittente, a seguito della sottoscrizione in data 23 dicembre 2019 con un investitore terzo dell'atto notarile per la cessione dei 12 immobili di proprietà dell'Emittente al prezzo complessivo di Euro 65.363.110, con contestuale sottoscrizione di contratto di locazione della durata di anni 15 rinnovabile per ulteriori 15 per tutti gli immobili oggetto dell'operazione per un canone di locazione annuo complessivo di Euro 5.200.792, ridotto ad Euro 4.200.792 per il primo anno (cumulativamente l'"Operazione").

2. I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati predisposti per l'inclusione nel Prospetto Informativo relativo all'offerta al pubblico dei prestiti obbligazionari non convertibili denominati "Prestito CEF 2019/5 anni" e "Prestito CEF 2019/3 anni", ai fini di quanto richiesto dal Regolamento (UE) 1129/2017, dal Regolamento Delegato (UE) 979/2019 e dal Regolamento Delegato (UE) 980/2019.

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 sull'andamento economico consolidato e sulla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata del Gruppo CEF, come se esse fossero virtualmente avvenute il 31 dicembre 2018 e, per quanto si riferisce agli effetti economici, all'inizio dell'esercizio 2018. Tuttavia, va rilevato che, qualora l'Operazione fosse realmente avvenuta alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati qui rappresentati.

La responsabilità della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma compete agli amministratori di CEF. 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 sulla coerenza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati con quelli illustrati nel Bilancio Consolidato 2018.

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 le finalità dell'incarico conferitoci.

4. A nostro giudizio, le ipotesi di base adottate da CEF per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 per riflettere gli effetti dell'Operazione, sono ragionevoli e la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma è stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza. Inoltre, riteniamo che nella redazione dei medesimi Prospetti Consolidati Pro-Forma siano stati utilizzati criteri di valutazione e principi contabili coerenti con i criteri illustrati nel Bilancio Consolidato 2018.

Milano, 30 dicembre 2019

UHY Bompani S.r.l.



Gabriella Ricciardi
(Socio)

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

Al Consiglio di Amministrazione di
Cooperativa Esercenti Farmacia S.c.r.l.

1. Abbiamo esaminato i prospetti relativi allo stato patrimoniale e al conto economico consolidati pro-forma corredati delle note esplicative della Cooperativa Esercenti Farmacia S.c.r.l. (l'"Emittente" o "CEF" e insieme alle sue controllate, il "Gruppo CEF") per il semestre chiuso al 30 giugno 2019 (i "Prospetti Consolidati Pro-Forma").

Tali Prospetti Consolidati Pro-Forma derivano dal Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato del Gruppo CEF per il semestre chiuso al 30 giugno 2019 predisposto in conformità al principio contabile nazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (OIC30) (il "Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato 2019") e dalle scritture di rettifica pro-forma ad esso applicate e da noi esaminate.

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato 2019 non è stato assoggettato a revisione contabile.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente gli effetti significativi della cessione del compendio immobiliare, costituito da 12 immobili di proprietà dell'Emittente, a seguito della sottoscrizione in data 23 dicembre 2019 con un investitore terzo dell'atto notarile per la cessione dei 12 immobili di proprietà dell'Emittente al prezzo complessivo di Euro 65.363.110, con contestuale sottoscrizione di contratto di locazione della durata di anni 15 rinnovabile per ulteriori 15 per tutti gli immobili oggetto dell'operazione per un canone di locazione annuo complessivo di Euro 5.200.792, ridotto ad Euro 4.200.792 per il primo anno (cumulativamente l'"Operazione").

2. I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati predisposti per l'inclusione nel Prospetto Informativo relativo all'offerta al pubblico dei prestiti obbligazionari non convertibili denominati "Prestito CEF 2019/5 anni" e "Prestito CEF 2019/3 anni", ai fini di quanto richiesto dal Regolamento (UE) 1129/2017, dal Regolamento Delegato (UE) 979/2019 e dal Regolamento Delegato (UE) 980/2019.

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 sull'andamento economico consolidato e sulla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata del Gruppo CEF, come se esse fossero virtualmente avvenute il 30 giugno 2019 e, per quanto si riferisce agli effetti economici, all'inizio dell'esercizio 2019. Tuttavia, va rilevato che, qualora l'Operazione fosse realmente avvenuta alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati qui rappresentati.

La responsabilità della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma compete agli amministratori di CEF. 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 sulla coerenza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati con quelli illustrati nel Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato 2019.

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 le finalità dell'incarico conferitoci.

4. Come riportato al paragrafo 1, il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato 2019 non è stato assoggettato a revisione contabile.

5. A nostro giudizio, le ipotesi di base adottate da CEF per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2019 per riflettere gli effetti dell'Operazione, sono ragionevoli e la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma è stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza. Inoltre, riteniamo che nella redazione dei medesimi Prospetti Consolidati Pro-Forma siano stati utilizzati criteri di valutazione e principi contabili coerenti con i criteri illustrati nel Bilancio Consolidato 2018.

Milano, 16 gennaio 2020

UHY Bompani S.r.l.



Gabriella Ricciardi
(Socio)

7. MODIFICHE ALLA SEZIONE PRIMA – PARTE B – CAPITOLO 13 DEL PROSPETTO INFORMATIVO

- **Al Paragrafo 13.2 “Operazioni societarie straordinarie” è aggiunto il paragrafo 13.2.1.a prima del paragrafo 13.2.1 “Acquisto della partecipazione nella società Farmacia Sant’Agata S.r.l.” (il paragrafo 13.2.1.a di seguito riportato è stato interamente aggiunto al Prospetto Informativo)**

“13.2 Operazioni societarie straordinarie

13.2.1.a Accordo di investimento e Patto parasociale

In data 23 dicembre 2019 l’Emittente ha sottoscritto con un *partner* finanziario terzo un accordo avente ad oggetto un programma di investimento volto all’acquisizione e all’aggregazione di farmacie sul territorio italiano da attuarsi per il tramite di una società veicolo di nuova costituzione (ai sensi della legge del Gran Ducato di Lussemburgo) interamente detenuta dall’Emittente (“Veicolo 1”) la quale a sua volta parteciperà, unitamente al *partner* finanziario, al capitale sociale di un altro veicolo (“Veicolo JV”) di nuova costituzione (ai sensi della legge del Gran Ducato di Lussemburgo) che a sua volta deterrà il capitale sociale del veicolo operativo, costituito secondo la legge italiana (“Veicolo Operativo”, e congiuntamente a Veicolo 1 e Veicolo JV “Veicoli”).

Ai sensi dell’accordo di investimento e patto parasociale CEF, per il tramite del Veicolo 1 sottoscriverà, un numero di azioni rappresentanti il 50% più una (1) azione del capitale sociale e dei diritti di voto del Veicolo JV a fronte del versamento di un importo pari a Euro 10.000.000 e il *partner* finanziario sottoscriverà un numero di azioni rappresentanti il 50% meno una (1) azione del capitale sociale e dei diritti di voto del Veicolo JV a fronte del versamento di un importo pari a Euro 20.000.000.

L’accordo di investimento e patto parasociale è soggetto ad alcune condizioni sospensive ai sensi dell’art. 1353 C.C. che dovranno verificarsi entro il 31 marzo 2020. In particolare, l’accordo in commento prevede, tra l’altro, quali condizioni sospensive, che entro tale termine, sia stata completata la sottoscrizione di lettere di intenti non vincolanti con almeno n. 15 farmacie ovvero con un minore numero di farmacie che abbiano generato in aggregato un fatturato pari a 20.000.000 nell’esercizio fiscale cui fa riferimento l’ultimo bilancio disponibile, siano state inviate da CEF al *partner* finanziario le informazioni economiche e patrimoniali richieste in relazione ad alcune farmacie del Gruppo; sia stato consegnato da parte di CEF al *partner* finanziario il *business plan* dei Veicoli; sia stata consegnata da CEF evidenza scritta relativa alla piena approvazione da parte degli organi competenti di CEF delle attività da eseguirsi ai sensi dell’accordo; sia avvenuta la costituzione dei Veicoli previsti dalla struttura dell’operazione; sia avvenuta la sottoscrizione dell’atto di adesione all’accordo medesimo da parte del Veicolo interamente detenuto dall’Emittente; sia stato sottoscritto il contratto di finanziamento tra il Veicolo operativo e le banche finanziatrici per l’importo di massimi euro 40.000.000 da erogarsi in funzione delle esigenze finanziarie connesse all’acquisto delle farmacie; il *partner* finanziario abbia ricevuto un parere indipendente, a suo avviso soddisfacente, sul *business plan*; le Parti abbiano raggiunto un accordo sul corrispettivo dei servizi che saranno prestati dal Gruppo ai Veicoli ed alle proprie controllate e abbiano ricevuto un parere indipendente sul medesimo corrispettivo; le Parti abbiano ricevuto un parere fiscale soddisfacente sull’operazione; sia stata data evidenza al *partner* finanziario della conclusione dell’operazione di cessione del compendio immobiliare dell’Emittente conclusa in pari data.

Subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive ivi previste, l’accordo prevede alcuni impegni delle parti in materia di trasferimento delle azioni e di *governance* del Veicolo JV. Infatti,

l'accordo prevede, tra gli altri: (i) l'impegno di *lock-up* in capo ad entrambe le parti; (ii) opzione di acquisto in capo al Veicolo 1 di tutte le azioni detenute dal *partner* finanziario nel Veicolo JV esercitabile in qualsiasi momento fino al 5° anniversario dalla data di sottoscrizione dell'accordo stesso al prezzo determinato secondo la formula contrattualmente prevista; (iii) opzione di vendita in capo al *partner* finanziario di tutte le azioni dallo stesso detenute nel Veicolo JV esercitabile in qualsiasi momento a partire dal 4° anniversario dalla data di sottoscrizione dell'accordo stesso fino alla scadenza del decimo anno successivo al prezzo determinato secondo la formula contrattualmente prevista; (iv) opzione di vendita accelerata al verificarsi di alcuni eventi espressamente indicati al prezzo determinato secondo la formula contrattualmente prevista; (v) diritto di prima offerta in caso di cessione della partecipazione detenuta da una delle parti a terzi; (vi) diritto di co-vendita in caso di cessione della partecipazione detenuta da una delle parti a terzi.

Nel caso si verificassero le predette condizioni sospensive l'Emittente darà corso al versamento dell'importo di Euro 10.000.000 attraverso l'utilizzo di disponibilità proprie senza ricorrere a finanziamenti.

Nel contesto dell'operazione l'Emittente ha rilasciato dichiarazioni e garanzie usuali per operazioni similari.

Alla data del presente Supplemento la maggior parte delle condizioni sospensive previste nell'accordo di investimento e patto parasociale non si sono ancora verificate e le parti, ciascuna per quanto di propria competenza, si stanno adoperando affinché le stesse vengano ad esistenza entro il termine del 31 marzo 2020 ivi previsto. In particolare, alla data del presente Supplemento:

- (i) non è stata ancora completata la sottoscrizione delle lettere di intenti con i cedenti le farmacie, non è stato definito il *business plan* dei Veicoli e non è stato sottoscritto il contratto di finanziamento da parte del Veicolo operativo che non è stato ancora costituito; e
- (ii) risultano invece completate le attività di identificazione e verifica (cd. *know your customers* o *KYC*) su CEF e sul *partner* finanziario da parte dei consulenti incaricati della costituzione dei sopra citati veicoli, di trasmissione al *partner* finanziario della documentazione richiesta ai fini dell'identificazione e verifica su CEF ai sensi della normativa applicabile ai soggetti che offrono servizi finanziari (Direttiva 2014/65/UE e Direttiva (UE) 2015/849 come recepite dalla normativa applicabile nel Gran Ducato del Lussemburgo) ed è stata fornita evidenza della conclusione dell'operazione di cessione del compendio immobiliare dell'Emittente conclusa in pari data e descritta nel Capitolo 4, Paragrafo 4.1 del Prospetto Informativo.

Il *partner* finanziario non è una parte correlata dell'Emittente.

L'attività prevista dall'accordo di investimento e patto parasociale è volta ad implementare il volume d'affari della SBU *Gestione Diretta di Farmacie*, avente ad oggetto la gestione delle farmacie di proprietà, avviata da CEF nel 2003 e sviluppata negli anni successivi come descritto nella Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.3 del Prospetto Informativo.”.