

Bit Market Services

Informazione Regolamentata n. 1669-8-2017	Data/Ora Ricezione 09 Febbraio 2017 01:21:36	MTA
---	--	-----

Societa' : COIMA RES

Identificativo : 84908

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : COIMARESN03 - Ravà

Tipologia : IRED 02; IRAG 01

Data/Ora Ricezione : 09 Febbraio 2017 01:21:36

Data/Ora Inizio : 09 Febbraio 2017 07:45:09

Diffusione presunta

Oggetto : Approvato bilancio consolidato e progetto
di bilancio esercizio 2016

Testo del comunicato

Vedi allegato.



COMUNICATO STAMPA

**COIMA RES:
Approvato bilancio consolidato e progetto di bilancio esercizio
2016
Investiti oltre 526 milioni di euro dalla quotazione in soli 7 mesi**

EPRA Rendimento Iniziale Netto pari al 5,3%

Approvata Convocazione assemblea ordinaria degli azionisti

Risultati consolidati al 31 dicembre 2016

- Portafoglio investito: 526,2¹ milioni di Euro, + 276% rispetto alla data di IPO
- Rendimento EPRA Iniziale Netto: 5,3%
- Scadenza media ponderata dei contratti (WALT): 8,7 anni
- EPRA Vacancy rate: 4,2%
- Ricavi 2016: 16,6 milioni di Euro
- EBITDA: 7,6 milioni di Euro
- Utile: 12,1 milioni
- EPRA NAV per share pari a Euro 10.06
- EPRA NNAV per share pari a Euro 9.99
- Sulla base dell'attuale prezzo per azione, il rendimento implicito del canone netto stabilizzato è pari al 7,2%
- Capacità d'investimento rimanente di circa 100 milioni di Euro con obiettivo di LTV compreso tra il 40% e il 45%
- Deliberata la proposta di distribuzione di un dividendo pari ad Euro 4.068.352 (Euro 0,11 per azione)
- Dall'IPO il CEO ha investito 2,4 milioni di Euro

Milano, 8 febbraio 2017 – Il Consiglio di Amministrazione **COIMA RES S.p.A. SIIQ** (“COIMA RES” o “Società”) – società immobiliare commerciale quotata specializzata nell'investimento e nella gestione di immobili commerciali in Italia – riunitosi sotto la presidenza di Massimo Capuano, ha approvato oggi il progetto di bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2016; ha, altresì, deliberato di procedere alla convocazione dell'Assemblea Ordinaria degli azionisti, per il 17 marzo 2017, in unica convocazione. La Società ha iniziato la propria operatività con l'ammissione alle negoziazioni avvenuta in data 13 maggio 2016.

¹ Bonnet contabilizzato pro-quota (35,7%)

Al 31 dicembre 2016, a circa 7 mesi dall'IPO, COIMA RES ha conseguito, prima del previsto, i risultati di seguito indicati:

Principali dati economico-finanziari	31 dicembre 2016	Per azione
	(valori in milioni di euro)	(euro)
. Ricavi	16,6	
. NOI	13,7	-
. EBITDA	7,6	
. FFO	5,2	
. Risultato netto	12,1	0,34
. NAV	361,9	10,05
. Valore complessivo del portafoglio	493,1	
. Posizione Finanziaria Netta	(176,9)	
. Net Loan To Value ²	27,4%	
. EPRA NAV	362,2	10,06
. EPRA Earnings	4,8	0,13
. EPRA Net Initial Yield	5,3%	
. EPRA Vacancy rate	4,2%	
. Like for like rental growth	2,9%	
. WALT (anni)	8,7	

Mantenute le promesse fatte durante l'IPO

La Società ha investito il 100% dei proventi derivanti dall'IPO in 7 mesi, a fronte del periodo di 18 mesi previsto per gli investimenti.

- **Ampliamento del portafoglio Immobiliare:** dai 140 milioni di Euro (alla data dell'IPO) ai 526,2 milioni di Euro (al 31 dicembre 2016), con investimenti di Euro 376,2 milioni (+269%) al netto delle rivalutazioni;
- **Diversificazione dei locatari:** da 1 (alla data dell'IPO) a 27;
- **Aumento dei Ricavi da locazione lordi iniziali:** dai 7,7 milioni di Euro (alla data dell'IPO) ai 16,6 milioni di Euro, evidenziando una crescita del 116%;
- **Incremento dei Funds From Operation:** dai 2,6 milioni di Euro (alla data dell'IPO) ai 5,2 milioni di Euro, evidenziando una crescita del 100%;
- **EPRA Earnings:** aumento dai 2,5 milioni di Euro (0,1 Euro per azione) alla data dell'IPO ai 4,8 milioni di Euro (0,13 Euro per azione), evidenziando una crescita del 92%;
- **Livello di leva moderato:** Net Loan to Value pari al 27,4%; obiettivo di LTV inferiore a 45% (pari al 34,9% dopo l'acquisizione del complesso immobiliare Deruta e considerando l'indebitamento proporzionale dell'investimento nel Fondo Porta Nuova Bonnet);
- **Distribuzione dei dividendi:** il completamento anticipato della prima fase degli investimenti post IPO in soli 7 mesi, rispetto ai 18 mesi inizialmente previsti, permette a COIMA RES di

² Il Net Loan to Value non considera il finanziamento IVA



- anticipare la distribuzione degli utili, inizialmente prevista a partire dal 2018, che avverrà ad aprile 2017 (per l'utile 2016). Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea degli Azionisti la distribuzione di un dividendo pari ad Euro 4.068.352 (Euro 0,11 per azione) che corrisponde, come previsto dal regime SIIQ, al 70% degli utili distribuibili, con data stacco il 10 aprile 2017, con *record date* il 11 aprile 2017 e *payment date* il 12 aprile 2017;
- **Rendimento EPRA iniziale netto:** pari al 5,3%.

Portafoglio al 31 dicembre 2016

Al 31 dicembre 2016, il portafoglio immobiliare è composto da 102 immobili e comprende il portafoglio Deutsche Bank, i tre edifici appartenenti al complesso immobiliare noto come "Vodafone Village", l'immobile Gioiaotto, l'immobile Eur Center 2331 e due immobili in Via Bonnet. La superficie netta affittabile, con esclusione dei parcheggi, è pari a circa 144.000 metri quadrati e i canoni lordi iniziali sono pari a circa 29,5³ milioni di Euro. La WALT complessiva iniziale del portafoglio è pari a circa 8,7 anni e il rendimento netto iniziale EPRA è pari al 5,3%.

Nel corso dell'esercizio 2016, successivamente all'IPO del 13 Maggio, COIMA RES ha acquisito immobili per un valore totale pari a 376,2 milioni di Euro, al netto delle rivalutazioni, completando circa l'89% del proprio piano di investimento in meno di 7 mesi.

Tutte le acquisizioni post IPO sono state condotte con trattative "*off market*".

Piano di gestione attiva in essere per tutti gli immobili

COIMA RES sta proseguendo nel programma avviato di gestione attiva del portafoglio finalizzato alla continua valorizzazione degli immobili ed alla riduzione del profilo di rischio dello stesso. In particolare, ad oggi l'attività è focalizzata principalmente i) nella definizione di nuove locazioni e/o rinnovi; ii) cessione di parte del portafoglio (il primo asset del portafoglio Deutsche Bank è stato ceduto, realizzando una plusvalenza pari al 3,4% rispetto al valore di carico; iii) nella definizione di attività volte all'incremento della profittabilità e valore immobiliare degli asset; e iv) nell'ottimizzazione della struttura finanziaria

COIMA RES beneficia della piattaforma COIMA composta di COIMA SGR e COIMA Srl, che vanta un track record di primario rilievo in attività di investimento e asset management, in oltre 40 anni di esperienza e una solida storia di progetti core e di sviluppo, come Porta Nuova a Milano.

Coinvolgimento del management nell'azionariato di COIMA RES

Ad oggi l'investimento totale dei soci fondatori è pari ad Euro 3,1 milioni, dei quali il CEO, Manfredi Catella, ha investito direttamente ed indirettamente nella Società circa 2,4 milioni di euro. Tale

³ Canoni di Bonnet, valorizzati pro-quota (35,7%)



importo corrisponde a 5 volte l'ipotetica retribuzione annua del CEO, in linea con i principali benchmark di mercato.

Nella tabella seguente si evidenzia l'investimento in COIMA RES da parte del CEO:

(euro)	Prezzo medio	Investimento diretto	COIMA SGR indiretto (92%)	COIMA Srl indiretto (27%)	Importo totale investito	% possesso
IPO	10,00	50.000	2.070.000	72.900	2.192.900	0,61%
Post IPO (set.-ott. 2016)	7,15	150.166	-	102.380	252.546	0,10%
Totale		200.166	2.070.000	175.280	2.445.446	0,71%

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Il 16 gennaio 2017 COIMA RES ha perfezionato l'accordo per l'acquisizione – per 46 milioni di euro oltre imposte – da Immobiliare Deruta 2005 S.a.s., veicolo interamente controllato da Warburg – HHH Invest Real Estate GmbH, di un complesso immobiliare costituito da due edifici, ubicati in Milano, Via Privata Deruta n.19.

Il complesso, con una superficie netta complessiva di circa 13.650 metri quadri, è interamente locato a BNL - Gruppo BNP Paribas, con un contratto di locazione di 6 anni più 6 anni ed un WALT residuo di 5 anni con prima scadenza al 31 dicembre 2021, adibiti a uffici ed entrambi edifici di grado "A".

Il complesso genera un canone di locazione annuo lordo di Euro 3,525 milioni, con un rendimento lordo pari al 7,5% calcolato sulla base del prezzo di acquisto al lordo dei costi di transazione e un rendimento EPRA iniziale netto pari al 6,8%.

Il 23 gennaio 2017 COIMA RES ha comunicato di aver rinnovato ed esteso un contratto di locazione per la porzione a uso hotel dell'immobile Gioiaotto a Milano: il nuovo contratto, stipulato con NH Hotel Group ed effettivo dal 1 Gennaio 2017, ha una durata di 9 anni senza possibilità di recesso, più un'opzione di rinnovo per ulteriori 6 anni, ad un canone stabilizzato minimo di 1,5 milioni di euro all'anno. Il contratto prevede un potenziale incremento del canone di locazione in base al fatturato annuo dell'hotel. Inoltre è stata prevista l'indicizzazione del canone al 100%. Contestualmente NH Hotel Group si è impegnata ad investire, entro il 2018, in lavori di ammodernamento e riqualificazione dell'immobile locato per circa 4 milioni di euro, per i quali il del fondo MHREC – detenuto per l'86,7% da COIMA RES – contribuirà con 1,4 milioni di euro.

Capacità d'investimento rimanente per raggiungere l'obiettivo aggiornato di LTV

A seguito dell'acquisizione del complesso di Deruta, la capacità di investimento rimanente ammonta a circa 100 milioni di Euro, con attuale obiettivo di LTV compreso tra il 40% e il 45%.

Continuo rapporto con il mercato

Oltre alle roadshow presentation, COIMA RES ha istituito un appuntamento mensile per tenere informato il mercato sull'andamento del settore immobiliare italiano e sulle principali transazioni. A



seguire la call programmata per domani 9 febbraio alle 14.00 (CET), le prossime Monthly Calls sono previste il 30 marzo, 27 aprile, 25 maggio e 29 giugno 2017.

Dichiara il Presidente **Massimo Capuano**: *“COIMA RES è una società dinamica, interamente dedicata alla gestione attiva degli investimenti e del portafoglio al fine di creare valore per i suoi azionisti. Ritengo che COIMA RES possa rappresentare un veicolo solido e trasparente per consentire agli investitori italiani ed esteri di accedere con fiducia al mercato immobiliare italiano.”*

Manfredi Catella, CEO di COIMA RES, ha commentato: *“Il Management di COIMA RES si è posto l’obiettivo di applicare le migliori pratiche internazionali nella composizione trasparente e rigorosa di un portafoglio immobiliare con rendimenti competitivi ed una gestione del rischio disciplinata. In soli 7 mesi abbiamo anticipato e superato i risultati attesi investendo oltre 500 milioni di Euro con un rendimento netto atteso del 5,6% un utile di Euro 12,1 milioni ed un FFO di Euro 5,2 milioni.”*

Si informa inoltre che, tra le altre delibere assunte, il Consiglio di amministrazione ha altresì:

- valutato e confermato la permanenza dei requisiti di legge dei propri Amministratori Indipendenti e dei membri del Collegio Sindacale, ai sensi del Codice di Autodisciplina;
- deliberato di procedere con la convocazione dell’assemblea ordinaria degli Azionisti il 17 marzo 2017 alle ore 9.00 in unica convocazione, presso la Fondazione Riccardo Catella in Milano, Via de Castillia 28, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:
 - Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 e presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2016. delibere inerenti e conseguenti;
 - Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo. delibere inerenti e conseguenti;
 - Relazione sulla Remunerazione, ai sensi dell’art. 123-ter, comma 3, del D.Lgs. n. 58/1998, come successivamente modificato; delibere inerenti e conseguenti;
 - Integrazione dell’organo di controllo mediante nomina di un terzo sindaco supplente; delibere inerenti e conseguenti..

L’avviso di convocazione, nonché la documentazione relativa ai punti all’ordine del giorno, saranno messi a disposizione del pubblico nei termini previsti dalla normativa vigente.

Nel presente comunicato vengono utilizzati alcuni “indicatori alternativi di performance” non previsti dai principi contabili IFRS-EU, il cui significato e contenuto, in linea con la raccomandazione CESR/05-178b pubblicata il 3 novembre 2005, sono illustrati nelle singole sezioni del presente comunicato.

Per ulteriori informazioni sulla Società, www.coimares.com



COIMA RES S.p.A. SIIQ è una società immobiliare commerciale quotata alla Borsa Italiana. COIMA RES gestisce un portafoglio composto principalmente da immobili commerciali (prevalentemente edifici a uso ufficio) finalizzati a generare reddito da locazione dai maggiori operatori nazionali e internazionali. La società opera con lo status fiscale di SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), veicolo simile a un Real Estate Investment Trust (REIT) in altre giurisdizioni. La strategia di investimento di COIMA RES è finalizzata alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, destinato alla creazione di flussi di cassa stabili, crescenti e sostenibili per gli investitori, attraverso l'acquisizione, la gestione e la vendita selettiva di immobili con destinazione prevalentemente commerciale e terziaria, caratterizzati da potenzialità di apprezzamento nel tempo del valore capitale.

Contatti:

COIMA RES – + 39 0265560972
Kelly Russell – Managing Director, Marketing & Investor Relations

Italia

SEC Relazioni Pubbliche +39 02 624.999.1
Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – +39 335 7233872
Fabio Leoni – leoni@segrp.com – +39 348 8691144

International

Tancredi Group +44 (0)207 8877632
Giovanni Sanfelice – giovanni@tancredigroup.com - +44 777 5858152
Salamander Davoudi – salamander@tancredigroup.com - +44 7872057894

COIMA RES discuterà i risultati in una conference call aperta al pubblico il 9 febbraio 2017 alle 14:00 CET (Central European Time).

La conference call sarà in inglese e la presentazione sarà messa a disposizione sul sito web della società (http://www.coimares.com/_EN/investor-relations/results-and-presentations.php).

Per partecipare alla call, chiamare uno dei seguenti numeri 5-10 minuti prima dell'inizio:

Italy +39 (0) 236048071

UK +44 (0) 2030432439

US +1 6467224939

COIMA RES S.p.A. SIIQ



AZIONARIATO

Fondata da Manfredi Catella insieme a COIMA SGR ed a COIMA Srl, e con Qatar Holding LLC come sponsor iniziale dell'operazione; dal maggio 2016 COIMA RES è una società con azioni quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.



GOVERNANCE

Consiglio di Amministrazione

Caio Massimo Capuano	Presidente, Amministratore non esecutivo
Feras Abdulaziz Al-Naama	Vice Presidente, Amministratore indipendente
Manfredi Catella	Amministratore esecutivo (CEO)
Gabriele Bonfiglioli	Amministratore esecutivo
Matteo Ravà	Amministratore esecutivo
Agostino Ardisson	Amministratore indipendente
Alessandra Stabilini	Amministratore indipendente
Michel Vauclair	Amministratore indipendente
Laura Zanetti	Amministratore indipendente

Collegio Sindacale

Massimo Laconca	Presidente
Milena Livio	Sindaco effettivo
Marco Lori	Sindaco effettivo
Emilio Aguzzi De Villeneuve	Sindaco supplente
Maria Stella Brena	Sindaco supplente

Comitato per la Remunerazione

Laura Zanetti	Presidente
Alessandra Stabilini	Membro
Caio Massimo Capuano	Membro

Comitato Investimenti

Manfredi Catella	Presidente
Gabriele Bonfiglioli	Membro
Matteo Ravà	Membro
Feras Abdulaziz Al-Naama	Membro



Michel Vauclair

Membro

Comitato Controllo e Rischi

Agostino Ardissonne

Presidente

Alessandra Stabilini

Membro

Laura Zanetti

Membro

Internal Audit

L' Internal Audit è svolta in *outsourcing* attraverso una società specializzata, **Tema S.r.l.**, che ha indicato nel **dott. Arturo Sanguinetti** il responsabile della funzione.

Risk Manager

Il Risk Management ' svolto in *outsourcing* attraverso una società specializzata, Macfin, che ha indicato nel dott. Emerico Amari di Sant'Andriano il responsabile della funzione.

Società di revisione

Con delibera del 1 febbraio 2016, l'assemblea degli azionisti dell'Emittente ha deliberato di conferire a EY 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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Fulvio Di Gillo

CFO

Di seguito si riporta una sintesi del portafoglio al 31 dicembre 2016:

		Deutsche Bank Portfolio	Vodafone Village	Gioia 6-8	2331 Eurcenter	Bonnet	Portafoglio Dic 2016
Generale	Città	Varie	Milano	Milano	Rome	Milan	-
	Indirizzo	Varie	Lorenteggio 240	Melchiorre Gioia 6-8	Piazzale Sturzo 23-31	Via Bonnet	-
	Sub-market	Varie	Lorenteggio BD	Porta Nuova BD	EUR BD	Porta Nuova BD	-
	Asset class	Filiali bancarie	Uffici	Ufficio Hotel Retail	Ufficio Retail	Ufficio Retail	-
	% di possesso	100,0%	100,0%	86,7%	86,7%	35,7%	-
Superfici	NRA esclusi parcheggi (mq)	57.836	39.991	13.032	13.530	19.600	143.989
	EPRA occupancy rate	86%	100%	100%	100%	13%	95,8%
Locazioni	Numero di conduttori	1	1	9	10	6	27
	WALT (anni)	9,8	10,1	5,0	5,5	3,0	8,7
	Canone lordo iniziale (€/mln)	7,9	13,8	2,6	4,9	0,3 ⁴	29,5
	Canone netto iniziale (€/mln)	6,5	12,8	2,2	4,3	0,2 ⁴	26,0
	Canone lordo stabilizzato (€/mln)	7,5	13,8	3,2	5,1	0,3 ⁴	30,0
	Canone netto stabilizzato (€/mln)	6,1	12,8	2,8	4,5	0,3 ⁴	26,6
	Canone lordo atteso stabilizzato (€/mln)	7,5	13,8	4,0	5,1	3,1 ⁴	33,6
Canone netto atteso stabilizzato (€/mln)	6,1	12,8	3,6	4,5	2,9 ⁴	30,0	
Valore di mercato	GAV (€/mln)	138,6	207,0	66,8	80,7	33,0 ⁴	526,2
Rendimento	Rendimento lordo iniziale	5,7%	6,7%	3,9%	6,0%	n.s.	6,0%
	Rendimento EPRA iniziale netto	4,7%	6,2%	3,3%	5,3%	n.s.	5,3%
	Rendimento lordo stabilizzato	5,4%	6,7%	4,8%	6,3%	n.s.	6,0%
	EPRA topped-up NIY	4,4%	6,2%	4,2%	5,6%	n.s.	5,3%
	Rendimento lordo atteso stabilizzato	5,9 ⁵ %	6,7%	6,1%	6,3%	6,2 ⁶ %	6,3%
Rendimento netto atteso stabilizzato	4,8 ⁵ %	6,2%	5,4%	5,6%	5,7 ⁶ %	5,6%	

⁴ Pro-quota (35,7%)

⁵ Calcolato escludendo gli immobili vacant

⁶ Calcolato tenendo conto delle capex attese (hard e soft costs)

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Investitori stranieri e domestici continuano ad investire nel settore immobiliare italiano

Il settore immobiliare italiano continua a beneficiare della ripresa generale dell'economia e del basso livello di tassi d'interesse, portando gli investitori a competere per immobili *prime*. Gli investimenti per tutto il 2016 nell'immobiliare commerciale italiano hanno raggiunto quota 9,1 miliardi di Euro, registrando una crescita annua del 12%.

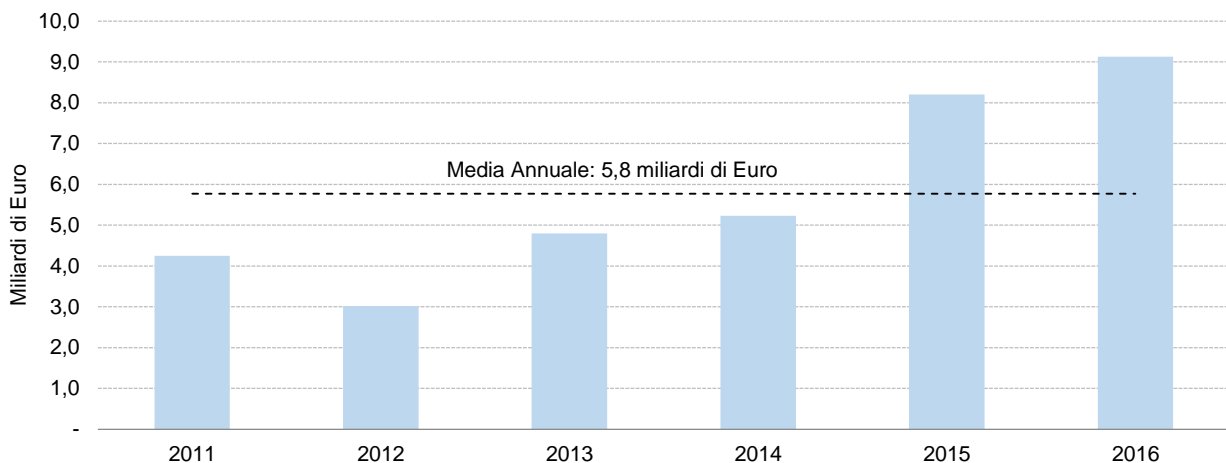


Grafico 1. Volume d'investimenti nel settore immobiliare commerciale italiano⁷

Con quasi 5,7 miliardi di Euro, gli stranieri restano i maggiori investitori del mercato immobiliare commerciale italiano nel corso del 2016, rappresentando complessivamente per il 63% del volume totale degli investimenti.

Il mercato immobiliare italiano continua a soffrire di una carenza di immobili di qualità, offrendo la più bassa disponibilità di edifici di grado A tra i mercati europei di uffici. Gli investitori, invece, continuano a mostrare un grande interesse per immobili di grado A nell'area di Milano. La combinazione di questi fattori apre il mercato ad opportunità d'investimento nei settori Core plus/Value-Added.

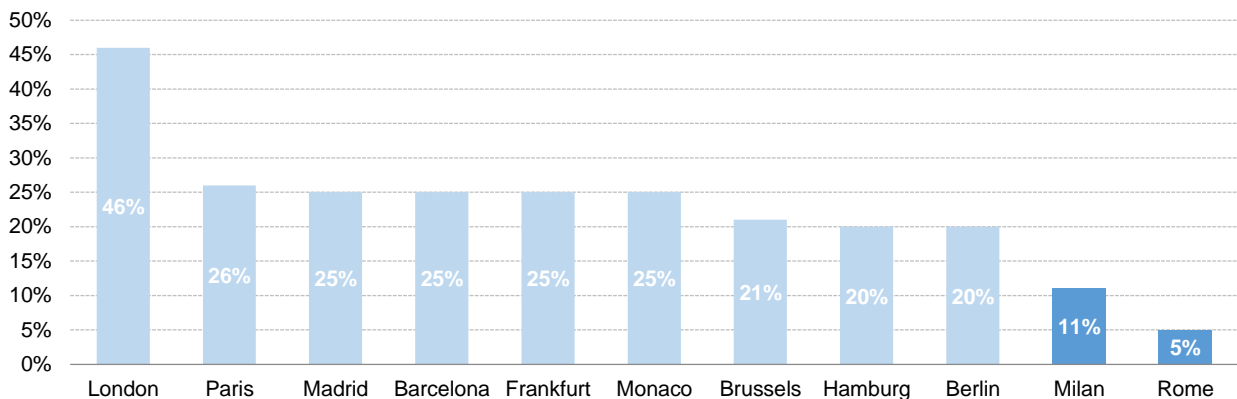


Grafico 2. Stock di uffici di grado A sul totale stock uffici⁸

⁷ Fonte: CBRE

Il disallineamento tra domanda e offerta ha comportato una compressione generalizzata dei rendimenti *prime*, raggiungendo minimi di 3,75% per uffici nei *CBD* di Milano e Roma. Invece, uffici di qualità localizzati in posizioni secondarie (periferia o *business district* secondario) continuano ad offrire ritorni interessanti, con una media dei rendimenti netti compreso tra il 5,50% e il 5,75%.

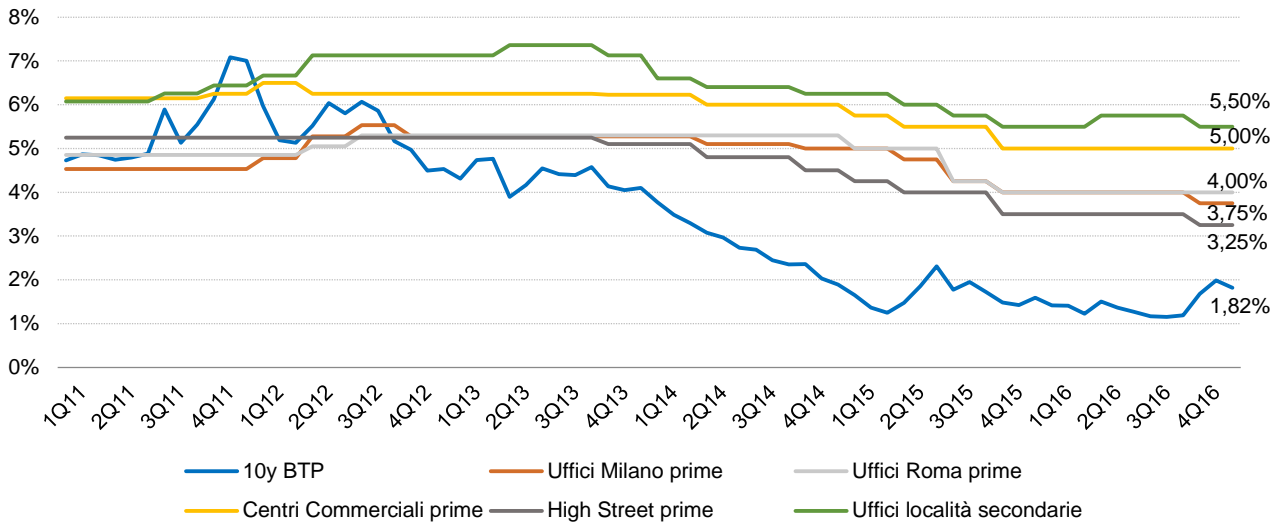


Grafico 3. Rendimenti netti *prime* dell'immobiliare commerciale Italiano⁹

Mercato Uffici – Milano

Nel 2016, il mercato uffici di Milano ha registrato un volume di investimenti totale di circa 2,3 miliardi di Euro, sostanzialmente in linea con la buona *performance* del 2015.

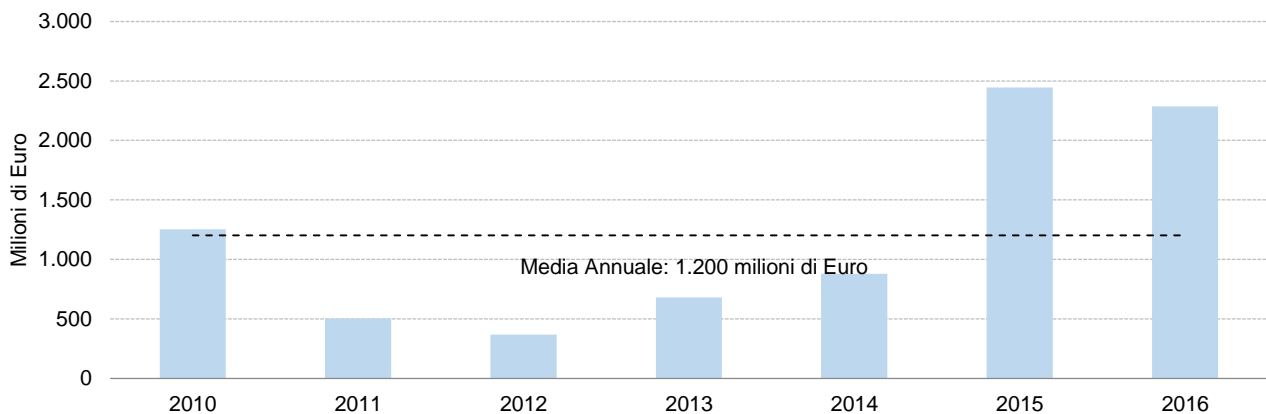


Grafico 4. Volume di investimenti nel mercato uffici di Milano¹⁰

⁸ Fonte: JLL Data – H1 2016

⁹ Fonte: CBRE

¹⁰ Fonte: CBRE

I canoni *prime* a Milano hanno segnato un nuovo incremento, raggiungendo il record massimo degli ultimi 3 anni di 500 Euro/mq/annuo. I valori più alti sono stati registrati nel CBD e nel distretto direzionale di Porta Nuova. Il rendimenti *prime* e quelli per le *location* secondarie sono scesi di altri 25 punti nel corso dell'ultimo semestre del 2016, attestandosi rispettivamente a 3,75% e 5,50%.

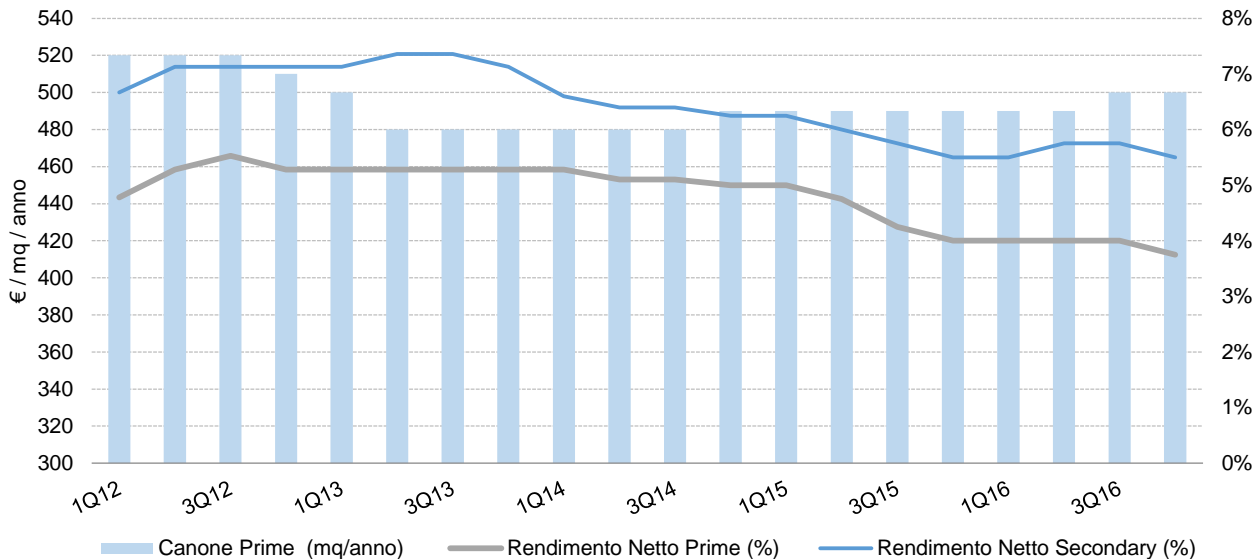


Grafico 5. Mercato Uffici di Milano – Canoni e rendimenti netti *prime*¹¹

Mercato Uffici – Roma

L'interesse per il mercato immobiliare romano rimane alto, sebbene per gli investitori stranieri la capitale rimanga comunque un mercato relativamente complicato da navigare. Nel 2016, solo un quarto degli investimenti diretti a Roma proveniva dall'estero.

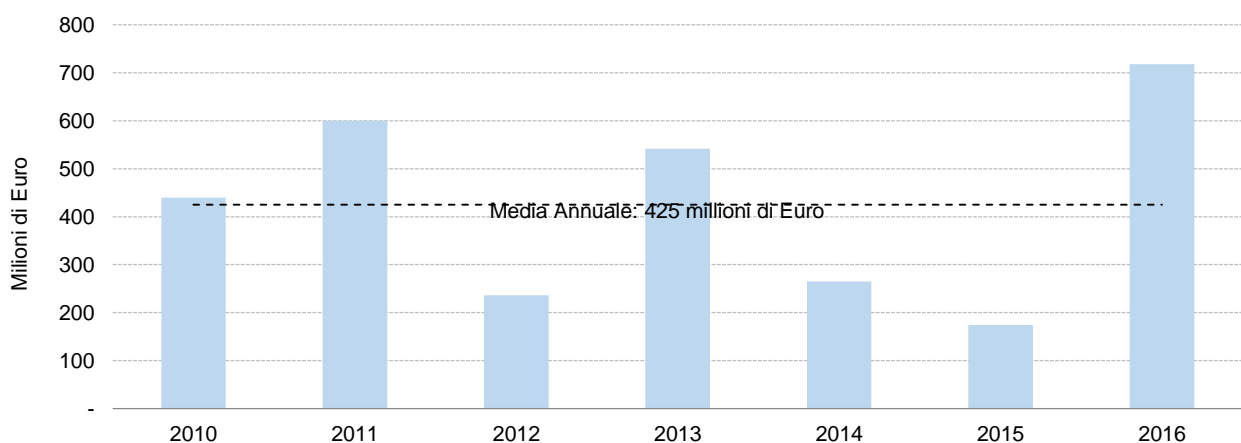


Grafico 6. Volume di investimenti nel mercato uffici di Roma¹²

¹¹ Fonte: CBRE

¹² Fonte: CBRE

I canoni stanno mostrando un sensibile aumento: alla fine del 2016, i canoni *prime* per il CBD di Roma e l'area EUR sono saliti rispettivamente a 400/Euro/mq/anno e 330 Euro/mq/anno, mentre i rendimenti netti *prime* sono rimasti stabili al 4.0%.

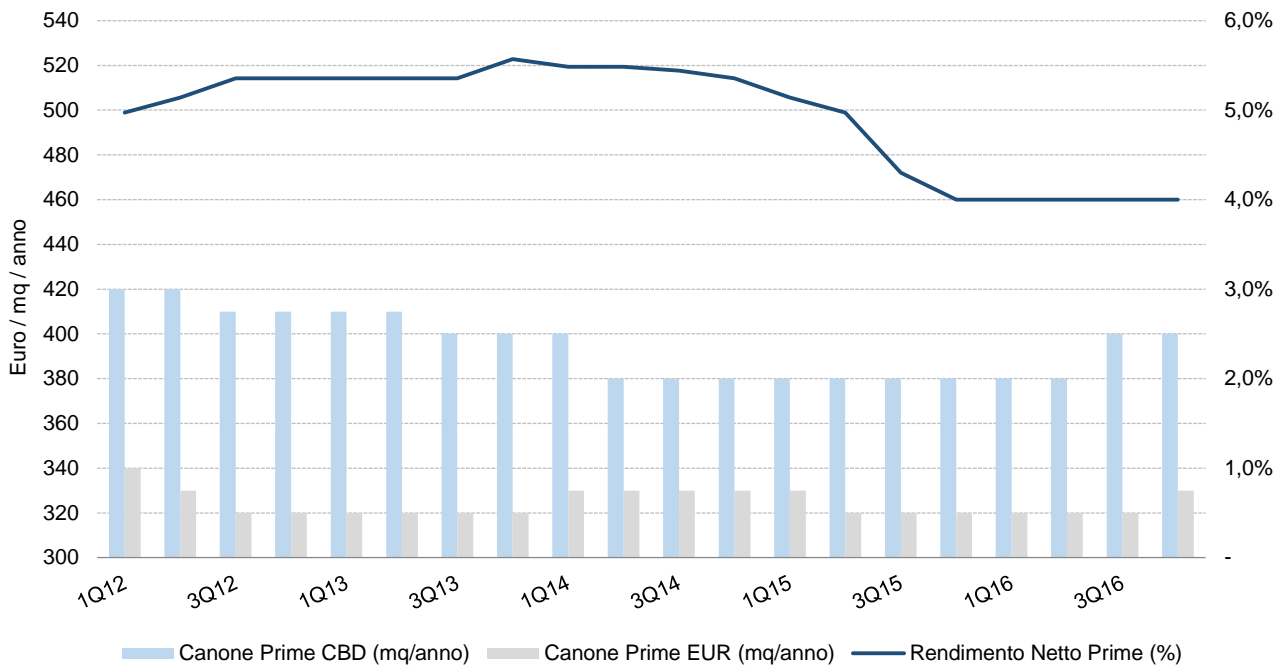


Grafico 7. Mercato Uffici di Roma – Canoni e rendimenti netti *prime*¹³

¹³ Fonte: CBRE

PRINCIPALI DATI ECONOMICO-FINANZIARI

Situazione reddituale al 31 dicembre 2016

La tabella a seguire sintetizza il Conto Economico dell'esercizio 2016 che evidenzia un risultato netto del Gruppo COIMA RES di Euro 12,1 milioni.

(Milioni di Euro)	31 dicembre 2016
Canoni	15.5
Costi operativi immobiliari	(1.9)
NOI	137
G&A	(4.7)
Altri costi	(0.4)
Costi generali non ricorrenti	(1.0)
EBITDA	7.6
Rettifiche di valore nette	(0.2)
Adeguamento al <i>Fair Value</i>	4.5
EBIT	11.9
Proventi finanziari	0.5
Proventi (oneri) ricorrenti	3.1
Oneri finanziari	(2.8)
Risultato prima delle imposte	12.6
Imposte	0.0
Risultato dopo le imposte	12.6
Risultato di terzi	(0.5)
Risultato di Gruppo	12.1
EPRA Adjustments	(7.3)
EPRA Earnings	4.8
EPRA Earnings per azione	0.13
FFO	5.2
FFO Adjustments	1.0
FFO ricorrente	6.2
FFO ricorrente per azione	0.17

L'anno 2016, costituito da soli 7 mesi per la COIMA RES, si chiude con utile netto di Gruppo di Euro 12,1 milioni¹⁴.

Il Net Operating Income (di seguito anche "NOI") è pari ad Euro 13,7 milioni¹⁵ e rappresenta l'88% dei canoni di locazione. Tale percentuale è destinata ad incrementarsi nel tempo per effetto del compimento della strategia di dismissione di alcuni immobili del portafoglio Deutsche Bank che hanno un ammontare importante di IMU, essendo gli immobili posizionati nel centro storico delle città.

L'NOI include i canoni di locazione maturati sul portafoglio Deutsche Bank a partire dal 1° maggio

¹⁴ L'utile netto pro-forma calcolato considerando tutte le acquisizioni effettuate al 1° gennaio 2016 è pari ad Euro 18,1 milioni.

¹⁵ L'NOI pro-forma calcolato considerando tutte le acquisizioni effettuate al 1° gennaio 2016 è pari ad Euro 28,2 milioni.



2016, i canoni di locazione maturati sul Vodafone Village a partire dal 1° luglio 2016 e i canoni di locazione maturati su Gioiaotto e su 2331 Eurcenter a partire dal 1° agosto 2016.

I costi operativi immobiliari sono relativi principalmente alle imposte di proprietà degli immobili, i costi di *property management*, il netto delle spese operative e di manutenzione di competenza di COIMA RES.

I costi G&A includono la commissione di gestione, le spese per il personale dipendente, della governance societaria e delle funzioni di controllo nonché i costi di consulenza, audit, IT, marketing, comunicazione ed altri costi.

I costi non ricorrenti includono principalmente i costi sostenuti per il processo di quotazione non capitalizzati e le spese non ricorrenti legate alla fase di start-up della Società.

La variazione del fair value del portafoglio di proprietà pari a Euro 4,5 milioni si basa sui report di CBRE Valuation S.p.A. e Scenari immobiliari, in qualità di Esperti Indipendenti, emessi a gennaio 2017. Tale variazione, che risulta ancora superiore nel caso in cui si confrontino i valori al 31 dicembre 2016 con i prezzi di acquisto degli immobili senza considerare i costi di transazione, riflette solo parzialmente la compressione dei rendimenti che si osserva oggi sul mercato delle transazioni immobiliari. Infatti gli Esperti Indipendenti tendono ad assorbire tali dinamiche in un periodo più ampio nel tempo.

I proventi finanziari sono relativi ai depositi bancari remunerati ad un tasso di circa 40bps per anno fino alla metà del mese di dicembre 2016 e ad un tasso di 15 bps per il periodo successivo.

I proventi non ricorrenti corrispondono all'avviamento negativo derivante dal primo consolidamento dei fondi COIMA CORE FUND IV e MH Real Estate Crescita per effetto della differenza tra il prezzo di acquisto e il patrimonio netto dei fondi alla data di acquisizione.

Gli oneri finanziari sono relativi ai finanziamenti in essere alla data del presente bilancio consolidato, remunerati ad un costo all-in di 199 bps, inclusi i costi di *hedging*.

L'Utile per azione ammonta a Euro 0,88 e viene calcolato, sulla base dei principi contabili IFRS, prendendo in considerazione il numero medio di azioni in circolazione nel corso dell'esercizio.

L'EPRA Earnings, ridotto dall'effetto positivo delle poste soggette a stima, risulta pari a Euro 4,8 milioni (Euro 0,1 per azione) e il FFO ricorrente si attesta in Euro 6,2 milioni (Euro 0,2 per azione) al 31 dicembre 2016¹⁶.

¹⁶ L'EPRA earnings pro-forma calcolato considerando tutte le acquisizioni effettuate al 1° gennaio 2016 è pari ad Euro 12,7 milioni (Euro 0,35 per azione). L'FFO ricorrente pro-forma calcolato considerando tutte le acquisizioni effettuate al 1° gennaio 2016 è pari ad Euro 14,5 milioni (Euro 0,40 per azione).

Si riporta la tabella di raccordo dell'EPRA Earnings:

EPRA Earnings & Earnings per Share	Valori in migliaia di Euro
Risultato netto sulla base dei principi IFRS	12.123
Aggiustamenti per calcolare l'EPRA Earnings, esclude:	
(i) Variazione di fair value degli investimenti immobiliari, degli immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	(4.472)
(ii) Utili o perdite derivanti dalla vendita di investimenti immobiliari, immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	0
(iii) Utili o perdite derivanti dalla vendita di proprietà di trading incluso le rettifiche da impairment	(50)
(iv) Imposte su utili o perdite da vendite	0
(v) Avviamento negativo/svalutazione goodwill	(1.977)
(vi) Variazioni di fair value di strumenti finanziari e relativi costi di chiusura	291
(vii) Costi di acquisizione relativi a share deal e quote non di controllo di joint ventures	0
(viii) Imposte differite su aggiustamenti EPRA	0
(ix) Aggiustamenti (i) a (viii) sopra in rispetto alle joint ventures (se non già inclusi nel consolidamento proporzionale)	(1.115)
(x) Non-controlling interests in rispetto di quanto presente sopra	0
EPRA Earnings	4.800
EPRA Earnings per azione (EPS)	0,13

l'FFO (*fonds from operations*) è calcolato come l'EBITDA delle attività caratteristiche rettificato per includere gli interessi passivi:

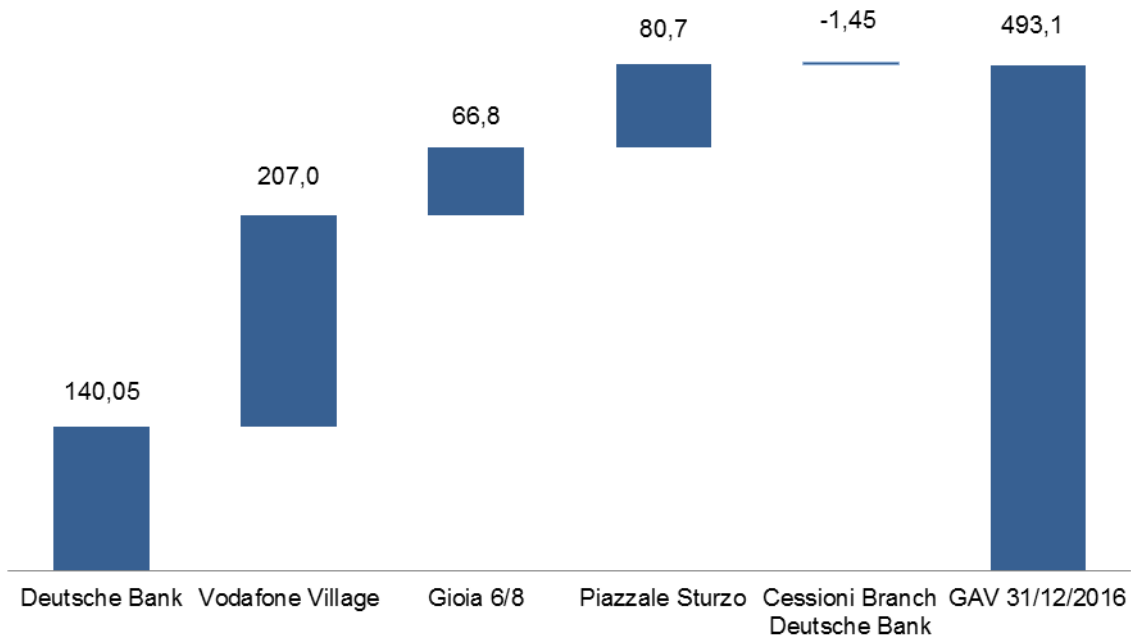
(valori in migliaia di euro)	31 dicembre 2016
+ Canoni	15.533
- Spese operative non ribaltate ai conduttori	(1.864)
Canoni netti prima degli incentivi	13.670
- Incentivi e perdite da mancato incasso	
Canoni netti dopo incentivi	13.670
+ Altri ricavi operativi	0
- Altri costi per materie prime e servizi	(4.749)
- Costo del personale	(955)
- Altri costi operativi	(394)
EBITDA	7.572
+ Interessi attivi	467
- Interessi passivi	(2.802)
FFO	5.237
+ Spese generali non ricorrenti	967
- Ricavi non ricorrenti	0
FFO ricorrente	6.204

Situazione patrimoniale al 31 dicembre 2016

(valori in milioni di Euro)	Bilancio proforma 31 dicembre 2015	Ricavi IPO	Operazione Vodafone	Operazione MHREC	Operazione Bonnet	Aggiustamenti	Bilancio 31 dicembre 2016
Investimenti immobiliari	331,5			144,8		16,8	493,1
Partecipazioni in società collegate valutate al Patrimonio netto					13,2	3,0	16,2
Attività Finanziarie	0,8			4,3		(2,9)	2,2
Crediti IVA	44,0					(6,0)	38,0
Attività Totali LT	376,3						549,5
Rimanenze (proprietà sfitte)	14,2					(14,2)	0,0
Crediti commerciali	0,3			3,1		5,3	8,7
Altre attività				5,2		0,0	5,2
Cassa	6,2	210,0	(30,4)	(63,0)	(13,2)	3,5	113,1
Attività Totali Correnti	20,7						121,8
Attività Totali	397,0						671,4
Debiti	44,0		169,6	77,2		(0,8)	290,0
Fondo Rischi ed Oneri				1,2		(1,1)	0,1
Altre passività				0,4		0,2	0,6
Debiti commerciali	1,6			3,7		2,4	7,7
Totale Passività	45,6						298,3
NAV	351,4						373,0
Patrimonio di Terzi per MHREC							(11,1)
NAV per Azione							10,05
Net Loan to Value							27,4%

Gli investimenti immobiliari pari a Euro 480,9 milioni al 31 dicembre 2016, includono Euro 138,6 milioni relativi al portafoglio Deutsche Bank (dei quali Euro 12,2 milioni classificati nella voce rimanenze in quanto destinati alla vendita), Euro 207 milioni relativi al Vodafone Village ed Euro 147,5 milioni relativi a Gioiaotto (per un importo pari ad Euro 66,8 milioni) e 2331 Eurcenter (per un importo pari ad Euro 80,7 milioni).

Di seguito si riporta la composizione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2016 con l'evoluzione del *Gross Asset Value* (in milioni di Euro) dall'IPO:



Nel corso dell'esercizio 2016 si sono avuti i primi effetti del programma di cessione mirata di alcuni immobili del portafoglio Deutsche Bank con la cessione del primo immobile che ha generato una plusvalenza del 3,4%.

Le partecipazioni in società collegate includono l'investimento nel Fondo Bonnet per un importo pari a Euro 14,1 milioni e la partecipazione nella società Co-Investment 2SCS, detenuta al 33% dal Fondo MH Real Estate Crescita, per un importo pari a Euro 2 milioni.

Gli strumenti derivati, pari ad Euro 613 migliaia, sono rappresentativi del fair value degli strumenti di copertura che la Società ha stipulato al fine di coprirsi dal rischio di tasso derivante dai finanziamenti in essere. La Società, in considerazione dell'esito positivo dei test di efficacia, ha contabilizzato tali strumenti in conformità al principio dell'Hedge Accounting.

I crediti finanziari ed i crediti commerciali non correnti riguardano rispettivamente per (i) Euro 1,6 milioni crediti relativi a finanziamenti concessi dalla partecipata MHREC Sarl alla società collegata Co-Investment 2SCS e per (ii) Euro 38 milioni l'ammontare di IVA, derivante dall'acquisizione Vodafone, richiesta a rimborso all'Agenzia delle Entrate e per la quale si prevede un rimborso entro 18-24 mesi.

L'indebitamento finanziario netto consolidato della Società è pari ad Euro 176,9 milioni al 31 dicembre 2016.

La Società ha in essere i seguenti finanziamenti:

(migliaia di euro)	31/12/2016	Scadenza	Tasso	Covenant	% copertura	Banca
COIMA RES - Linea Senior	170.350	29/06/2021	Euribor 3M +180bps	LTV Portfoglio: <60%	60%	BNP Paribas (25%) IMI (25%) ING (25%) Unicredit (25%)
				LTV Corporate: <60%		
COIMA RES - Linea IVA	41.623	29/06/2019	Euribor 3M +150bps	ICR Portfoglio: >1,80x	N/A	Unicredit (25%)
				ICR Corporate: >1,4x		
MHREC	78.000	25/06/2018 ¹⁷	Euribor 3M +175bps	LTV: <60% ICR: >2,0x	60%	Credit Agricole (33,3%) ING (33,3%) UBI (33,3%)

Alla data odierna il net LTV è pari al 27,4% e il target della società è di avere un livello di leva compreso tra il 40% e il 45%, rispetto alle indicazioni originarie pari al 50%.

I debiti non correnti si riferiscono principalmente allo strumento finanziario emesso dalla Società e acquisito dal management per un importo pari a Euro 391 mila ed a depositi cauzionali per un importo pari a Euro 186 mila.

Nei fondi rischi ed oneri è ricompreso il valore attuale, pari a Euro 125 mila, dell'incentivo a lungo termine concesso ad un dipendente.

I debiti commerciali e altri debiti correnti includono principalmente risconti passivi per un importo pari ad Euro 1,5 milioni e debiti verso fornitori e fatture da ricevere per un importo pari ad Euro 5,9 milioni.

Il patrimonio netto di Gruppo è pari a Euro 361,9 milioni, pari a un NAV per azione di Euro 10,05, che evidenzia la capacità della Società di recuperare, in soli 7 mesi di attività, tutti costi sostenuti per il processo di quotazione.

¹⁷ Estendibile fino al 25 giugno 2020 con il pagamento di una extension fee di 30 bps.

La tabella a seguire sintetizza gli indicatori EPRA di COIMA RES al 31 dicembre 2016. Non vi sono informazioni comparative con gli esercizi precedenti dato che le operazioni hanno avuto inizio nel Maggio 2016.

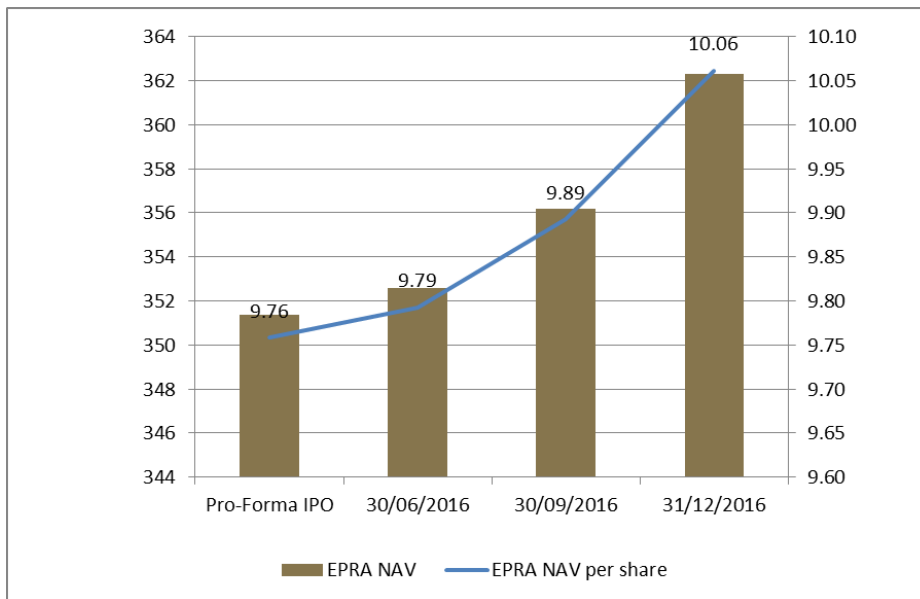
EPRA Performance Measures	Definizioni	31 dicembre 2016 €/000 - %	€ per azione
EPRA Earnings	Profitti ricorrenti derivanti dalle attività operative caratteristiche	4.800	0,13
EPRA NAV	L'EPRA Net Asset Value è calcolato sulla base del patrimonio netto rettificato per gli strumenti diluitivi e include gli investimenti immobiliari al fair value ed esclude il fair value degli altri investimenti finanziari che rappresentano investimenti non a lungo termine, così come previsto dalle raccomandazioni emanate da EPRA	362.193	10,06
EPRA NNNAV	Il Triple Net Asset Value è l'EPRA NAV rettificato per includere il fair value degli strumenti finanziari, dei debiti e delle imposte differite	359.587	9,99
EPRA Net Initial Yield	Calcolato come rapporto tra il canone netto iniziale e il valore lordo di mercato dell'immobile.	5,3%	
EPRA "topped-up" NIY	Calcolato come il rapporto tra il canone netto stabilizzato e il valore lordo di mercato dell'immobile.	5,3%	
EPRA vacancy rate	Rapporto tra il valore di mercato degli spazi sfitti sul valore di mercato complessivo del portafoglio	4,2%	
EPRA costs (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	Rapporto tra i costi operativi ricorrenti della Società e i canoni ricorrenti (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	51,4%	
EPRA costs (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	Rapporto tra i costi operativi ricorrenti della Società e i canoni ricorrenti (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	49,7%	

L'EPRA NAV è pari ad Euro 362,2 milioni, Euro 0,3 milioni superiore al patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2016 calcolato secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS)¹⁸.

Gli elementi principali che hanno avuto impatto sul NAV sono i seguenti:

- Contribuzione del portafoglio delle filiali bancarie Deutsche Bank che hanno garantito ricavi a partire dal 1° maggio 2016;
- Completamento con successo dell'Offerta Pubblica Iniziale per un importo pari ad Euro 215 milioni;
- Esecuzione del finanziamento per un importo pari a Euro 216,3 milioni con erogazione in data 30 giugno 2016;
- Acquisizione del Vodafone Village che ha garantito ricavi a partire dal 1° luglio 2016;
- Acquisizione di Gioiaotto e 2331 Eurcenter che hanno garantito ricavi a partire dal 1° agosto 2016.

¹⁸ L'EPRA earnings pro-forma è pari ad Euro 12,7 milioni (0,35 Euro per azione) assumendo dati annualizzati .



L'evoluzione dell'EPRA NAV dall'IPO evidenzia come la Società in pochi mesi sia stata in grado di recuperare i costi connessi alla quotazione ed arrivare ad un EPRA NAV per azioni già superiore al prezzo di IPO.

La tabella a seguire indica l'indebitamento finanziario netto consolidato della Società al 31 dicembre 2016 secondo la raccomandazione ESMA/2013/319. Si precisa che i dati riportati al 31 dicembre 2015 non sono consolidati.

(valori in migliaia di euro)	31 dicembre 2016	31 dicembre 2015
(A) Cassa	109.797	390
(B) Altre disponibilità liquide	3.305	-
(C) Titoli detenuti per negoziazione	-	-
(D) Liquidità (A)+(B)+ (C)	113.102	390
(E) Crediti finanziari correnti	113.102	390
(F) Debiti bancari correnti	-	-
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
(H) Altri debiti finanziari correnti	-	-
(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	-	-
(J) Liquidità corrente netta (I)+(E)+(D)	113.102	-
(K) Debiti bancari non correnti	(289.973)	-
(L) Obbligazioni emesse	-	-
(M) Altri debiti non correnti	-	-
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	(289.973)	390
O) Posizione finanziaria netta (J)+(N)	(176.871)	390

PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO

(valori in migliaia di euro)	31 dicembre 2016 (dati non revisionati)	di cui parti correlate	31 dicembre 2015 (*)	di cui parti correlate
Conto Economico				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.569	-	-	-
Altri ricavi	10	10	-	-
Costi per materie prime e servizi	(5.940)	(2.673)	(221)	(31)
Costo del personale	(955)	(641)	-	-
Altri costi operativi	(2.101)	(415)	(99)	(99)
Ammortamenti e svalutazioni	(182)	-	-	-
Adeguamento fair value immobili	4.471	-	-	-
Reddito Operativo	11.872	(3.719)	(320)	(130)
Quota del risultato di società collegate valutate a patrimonio netto	1.115	-	-	-
Proventi/(oneri)	1.977	-	-	-
<i>di cui non ricorrenti</i>	1.977	-	-	-
Proventi finanziari	468	-	-	-
Oneri finanziari	(2.803)	-	-	-
Risultato ante imposte	12.629	(3.719)	(320)	(130)
Imposte	-	-	-	-
Risultato dell'esercizio	12.629	(3.719)	(320)	(130)
Risultato di terzi	(506)	-	-	-
Risultato di Gruppo	12.123	(3.719)	(320)	(130)

UTILE PER AZIONE

(valori in Euro)	31 dicembre 2016 (dati non revisionati)	31 dicembre 2015 (*)
Utile per azione		
Base. utile d'esercizio attribuibile agli azionisti ordinari di Coima Res SIIQ	0,88	(11,30)
Diluito. utile d'esercizio attribuibile agli azionisti ordinari di Coima Res SIIQ	0,88	(11,30)

(*) I dati relativi al 31 dicembre 2015 corrispondono al bilancio separato di Coima Res SIIQ redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(valori in migliaia di Euro)	31 dicembre 2016 (dati non revisionati)	di cui parti correlate	31 dicembre 2015 (*)	di cui parti correlate
Attivo				
Investimenti immobiliari	480.900	-	-	-
Altre immobilizzazioni materiali	3	-	-	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del Patrimonio netto	16.187	-	-	-
Strumenti finanziari derivati	613	-	-	-
Crediti finanziari non correnti	1.621	1.621	-	-
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	38.000	-	-	-
Crediti per imposte anticipate	6	-	-	-
Totale attività non correnti	537.330	1.621	-	-
Rimanenze	12.220	-	-	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	8.739	108	795	46
Disponibilità liquide	113.102	-	390	-
Totale attività correnti	134.061	108	1.185	46
TOTALE ATTIVITA'	671.391	1.729	1.185	46
Passivo				
Capitale	14.451	-	71	-
Sovrapprezzi di emissione	335.549	-	499	-
Riserve da valutazione	75	-	-	-
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(320)	-	-	-
Utile/(Perdita) dell'esercizio	12.123	-	(320)	-
Patrimonio Netto di Gruppo	361.878	-	250	-
Totale Patrimonio Netto di terzi	11.114	-	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO	372.992	-	250	-
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	289.973	-	-	-
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	5	3	-	-
Fondi rischi e oneri	125	125	-	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	577	391	100	100
Totale passività non correnti	290.680	519	100	100
Debiti commerciali e altri debiti correnti	7.713	3.725	835	-
Debiti per imposte correnti	6	-	-	-
Totale passività correnti	7.719	3.725	835	-
TOTALE PASSIVITA'	298.399	4.244	935	100
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	671.391	4.244	1.185	100

(*) I dati relativi al 31 dicembre 2015 corrispondono al bilancio separato di Coima Res SIIQ redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	2016 (dati non revisionati)	2015 (*)
Attività operative		
Utile/ (Perdita) dell'esercizio	12.629	(320)
Aggiustamenti per riconciliare l'utile al lordo delle imposte con i flussi finanziari netti:		
Ammortamenti e svalutazioni	182	-
Accantonamento benefici ai dipendenti	130	-
Adeguamento fair value immobili	(4.741)	-
Quota del risultato di società collegate valutate a patrimonio netto	(1.115)	-
Avviamento negativo (badwill)	(1.977)	-
Proventi finanziari	(214)	-
Oneri finanziari	320	-
Variazione fair value strumenti finanziari	291	-
Altri costi operativi	-	100
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento)/diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti a breve termine	(4.959)	(795)
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	(6)	-
(Aumento) / diminuzione dei crediti finanziari correnti	5.200	-
(Aumento) / diminuzione delle rimanenze	1.450	-
Aumento dei debiti commerciali ed altri debiti a breve	1.021	835
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	(7)	-
Altre variazioni del capitale circolante	(1.200)	-
Imposte sui redditi pagate	-	-
Flussi finanziari netti da attività operative	7.004	(180)
Attività di investimento		
Acquisto investimenti immobiliari	(204.282)	-
Acquisizione di Immobilizzazioni Immateriali	(3)	-
Ricavi dalla vendita di investimenti immobiliari	-	-
Acquisizione di società controllate al netto della liquidità acquisita	(55.467)	-
Aumento / (diminuzione) delle altre attività non correnti	(36.957)	-
Acquisizione di società collegate	(13.215)	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	(309.924)	-
Attività di finanziamento		
Versamento soci	204.935	570
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(288)	-
Acquisto strumenti finanziari derivati	(538)	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori correnti	(130)	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	213.590	-
Rimborso di finanziamenti	(1.937)	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	415.632	570
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	112.712	390
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	390	-
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine dell'esercizio	113.102	390

(*) I dati relativi al 31 dicembre 2015 corrispondono al bilancio separato di Coima Res SIIQ redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

PROSPETTO DELL'UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO

(valori in Euro)	31 dicembre 2016 (dati non revisionati)	di cui parti correlate	31 dicembre 2015 (*)	di cui parti correlate
Conto Economico				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.541.395	-	-	-
Altri ricavi	9.898	9.898	-	-
Costi per materie prime e servizi	(4.309.404)	(1.868.058)	(221.439)	(31.200)
Costo del personale	(954.618)	(641.153)	-	-
Altri costi operativi	(785.336)	(414.786)	(99.000)	(99.000)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.475.435)	-	-	-
Adeguamento fair value investimenti immobiliari	2.718.140	-	-	-
Reddito Operativo	(255.360)	(2.914.099)	(320.439)	(130.200)
Proventi (Oneri)	10.853.242	10.853.242	-	-
<i>di cui non ricorrenti</i>	<i>10.853.242</i>	<i>10.853.242</i>	-	-
Proventi finanziari	466.471	-	-	-
Oneri finanziari	(2.228.391)	-	-	-
Risultato ante imposte	8.835.962	7.939.143	(320.439)	(130.200)
Imposte	-	-	-	-
Risultato dell'esercizio	8.835.962	7.939.143	(320.439)	(130.200)

(*) I dati relativi al 31 dicembre 2015 corrispondono al bilancio d'esercizio di Coima Res SIIQ redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA D'ESERCIZIO

(valori in Euro)	31 dicembre 2016 (dati non revisionati)	<i>di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2015 (*)	<i>di cui parti correlate</i>
Attivo				
Investimenti immobiliari	207.000.000	-	-	-
Altre immobilizzazioni materiali	2.810	-	-	-
Partecipazioni in società controllate	210.142.826	-	-	-
Partecipazioni in società collegate	13.214.286	-	-	-
Strumenti finanziari derivati	610.626	-	-	-
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	38.000.000	-	-	-
Totale attività non correnti	468.970.548	-	-	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	10.689.418	3.412.713	795.566	46.022
Disponibilità liquide	96.943.192	-	389.740	-
Totale attività correnti	107.632.610	3.412.713	1.185.306	46.022
TOTALE ATTIVITA'	576.603.158	3.412.713	1.185.306	46.022
Passivo				
Capitale Sociale	14.450.800	-	70.800	-
Riserva sovrapprezzo azioni	335.549.475	-	499.200	-
Riserva da valutazione	73.126	-	-	-
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(320.439)	-	-	-
Utile/(Perdita) dell'esercizio	8.835.962	-	(320.439)	-
Patrimonio netto	358.588.924	-	249.561	-
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	211.973.080	-	-	-
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti	4.999	2.804	-	-
Fondi rischi e oneri	125.443	125.443	-	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	391.000	391.000	100.000	100.000
Totale passività non correnti	212.494.522	519.247	100.000	100.000
Debiti commerciali e altri debiti correnti	5.519.712	3.169.222	835.745	-
Totale passività correnti	5.519.712	3.169.222	835.745	-
TOTALE PASSIVITA'	218.014.234	3.688.469	935.745	100.000
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	576.603.158	3.688.469	1.185.306	100.000

(*) I dati relativi al 31 dicembre 2015 corrispondono al bilancio d'esercizio di Coima Res SIIQ redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

RENDICONTO FINANZIARIO

(valori in Euro)	2016 (dati non revisionati)	2015 (*)
Attività operative		
Utile/ (Perdita) ante imposte	8.835.962	(320.439)
Aggiustamenti per riconciliare l'utile al lordo delle imposte con i flussi finanziari netti:		
Ammortamenti e svalutazioni	4.475.435	
Accantonamento benefici ai dipendenti	130.442	
Adeguamento fair value immobili	(2.718.140)	
Adeguamento valore partecipazioni		
Proventi finanziari	(214.466)	
Oneri finanziari	320.773	
Variazione fair value strumenti finanziari	291.000	
Altri costi operativi		100.000
Variazioni di capitale circolante:		
Aumento dei crediti commerciali e degli altri crediti a breve termine	(9.893.853)	(795.566)
(Aumento) / diminuzione delle rimanenze		
Aumento dei debiti commerciali ed altri debiti a breve	4.898.433	835.745
Altre variazioni del capitale circolante		
Imposte sui redditi pagate		
Flussi finanziari netti da attività operative	6.125.587	(180.260)
Attività di investimento		
Acquisto investimenti immobiliari	(204.281.860)	
Acquisizione di Immobilizzazioni	(3.381)	
Ricavi dalla vendita di investimenti immobiliari	(70.117.690)	
Aumento / (diminuzione) delle altre attività non correnti	(38.000.000)	
Acquisizione di società collegate	(13.214.286)	
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	(325.617.217)	
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (Pagamento dividendi)	204.930.275	570.000
Acquisto strumenti finanziari derivati	(537.500)	
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori correnti	213.589.693	
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti		
Rimborso di finanziamenti	(1.937.387)	
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	416.045.081	570.000
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	96.553.452	389.740
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	389.740	
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine dell'esercizio	96.943.192	389.740

(*) I dati relativi al 31 dicembre 2015 corrispondono al bilancio d'esercizio di Coima Res SIIQ redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Fulvio Di Gilio, dichiara ai sensi del comma 2 art. 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Fine Comunicato n.1669-8

Numero di Pagine: 30