

Real Estate SIIQ



COIMA RES
Resoconto intermedio
al 30 settembre 2017

INDICE

INDICE.....	2
INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE	5
PORTAFOGLIO AL 30 SETTEMBRE 2017	9
EVENTI SUCCESSIVI	14
DIVIDENDI.....	15
ITALIA: QUADRO MACRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	16
PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE / (PERDITA) DEL PERIODO	23
NOTE ESPLICATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	24
STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	27
NOTE ALLO STATO PATRIMONIALE.....	28
DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI.....	35
GLOSSARIO	36

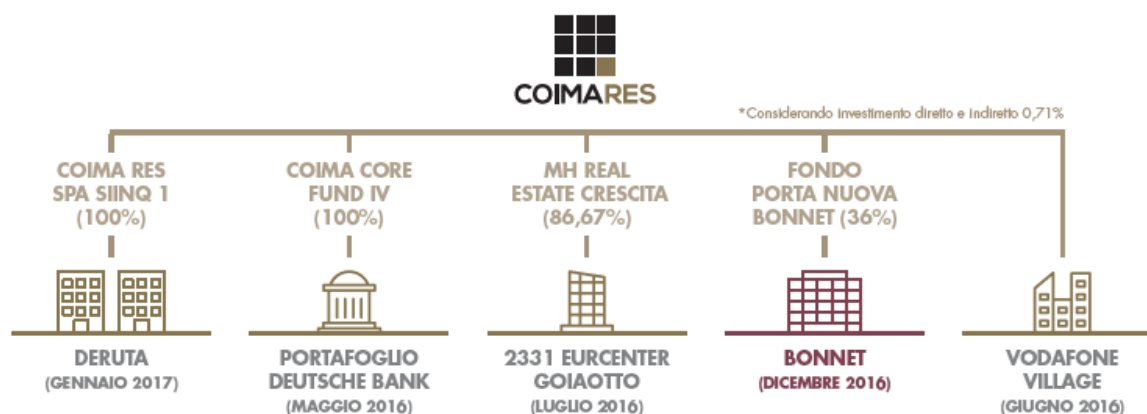
INFORMAZIONI SOCIETARIE

COIMA RES S.p.A. SIIQ, (di seguito anche la “Società” o “COIMA RES”), con sede legale in Milano, piazza Gae Aulenti 12, con Codice Fiscale, Iscrizione Registro Imprese di Milano e Partita IVA n. 09126500967, è una società immobiliare commerciale quotata alla Borsa Italiana.

COIMA RES gestisce un portafoglio composto principalmente da immobili commerciali, finalizzati a generare reddito da locazione dai principali operatori nazionali e internazionali. La Società opera con lo status fiscale di SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata), veicolo simile a un Real Estate Investment Trust (REIT) in altre giurisdizioni. La strategia di investimento di COIMA RES è focalizzata sulla creazione di un portafoglio immobiliare di elevata qualità - destinato alla generazione di flussi di cassa stabili, crescenti e sostenibili - attraverso l’acquisizione, la gestione e la cessione selettiva di immobili destinati in maniera prevalente a uso commerciale o terziario, caratterizzati da un elevato potenziale di valorizzazione nel tempo.

STRUTTURA SOCIETARIA

Fondata da Manfredi Catella in accordo con COIMA S.r.l., COIMA SGR S.p.A. e con Qatar Holding LLC, sponsor primario dell’operazione, da 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 delegato
Luciano Gabriel	Amministratore indipendente
Olivier Elamine	Amministratore indipendente
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
Maria Catalano	Sindaco supplente

Comitato per la Remunerazione

Alessandra Stabilini	Presidente
Caio Massimo Capuano	Membro
Olivier Elamine	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
Luciano Gabriel	Membro

Internal Audit e Compliance

L'Internal Audit e Compliance sono svolte in *outsourcing* attraverso una società specializzata, Tema S.r.l., che ha indicato nel dott. Massimiliano Forte il responsabile della funzione Internal Audit e nel dott. Paolo Costanzo il responsabile della funzione Compliance.

Risk Manager

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

Società di revisione

Con delibera del 1 febbraio 2016, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato di conferire a Ernst & Young S.p.A. l'incarico per la revisione legale del bilancio separato e consolidato della Società 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 Gilio	Dirigente Preposto
-----------------	--------------------

Nota sulle informazioni previsionali

Il resoconto consolidato contiene previsioni e stime che riflettono le aspettative correnti della Società su eventi e sviluppi futuri e che, per loro stessa natura, comportano rischi e incertezze. Tenuto conto dei suddetti rischi e incertezze, si invita chi legge a non considerare tali dichiarazioni previsionali e quali proiezioni di risultati effettivi. La possibilità che COIMA RES realizzi i risultati attesi dipende da numerosi fattori che sfuggono al controllo della Società. I risultati effettivi potrebbero rivelarsi sostanzialmente diversi (e in senso negativo) rispetto a quelli riportati o impliciti nelle dichiarazioni previsionali. Le suddette stime e previsioni comportano rischi e incertezze che potrebbero influire notevolmente sui risultati attesi e sono basate su determinate ipotesi chiave. Le previsioni e le stime contenute nel presente documento si basano su informazioni di cui dispone COIMA RES alla data dello stesso. COIMA RES non ha l'obbligo di diffondere aggiornamenti e revisioni delle suddette dichiarazioni previsionali alla luce di nuove informazioni, eventi o altre circostanze, in conformità alla legislazione vigente.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Risultati finanziari solidi. Miglioramento nella Corporate Governance, Allocazione di capitale mirata.

Nella tabella sottostante è riportata la sintesi dei dati finanziari al 30 settembre 2017.

Euro milioni	30 settembre 2017	per azione	31 dicembre 2016	per azione	Δ	Δ%
Valore complessivo del portafoglio ¹	545,4		493,1		52,3	10,6%
EPRA NAV	374,1	10,39	362,2	10,06	11,9	3,3%
EPRA NNNNAV	371,9	10,33	359,6	9,99	12,3	3,4%
Posizione Debitoria	302,3		290,0		12,3	4,2%
Disponibilità liquide	81,0		113,1		(32,1)	(28,4%)
Net Loan to Value ²	33,4%		27,4%		6.0 p.p.	n.m.
EPRA Net Initial Yield	5,4%		5,3%		0.1 p.p.	n.m.
EPRA "topped-up" NIY	5,5%		5,3%		0.2 p.p.	n.m.
EPRA vacancy rate	3,7%		4,2%		(0.5) p.p.	n.m.

Euro milioni	30 settembre 2017	per azione	30 settembre 2016	per azione	Δ	Δ%
Canoni	25,1		8,4		16,7	n.m.
NOI	22,4		7,5		14,9	n.m.
EBITDA	15,6		3,8		11,8	n.m.
EBIT	21,4		5,8		15,6	n.m.
Recurring FFO	12,2		3,2		9,0	n.m.
Risultato netto	16,0	0,44	6,3	0,17	9,7	n.m.
EPRA Earnings	10,2	0,28	2,3	0,06	7,9	n.m.
EPRA costs (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	38,3%		57,3%		(19.0) p.p.	n.m.
EPRA costs (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	36,5%		57,1%		(20.6) p.p.	n.m.
Like for like rental growth	1,1%		n.m.		n.m.	n.m.
WALT (anni)	7,8		8,9		(1,1)	(12,4%)

EPRA NAV in crescita nei primi nove mesi

L'EPRA Net Asset Value per azione al 30 settembre 2017 era di Euro 10,39, con un incremento negli ultimi 12 mesi del 6,1% prima del pagamento dei dividendi relativi al FY2016 e del 5,0% dopo il pagamento dei dividendi relativi al FY2016. L'andamento l'EPRA NAV è legato ai risultati operativi ottenuti nel corso degli ultimi dodici mesi per effetto della costruzione del portafoglio immobiliare e per effetto della sensibile rivalutazione degli immobili in portafoglio.

I fattori principali che hanno avuto impatto sul NAV nei primi 9 mesi del 2017 sono:

- incremento per l'EPRA Earnings del periodo di Euro 10,2 milioni;
- incremento per la variazione di fair value di Euro 5,9 milioni;
- decremento per il pagamento dei dividendi di Euro 4,1 milioni;

L'EPRA Cost Ratio mostra un significativo miglioramento al 38,3% dal 57,3% del 30 settembre 2016 e dal 40,4% del 30 giugno 2017, dovuto principalmente alla riduzione di costi non ricorrenti e altri risparmi.

¹Considerando il pro-rata di Bonnet (pari ad Euro 33,8 milioni), il valore complessivo del portafoglio è pari ad Euro 579,2 milioni.

²Il Net Loan to Value esclude Euro 39,3 milioni di debito IVA pagato per l'acquisizione dell'immobile Vodafone, che ci si aspetta venga rimborsato attraverso l'incasso del credito IVA. Considerando Bonnet sulla base del consolidamento proporzionale il Net LTV al 30 settembre 2017 è quindi 34,6%.

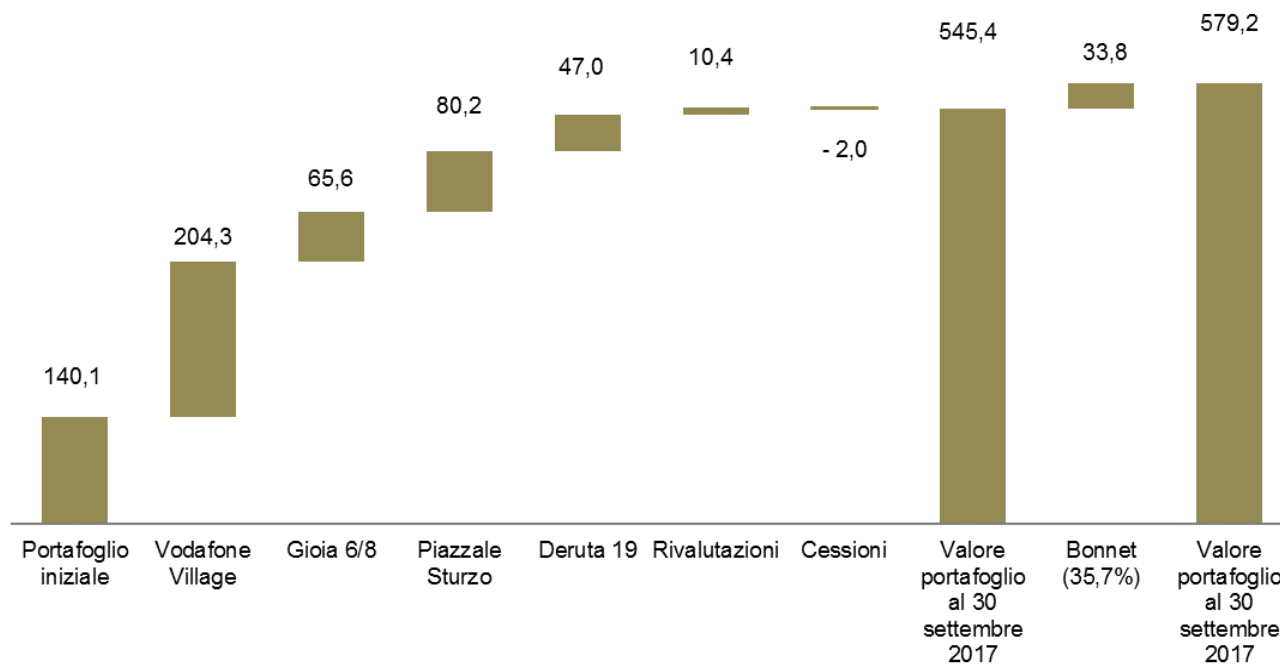
La tabella seguente riassume lo stato patrimoniale della Società con la successiva riclassifica dell'investimento nel Fondo Bonnet sulla base di un consolidamento proporzionale al fine di ottenere il valore complessivo degli investimenti immobiliari di COIMA RES al 30 settembre 2017.

Euro milioni	30 settembre 2017	Bonnet Look-Through	Rettifiche	Look-Through rettificato
Investimenti immobiliari	545,4	33,8		579,2
Attività finanziarie	4,3			4,3
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	16,5		(14,5)	2,0
Credito IVA	38,0			38,0
Totale attività non correnti	604,2			623,5
Crediti commerciali	8,3	0,1		8,4
Altre attività	0,0			0,0
Disponibilità liquide	81,0	0,3		81,3
Totale attività correnti	89,3			89,6
Totale attività	693,5			713,2
Debiti	302,3	18,8		321,1
- di cui Linea IVA	39,3			39,3
Fondi rischi	0,2			0,2
Altre passività	0,1			0,1
Debiti commerciali	6,1	0,9		7,0
Totale passività	308,7			328,4
Patrimonio di terzi per MHREC	11,1			11,1
NAV	373,7			373,7
NAV per azione	10,38			10,38
<i>Net Loan to Value</i>	33,4%			34,6%
Canone annuo attuale	33,0	0,3		33,3
Margine NOI	89,1%			89,1%
Rendimento NOI attuale	5,4%			5,1%

La tabella precedentemente riportata espone un adeguamento, nella colonna denominata “Bonnet Look-Through”, che include la partecipazione del 35,7% nel Fondo Porta Nuova Bonnet pro rata anziché consolidata con il metodo del patrimonio netto. Conseguentemente, la colonna denominata “rettifiche” include il valore netto contabile del Fondo Porta Nuova Bonnet valutato secondo il metodo del patrimonio netto.

Gli investimenti immobiliari includono Euro 136,7 milioni relativi al portafoglio Deutsche Bank, Euro 208 milioni relativi al Vodafone Village, Euro 68 milioni relativi a Gioiaotto, Euro 81,5 milioni relativi a Eurcenter ed Euro 51,2 milioni relativi a Deruta.

Le rivalutazioni complessive del portafoglio a partire dall'IPO sono pari ad Euro 10,4 milioni.



I crediti IVA sono per la maggior parte relativi all'IVA corrisposta in relazione all'acquisizione Vodafone.

Al 30 settembre 2017 l'indebitamento finanziario netto consolidato della Società è pari ad Euro 221,3 milioni.

I debiti commerciali e altri debiti includono principalmente debiti verso fornitori e fatture da ricevere per Euro 2.935 mila (Euro 5.850 mila al 31 dicembre 2016), risconti passivi per un importo pari ad Euro 1.926 mila (Euro 1.488 mila al 31 dicembre 2016), debiti verso organi sociali e personale per Euro 186 mila (Euro 215 mila al 31 dicembre 2016).

Al 30 settembre 2017 la durata media dei finanziamenti è di 3,7 anni ed il costo medio del debito "all in" è del 1,95% (il 79,7% del debito è coperto da contratti derivati).

Il patrimonio netto è pari ad Euro 373,7 milioni pari a un NAV per azione di Euro 10,38.

Al 30 settembre 2017 i dati economici consolidati evidenziano un risultato netto di periodo di Euro 16 milioni.

Euro milioni	30 settembre 2017	30 settembre 2016
Canoni	25,1	8,4
Costi operativi immobiliari	(2,7)	(0,9)
NOI	22,4	7,5
Altri ricavi	0,0	0,0
G&A	(5,8)	(2,6)
Altri costi	(0,3)	(0,2)
Costi generali non ricorrenti	(0,8)	(0,9)
EBITDA	15,6	3,8
Rettifiche di valore nette	(0,0)	0,0
Adeguamento al <i>Fair Value</i>	5,9	2,0
EBIT	21,4	5,8
Proventi finanziari	0,5	0,2
Proventi (oneri) ricorrenti	(0,1)	2,1
Oneri finanziari	(5,0)	(1,7)
Risultato prima delle imposte	16,8	6,5
Imposte	(0,0)	0,0
Risultato dopo le imposte	16,8	6,5
Risultato di terzi	(0,8)	(0,1)
Risultato di Gruppo	16,0	6,3
EPRA Adjustments ³	(5,8)	(4,0)
EPRA Earnings	10,2	2,3
EPRA Earnings per azione	0,28	0,06
FFO	11,0	2,3
FFO Adjustments ⁴	1,2	0,9
FFO ricorrente	12,2	3,2
FFO ricorrente per azione	0,34	0,09

L'NOI include i canoni generati dal portafoglio Deutsche Bank, dal complesso immobiliare Vodafone, da Gioiaotto, da Palazzo Sturzo e da Deruta 19, al netto dei costi diretti sugli immobili (come le imposte sugli immobili, i costi di *property management*, le utenze e costi di manutenzione).

Il margine NOI è pari all' 89,1% e il rendimento attuale netto del portafoglio è pari al 5,4%.

Le spese operative (G&A) includono i costi del personale, le spese di asset management, i costi di *governance* e delle funzioni di controllo nonché i costi di consulenza, audit, IT, marketing, comunicazione ed altri costi operativi.

La variazione del *fair value*, pari ad Euro 5,9 milioni, è dovuta (i) ad Euro 7,3 milioni per rivalutazioni, di cui Euro 1,0 milioni relativi al Vodafone Village, Euro 1,4 milioni relativi a Gioiaotto, Euro 0,8 milioni relativi a Eurcenter ed Euro 4,1 milioni relativi a Deruta; e (ii) una variazione negativa di Euro 1,4 milioni per l'allineamento al *fair value* di 21 filiali Deutsche Bank oggetto di una *binding offer* accettata nel mese di ottobre 2017 da COIMA RES, attraverso il fondo COIMA CORE FUND IV.

I proventi finanziari sono relativi ai depositi bancari remunerati ad un tasso di circa 18 punti base e agli interessi attivi maturati sul credito IVA richiesto a rimborso.

Gli oneri finanziari fanno riferimento principalmente ai contratti di finanziamento in essere ed alla variazione di FV dei derivati di copertura, contabilizzati in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS.

L'Utile di Gruppo per azione ammonta a Euro 0,44 (Euro 16 milioni) e viene calcolato, sulla base dei principi contabili IFRS, prendendo in considerazione il numero medio di azioni in circolazione nel corso del periodo.

³Include principalmente le variazioni di Fair Value sulle proprietà immobiliari per Euro 5,9 milioni.

⁴Include costi non ricorrenti vari, principalmente relativi alla fase di start-up della Società.

PORTAFOGLIO AL 30 SETTEMBRE 2017

Al 30 settembre 2017 il portafoglio di COIMA RES è pari a circa Euro 579,2 milioni⁵ ed include il portafoglio Deutsche Bank, il complesso immobiliare conosciuto come “Vodafone Village”, l’immobile Gioiaotto, l’immobile Eurcenter, il complesso immobiliare Bonnet e il complesso immobiliare Deruta.

La superficie netta affittabile è pari a 155.353 metri quadrati e i canoni lordi iniziali sono pari a circa Euro 33,3 milioni. La WALT complessiva iniziale del portafoglio è pari a circa 7,8 anni, il rendimento netto iniziale EPRA è pari al 5,4%.

⁵ Dati pro-forma che considerano Bonnet pro-rata

Dati più significativi del portafoglio immobiliare alla data del 30 settembre 2017

	Deutsche Bank	Vodafone Village	Gioiaotto	Eurcenter	Bonnet	Deruta	Portafoglio 30 settembre 2017
Città	Varie	Milano	Milano	Roma	Milano	Milano	-
Indirizzo	Varie	Via Lorenteggio 240	Via Melchiorre Gioia 6-8	Piazzale Sturzo 23-31	Via Bonnet	Via Deruta 19	-
Sub-market	Varie	Lorenteggio BD	Porta Nuova BD	EUR BD	Porta Nuova BD	Piazza Udine BD	-
Destinazione d'uso	Filiali bancarie	Uffici	Ufficio Hotel Retail	Ufficio Retail	Ufficio Retail	Ufficio	-
% di possesso	100,0%	100,0%	86,7%	86,7%	35,7%	100,0%	-
NRA esclusi parcheggi (mq)	56.778	39.991	13.032	13.530	19.600	12.422	155.353
Tasso di occupazione EPRA	86%	100%	100%	100%	13%	100%	96,7%
Conduttori (#)	1	1	9	10	6	1	28
WALT (anni)	9,1	9,3	6,6 ⁶	4,7 ⁶	2,5	4,3	7,8
Canone lordo iniziale (€/mln)	7,5	13,9	3,0 ⁶	5,1 ⁶	0,3 ⁷	3,6	33,3
Canone netto iniziale (€/mln)	6,0	12,8	2,7 ⁶	4,5 ⁶	0,1 ⁷	3,2	29,4
Canone lordo stabilizzato (€/mln)	7,5	13,9	4,1 ⁶	5,1 ⁶	0,3 ⁷	3,6	34,4
Canone netto stabilizzato (€/mln)	6,0	12,8	3,6 ⁶	4,5 ⁶	0,1 ⁷	3,2	30,3
Canone lordo atteso stabilizzato (€/mln)	7,5	13,9	4,1 ⁶	5,1 ⁶	3,1 ⁷	3,6	37,2
Canone netto atteso stabilizzato (€/mln)	6,0	12,8	3,6 ⁶	4,5 ⁶	2,9 ⁷	3,2	33,2
Valore di mercato (€/mln)	136,7	208,0	68,0 ⁶	81,6 ⁶	33,8 ⁷	51,2	579,2
Rendimento lordo iniziale ⁸	5,5%	6,7%	4,5%	6,2%	n.a.	6,9%	6,1%
Rendimento EPRA iniziale netto ⁸	4,4%	6,2%	3,9%	5,5%	n.a.	6,3%	5,4%
Rendimento lordo stabilizzato ⁸	5,5%	6,7%	6,0%	6,3%	n.a.	6,9%	6,3%
EPRA topped-up NIY ⁸	4,3%	6,2%	5,4%	5,6%	n.a.	6,3%	5,5%
Rendimento lordo atteso stabilizzato	6,0% ⁹	6,7%	6,0%	6,3%	6,2% ¹⁰	6,9%	6,4%
Rendimento netto atteso stabilizzato	4,9% ⁹	6,2%	5,4%	5,6%	5,7% ¹⁰	6,3%	5,7%

⁶ Contabilizzato al 100%

⁷ Pro-rata (35,7%)

⁸ Escluso lo sviluppo di Bonnet

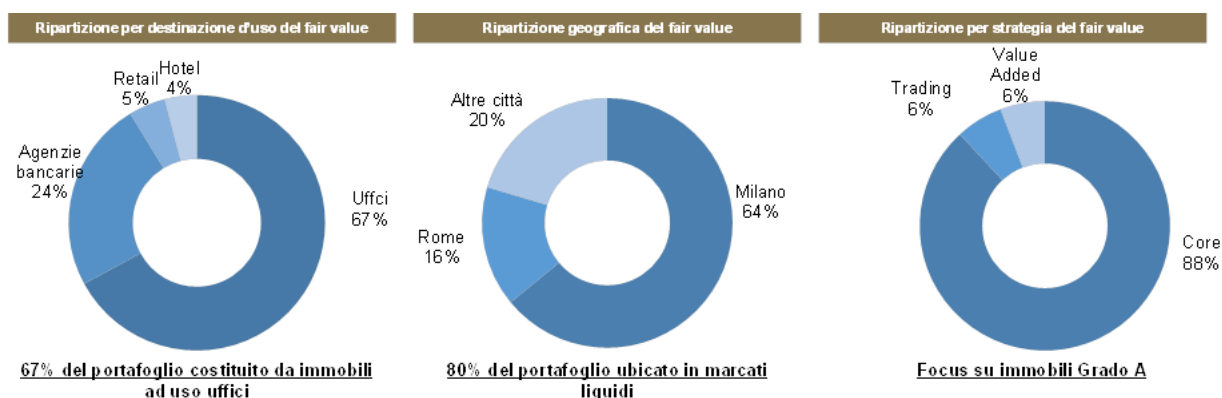
⁹ Esclusi dal calcolo gli immobili vacanti

¹⁰ Inclusi i capex attesi (costi hard & soft)

Il piano di acquisizione realizzato fino ad oggi è in linea con la nostra strategia di investimento mirata allo sviluppo di un portafoglio concentrato:

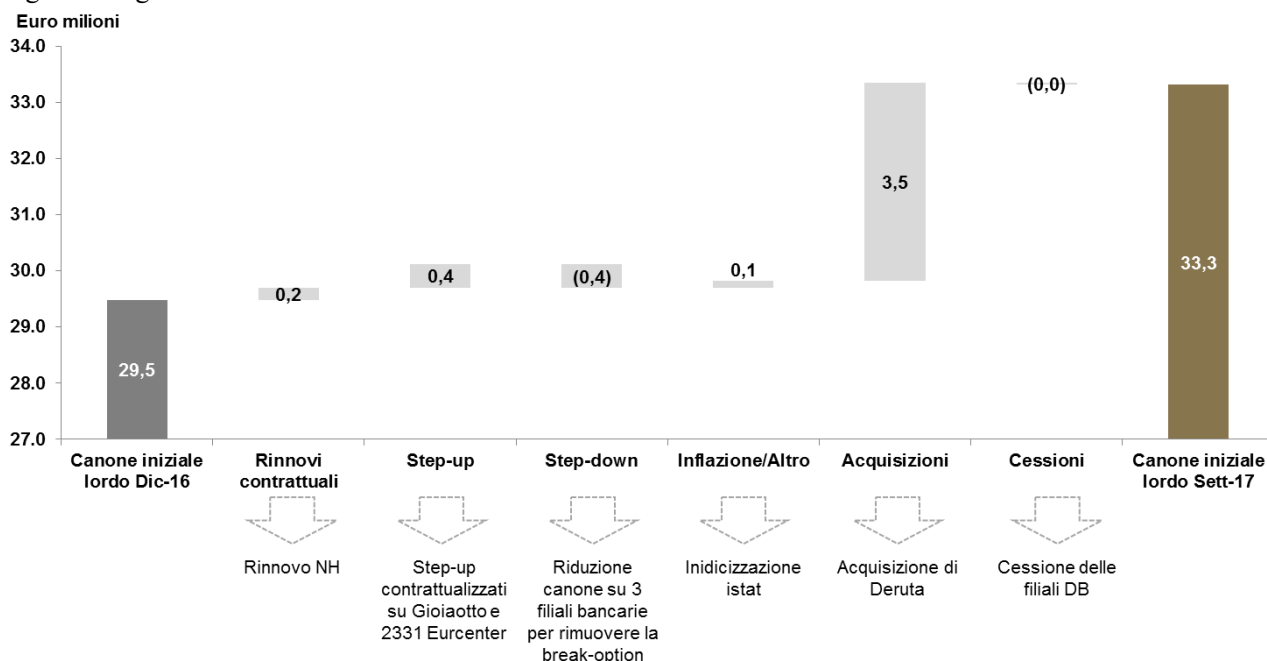
- uffici;
- sui mercati italiani più attrattivi (Milano 64% e Roma 16%);
- prioritariamente immobili che producono reddito;
- immobili di Grado A o immobili da riqualificare in Grado A.

Suddivisione al 30 settembre 2017 degli immobili



Evoluzione dei canoni di locazione

Il grafico seguente riassume l'evoluzione dei canoni di locazione al 30 settembre 2017 in Euro milioni.



Acquisizione di un immobile ad uso uffici in via Deruta a Milano

Il 16 gennaio 2017 COIMA RES ha finalizzato l'acquisto per 47 milioni di Euro di un complesso immobiliare denominato Deruta sito in Milano. Il fair value dell'immobile al 30 settembre 2017 è pari ad Euro 51,2 milioni. È stato predisposto uno studio di fattibilità per valutare (i) un possibile incremento della capacità ricettiva del complesso immobiliare e (ii) l'ottimizzazione delle performance energetiche.

Rinnovo Locazione e Ristrutturazione di NH Hotel Group a Gioiaotto

Il 23 gennaio 2017, il fondo MH Real Estate Crescita ("MHREC") - di proprietà COIMA RES per l'86,7% - ha finalizzato il rinnovo e un'estensione della locazione con NH Hotel. Il nuovo contratto di locazione, firmato con NH Hotel Group ed in vigore dal 1 gennaio 2017, avrà durata di nove anni senza possibilità di recesso e con opzione di rinnovo per ulteriori sei anni. Il canone minimo stabilizzato è stato fissato a Euro 1,5 milioni annui - 120% superiore ai canoni già in essere, con un possibile aumento del canone sulla base del fatturato annuale dell'hotel. L'NH Hotel Group si è impegnato ad investire in lavori di modernizzazione e ristrutturazione dell'immobile un importo pari a circa Euro 4 milioni entro la fine del 2018. Il fondo MHREC contribuirà a tale importo per Euro 1,4 milioni. L'NH Hotel ha finalizzato la progettazione nel corso del terzo trimestre con l'inizio dei lavori pianificato per il quarto trimestre 2017 e chiusura dei lavori entro la fine dell'anno 2018.

Il Rifinanziamento MHREC allunga la scadenza e diminuisce il costo del prestito

Il 12 aprile 2017, COIMA RES ha annunciato che il Fondo MHREC ha rifinanziato il debito, per un importo pari ad Euro 73 milioni, relativo a due immobili ad uso ufficio: Gioiaotto a Milano e Eurcenter a Roma.

Il rifinanziamento ha esteso la scadenza di tre anni fino al 2022. È stata ottenuta una riduzione del margine di 25 punti base.

Gestione Attiva su Eurcenter

Nel mese di maggio 2017, è stata depositata, come previsto, e accettata dalle autorità competenti la documentazione necessaria per ottenere un aumento dell'area affittabile del tetto (320 mq) e del mezzanino (40 mq) dell'immobile Eurcenter. La progettazione è in fase di finalizzazione e sono in corso le attività preliminari di leasing con gli inquilini attuali.

Progetto Bonnet in linea con le tempistiche previste con approvazione da parte della Commissione Paesaggistica

In data 5 ottobre 2017, la Commissione Paesaggistica ha approvato il progetto volumetrico. Le bonifiche sono state completate nel mese di ottobre 2017, le attività di strip-out saranno completate nel mese di novembre 2017 e si prevede sempre per il mese di novembre 2017 l'inizio dei lavori di demolizione e scavo. L'approvazione finale per i lavori di costruzione è attesa per il mese di gennaio 2018. A titolo di promemoria, lo studio PLP Architecture (basato a Londra) è stato selezionato per lo sviluppo del complesso di via Bonnet, che si concentra sulla ristrutturazione dell'edificio più alto e la riqualificazione della piazza adiacente che includerà un box retail. PLP Architecture ha curato molti progetti di alto profilo, tra cui: "The Edge" di Amsterdam (considerato l'edificio più sostenibile del mondo), 1 Page Street a Londra (sede di Burberry) e Nova Victoria a Londra. Il design concettuale è stato completato nel corso del primo semestre 2017.

Investimenti e Pipeline

Il programma di investimenti di COIMA RES è arrivato all'88% di completamento considerando l'acquisto di Monte Rosa e la cessione di filiali Deutsche Bank. L'attuale capacità d'investimento (pro forma per l'acquisizione di Monte Rosa e per la cessione delle filiali di Deutsche Bank) è di circa Euro 80 milioni con un LTV inferiore al 45%. Core e Core plus rimangono il focus principale COIMA RES. Progetti Value-add (tramite JV) saranno anche considerati in modo selettivo data l'esperienza ed il track record della piattaforma COIMA, e considerando la significativa compressione dei rendimenti prime a Milano. Il settore uffici a Milano rimane l'area di maggiore attenzione per COIMA RES. Stiamo valutando al momento in modo selettivo una pipeline in eccesso di Euro 500 milioni.

La modifica nella composizione del Consiglio di Amministrazione rafforza la governance della Società

In data 26 aprile 2017, il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES S.p.A. SIIQ ha cooptato due nuovi amministratori indipendenti di elevato standing internazionale e con ampia esperienza di gestione di società immobiliari quotate in borsa: Luciano Gabriel e Olivier Elamine. In aggiunta, il Consiglio di Amministrazione ha deciso di proporre alla prossima assemblea degli azionisti la nomina annuale di tutti i membri del Consiglio di Amministrazione.

Attività di roadshow

COIMA RES organizza una *monthly call* con l'obiettivo di mantenere il mercato informato sull'outlook del settore immobiliare italiano e sulle transazioni più significative. La prossima *monthly call* è pianificata per il 30 novembre 2017. In aggiunta in data 26 ottobre 2017 si terrà a Milano la sesta edizione del COIMA Real Estate Forum e del *property tour* delle proprietà immobiliari di COIMA RES.

EVENTI SUCCESSIVI

Rimborso credito IVA

Il 20 ottobre 2017, COIMA RES ha ricevuto dall’Agenzia delle Entrate un rimborso pari a Euro 38,7 milioni relativo all’IVA versata da COIMA RES per l’acquisizione del Vodafone Village (giugno 2016). La liquidità ricevuta sarà utilizzata per l’integrale rimborso del relativo finanziamento (Linea IVA), semplificando così la struttura del capitale di COIMA RES. Il rimborso è stato effettuato dall’Agenzia delle Entrate circa 8 mesi in anticipo rispetto alle previsioni iniziali di COIMA RES. Il rimborso è neutro a livello di LTV dato che sia la Linea IVA che il Credito IVA erano già stati esclusi dal calcolo dell’LTV.

Dismissione delle Filiali Deutsche Bank nel Sud Italia

Il 25 ottobre 2017, COIMA RES ha annunciato di aver accettato, tramite il COIMA CORE FUND IV, un’offerta vincolante per la vendita di un portafoglio di 21 filiali Deutsche Bank per un corrispettivo di Euro 37,8 milioni sostanzialmente in linea rispetto al valore contabile al 30 giugno 2017 (sconto del 3,6%). Il portafoglio rappresenta un totale di 11.416 mq e comprende la filiale di Napoli, in via Santa Brigida (4.600 mq) e varie filiali più piccole situate in Campania (10 filiali), Abruzzo (1 filiale) e Puglia (8 filiali). L’operazione segna il completamento del piano originario di cessione di filiali bancarie non-core con due anni di anticipo ed elimina completamente l’esposizione al Sud Italia dal portafoglio. Si ricorda che ad oggi COIMA RES ha venduto filiali Deutsche Bank al Nord Italia ad un premio medio del 4,1%. Dall’IPO, COIMA RES ha annunciato la vendita di 24 filiali Deutsche Bank per un valore di Euro 40 milioni. COIMA RES potrebbe considerare ulteriori cessioni di filiali bancarie su base opportunistica.

Acquisizione dell’Immobile ad Uso Ufficio Monte Rosa di Milano

Il 24 ottobre 2017, COIMA RES ha acquistato “off-market” un complesso di uffici in Via Monte Rosa 93, Milano (“**Monte Rosa**”) per Euro 57,0 milioni (più Euro 1,55 milioni di tasse e costi di due diligence). Il fair value è pari a Euro 59,2 milioni (stimato dall’esperto indipendente CBRE). Il fair value implica un EPRA NIY pari al 5,0% e un EPRA topped-up NIY del 5,2% (escludendo la parte sfitta dell’immobile). Il canone lordo è di Euro 3,5 milioni annui, mentre i canoni lordi stabilizzati ammontano a Euro 3,6 milioni (escludendo la parte sfitta dell’immobile). Il venditore dell’immobile è TEUR S.p.A., la sub-holding italiana del gruppo Techint.

Monte Rosa rappresenta un asset core plus di buona dimensione ed al momento affittato a canoni attraenti (data la recente crescita degli affitti a Milano), nonché situato in un consolidato distretto direzionale semi-centrale a Milano. La vicinanza rispetto al recente sviluppo di CityLife e l’ottimo collegamento ai trasporti pubblici con due linee della metropolitana (MM1 e MM5) rendono l’immobile particolarmente interessante. L’acquisizione prevede una strategia di creazione di valore nel breve-medio termine che include (i) la locazione della parte sfitta e degli uffici che potrebbero liberarsi nei prossimi anni ed (ii) il potenziale recupero di superfici precedentemente autorizzate che potrebbe portare ad un incremento delle stesse fino a circa il 30%. Si stima un rendimento stabilizzato netto di circa il 5,6% dalla locazione degli spazi sfitti.

Monte Rosa è composto da quattro edifici che nel 1997 furono sottoposti a intense opere di ristrutturazione. Monte Rosa è caratterizzato da un efficiente utilizzo degli spazi con un’area edificabile complessiva (gross buildable area - “**GBA**”) di 23.728 mq e da spazio affittabile (net rentable area - “**NRA**”) di circa 14.500 mq escluse aree di parcheggio.

Monte Rosa è stato acquisito “off-market” e l’acquisizione costituisce un’operazione di tipo sale and leaseback della sede italiana del gruppo Techint con un importante accordo quadro di locazione unbreakable della durata di 9 anni, indicizzato all’indice dei prezzi al consumo per il 100%. Techint – un conglomerato industriale globale con ricavi superiori a US\$ 15 miliardi e 48.500 dipendenti in tutto il mondo - diverrà pertanto uno dei principali conduttori dell’immobile con una porzione pari al 40% della NRA. Gli altri conduttori sono

PricewaterhouseCoopers con il 43% della NRA e una società turistica italiana con il 6% della NRA. La WALT attuale è pari a 5,2 anni.

L'LTV netto pro-forma di COIMA RES dopo il rimborso IVA, la cessione delle filiali Deutsche Bank e l'acquisizione dell'immobile Monte Rosa è pari al 37,0%¹¹ alla data del 30 settembre 2017.

DIVIDENDI

In linea con quanto comunicato al mercato in data 27 aprile 2017, il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato di distribuire agli azionisti un acconto sui dividendi per l'esercizio 2017 di Euro 3.240.630 (o Euro 0,09 per azione) con data di stacco 15 novembre 2017, data contabile 16 novembre, 2017 e data di pagamento 17 novembre 2017. I revisori di COIMA RES hanno oggi pubblicato la loro relazione a norma dell'articolo 2433-bis, comma 5, del codice civile. La delibera del Consiglio sull'acconto dividendi è stata effettuata sulla base della situazione economica patrimoniale di COIMA RES S.p.A. SIIQ al 30 settembre 2017, redatta sulla base degli IFRS. Come promemoria, COIMA RES ha pagato il suo primo dividendo di Euro 4.068.352 (ovvero circa 0,11 euro per azione), che rappresenta il 70% dei profitti distribuibili del 2016, in data 12 aprile 2017.

La relazione del Consiglio di Amministrazione sulla distribuzione del dividendo intermedio per l'esercizio 2017 è disponibile per consultazione presso la sede social di COIMA RES (Piazza Gae Aulenti, numero 12, 20154, Milano, Italia) ed è disponibile in forma elettronica su richiesta.

¹¹ LTV netto pro-forma considerando Bonnet consolidato proporzionalmente

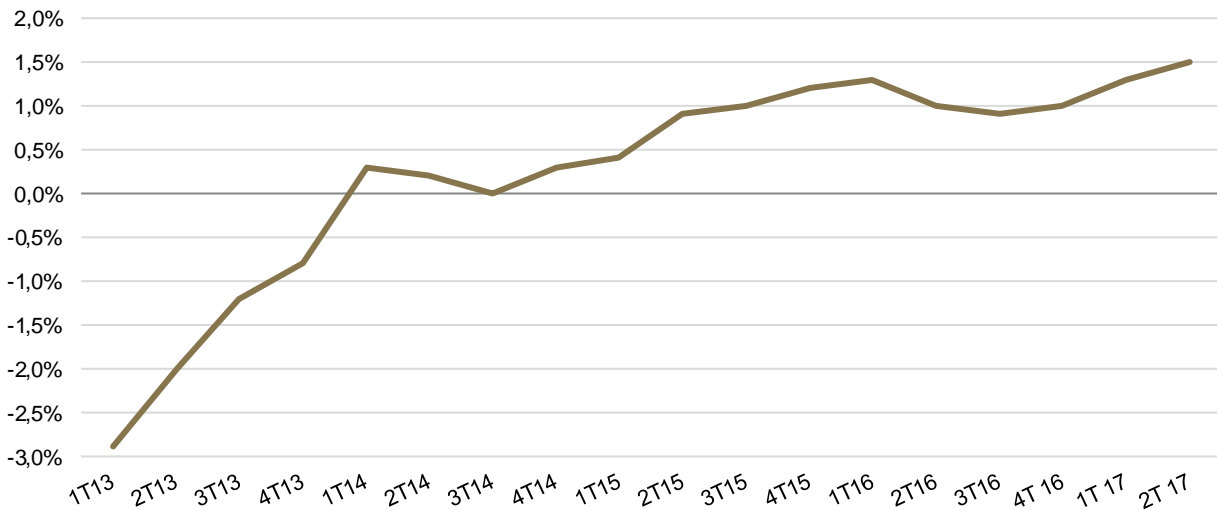
ITALIA: QUADRO MACRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Panorama macroeconomico italiano in continuo miglioramento

L'Italia ha continuato a registrare dati economici positivi negli ultimi mesi suggerendo che la ripresa economica non solo è iniziata, ma si sta rafforzando. Tra le statistiche favorevoli, il PIL è cresciuto nel secondo trimestre per la quattordicesima volta consecutiva ed il ritmo di espansione è accelerato: il PIL è aumentato dello 0,3% nel secondo trimestre del 2017 rispetto al primo trimestre e dell'1,5% rispetto al secondo trimestre del 2016.

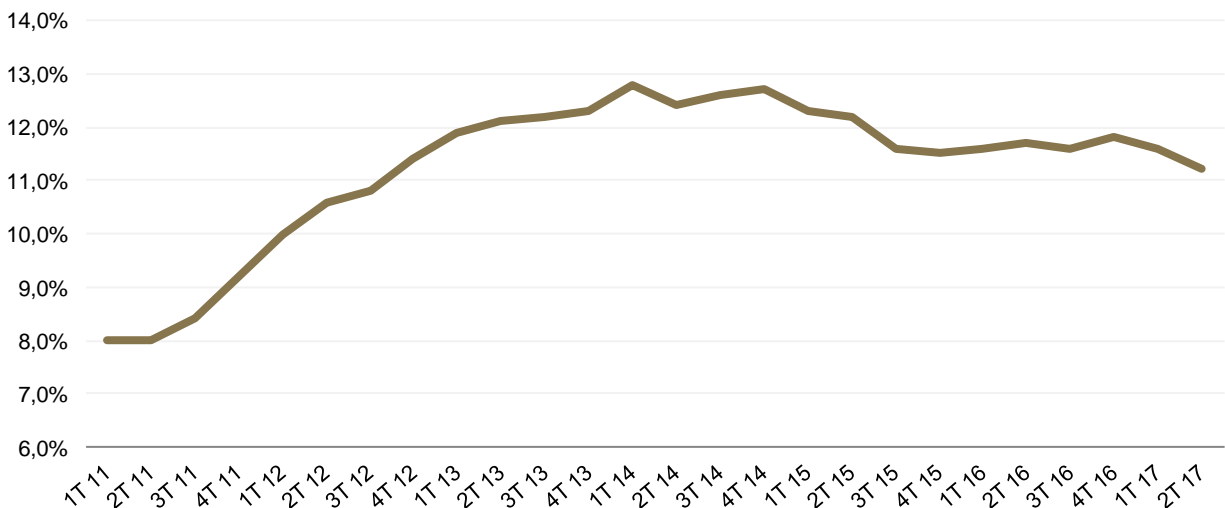
La rapida crescita economica è stata accompagnata da una caduta del tasso di disoccupazione. Anche il tasso di disoccupazione giovanile, il più alto nell'Eurozona dopo la Grecia e la Spagna, ha cominciato a diminuire. I fattori macroeconomici positivi si sono riflessi nel volume dei prestiti bancari “deteriorati” che sono scesi, nel mese di luglio, al livello più basso da tre anni, registrando la più consistente diminuzione da quando si è iniziato a monitorare i dati nel 1998.

Italia: Crescita del PIL in termini reali



Fonte: ISTAT

Italia: Tasso di disoccupazione

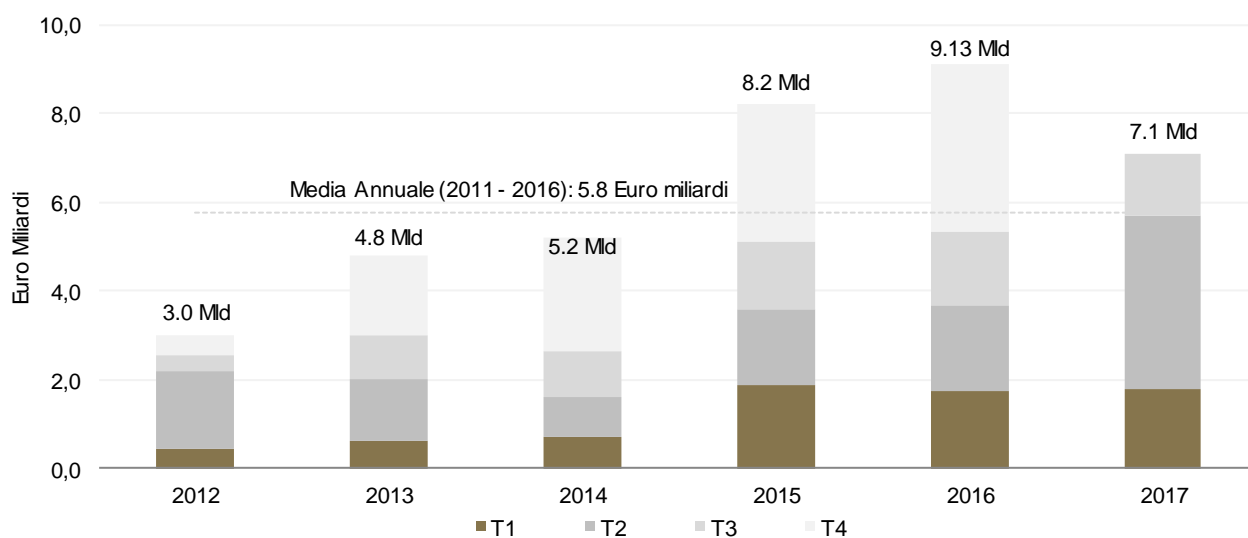


Fonte: ISTAT

I miglioramenti dell'inflazione globale e della ripresa dell'economia alimentano anche l'aumento dei prezzi delle case. Nel momento di maggior crisi, i prezzi delle case sono scesi del 6% annuo nel primo trimestre del 2013, dopo di che il tasso di declino dei prezzi è rallentato. Nel secondo trimestre del 2017, l'ultimo periodo per i quali sono disponibili i dati, i prezzi delle case sono scesi dello 0,1%, con possibili aumenti positivi dei prezzi nei prossimi trimestri.

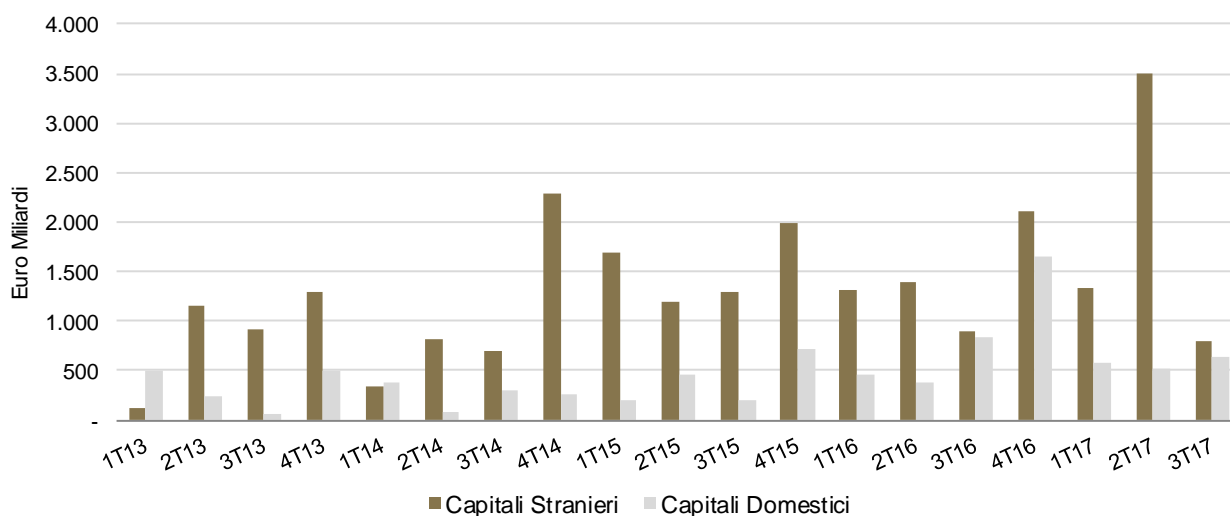
Il mercato immobiliare italiano continua a crescere, supportato dal capitale straniero

Nei primi nove mesi del 2017, il volume totale di investimenti per immobili commerciali - ufficio, vendita al dettaglio, logistica e alberghiera - è stato di Euro 7,1 miliardi, registrando un + 33% di aumento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Volumi investimenti nel settore immobiliare commerciale italiano¹²

Il terzo trimestre del 2017 ha registrato un significativo aumento dei volumi investiti da operatori nazionali, che rappresentano il 44% (rispetto al 13% nel trimestre precedente) del volume totale investito in Italia. Tuttavia, gli investitori stranieri continuano ad essere i più attivi sul mercato, con oltre Euro 790 milioni investiti nel trimestre (pari al 56% del volume totale).



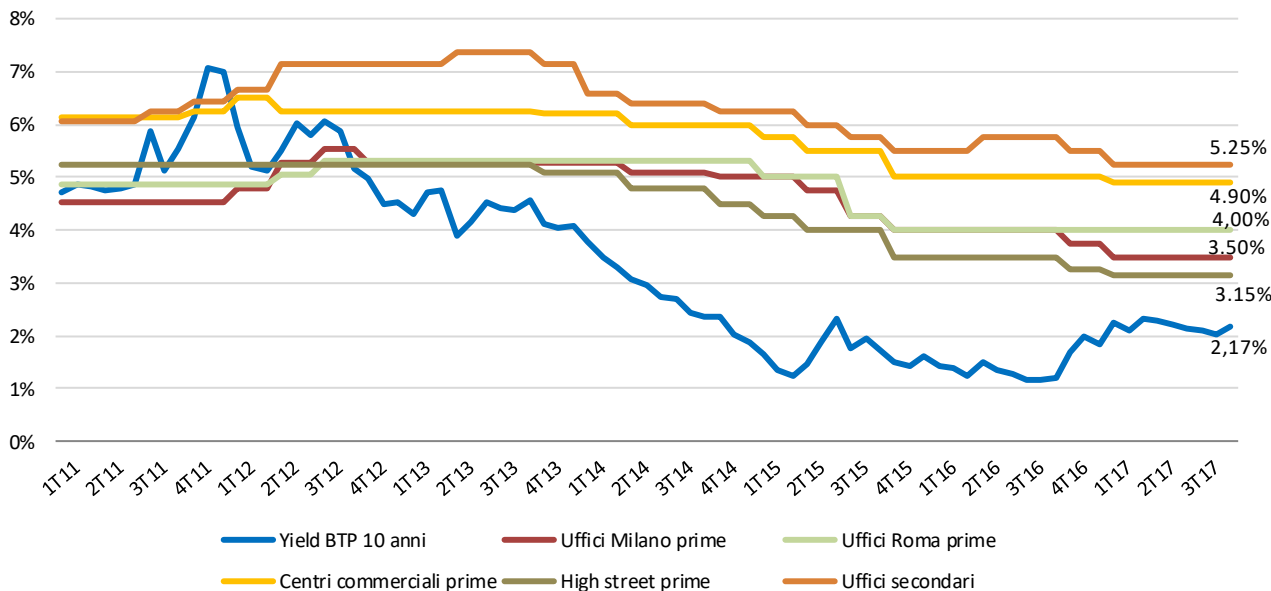
Mercato immobili commerciali in Italia- Origine dei Capitali¹³

¹² Fonte: CBRE Report – T3 2017

¹³ Fonte: CBRE Report – T3 2017

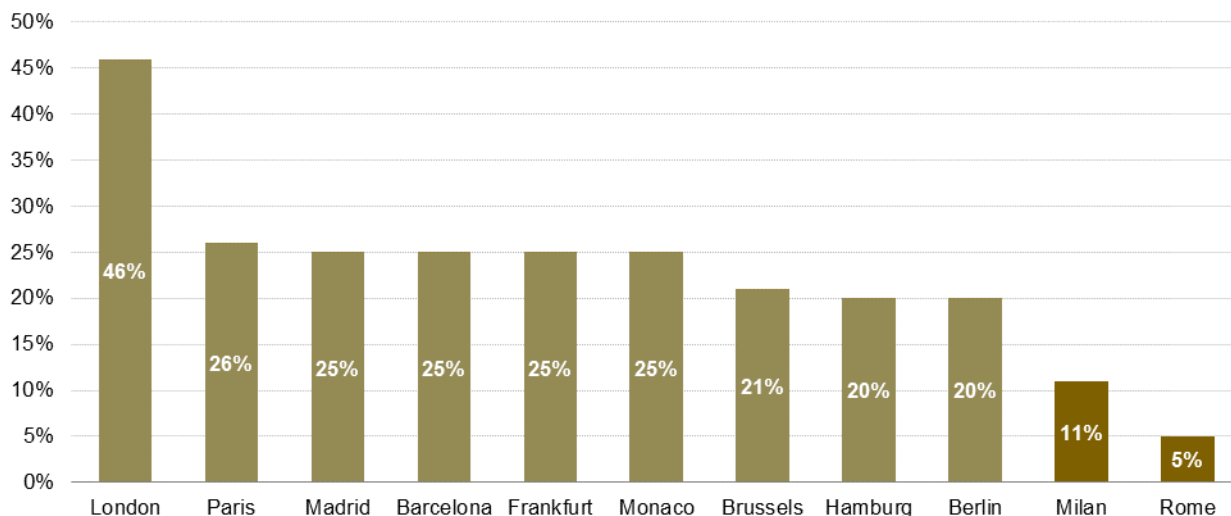
La compressione dei rendimenti delle localizzazioni primarie e la mancanza di spazi a uso ufficio di Grado A rendono interessanti le opportunità di tipo Core+/Value added presenti nel mercato

Dopo un anno di compressione costante, i rendimenti *prime* in tutte le tipologie di asset hanno iniziato a dare segnali di stabilizzazione: i rendimenti netti per gli uffici principali localizzati nei quartieri commerciali e direzionali di Milano e Roma sono rimasti stabili rispettivamente al 3,50% e 4,00%. Allo stesso modo, il rendimento netto per asset di qualità ad uso ufficio ubicati in localizzazioni secondarie è fermo al 5,25% per il terzo trimestre consecutivo.



Mercato immobili commerciali in Italia – Rendimenti netti prime ¹⁴

Il mercato immobiliare italiano continua a soffrire di una carenza cronica di asset di qualità, offrendo il più basso stock di edifici di grado A tra i mercati ufficiali europei. D'altra parte, gli investitori continuano ad esprimere un forte appetito per gli immobili di qualità, con circa l'80% del volume totale di investimenti in immobili ad uso ufficio nell'area di Milano che riguarda edifici di Grado A. Questa situazione favorisce il sorgere di opportunità nei settori di investimento Core + / Value added.



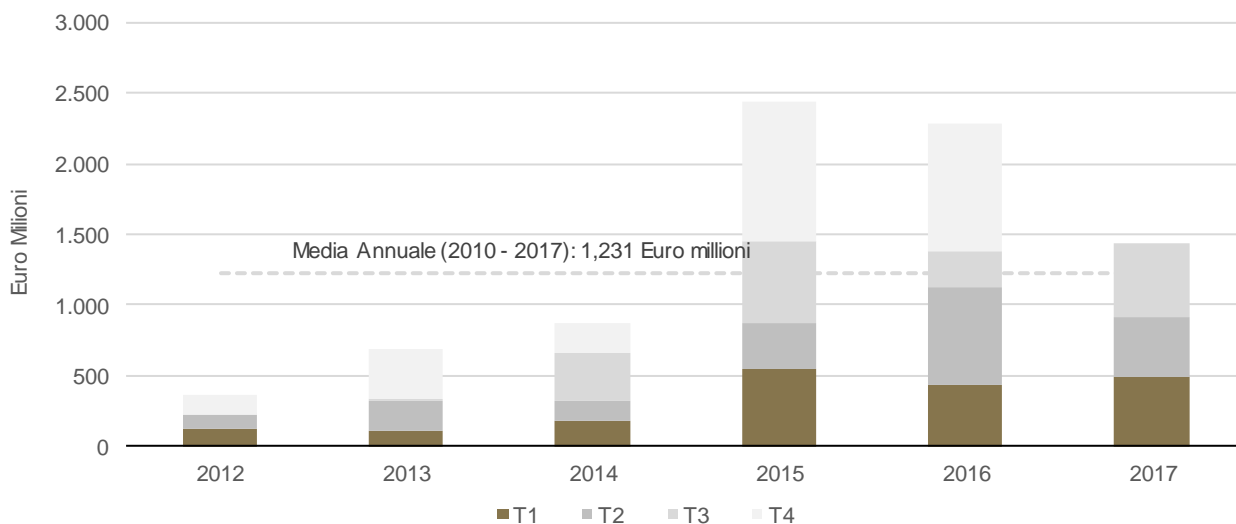
Stock uffici di Grado A in % dello stock uffici complessivo ¹⁵

¹⁴ Fonte: CBRE Report – T3 2017

¹⁵ Fonte: JLL Data – H1 2016

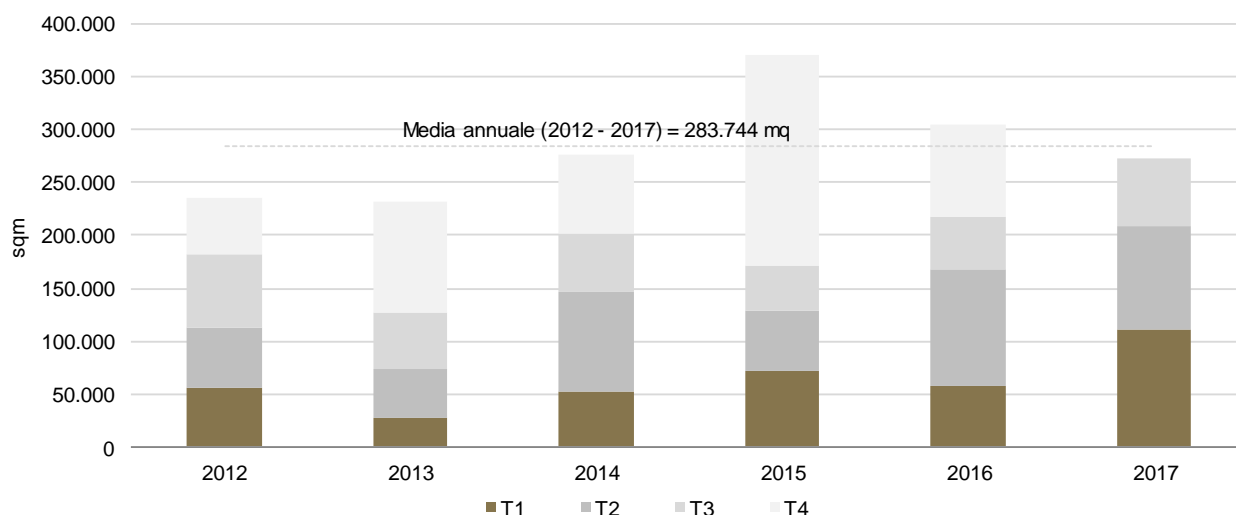
Il mercato immobiliare di Milano continua ad attirare la maggior parte della domanda degli investitori

Il positivo dinamismo dell'economia milanese, la qualità delle sue infrastrutture e l'eccellenza del capitale umano continuano a incoraggiare la creazione di nuove imprese ed attrarre l'interesse di società internazionali per la regione Lombardia - con conseguenti vantaggi per il settore immobiliare. Infatti, Milano rimane di gran lunga il mercato immobiliare più attivo e più performante in Italia, con oltre Euro 524 milioni di operazioni di investimento per uffici registrate nei primi nove mesi del 2017, raddoppiando il volume raggiunto nel terzo trimestre del 2016.



Volume investimenti nel mercato uffici di Milano ¹⁶

La domanda di locazioni è rimasta robusta, con un assorbimento (take-up) nel terzo trimestre 2017 di 63.919 metri quadrati rispetto a 50.000 metri quadrati nello stesso periodo dell'anno precedente.

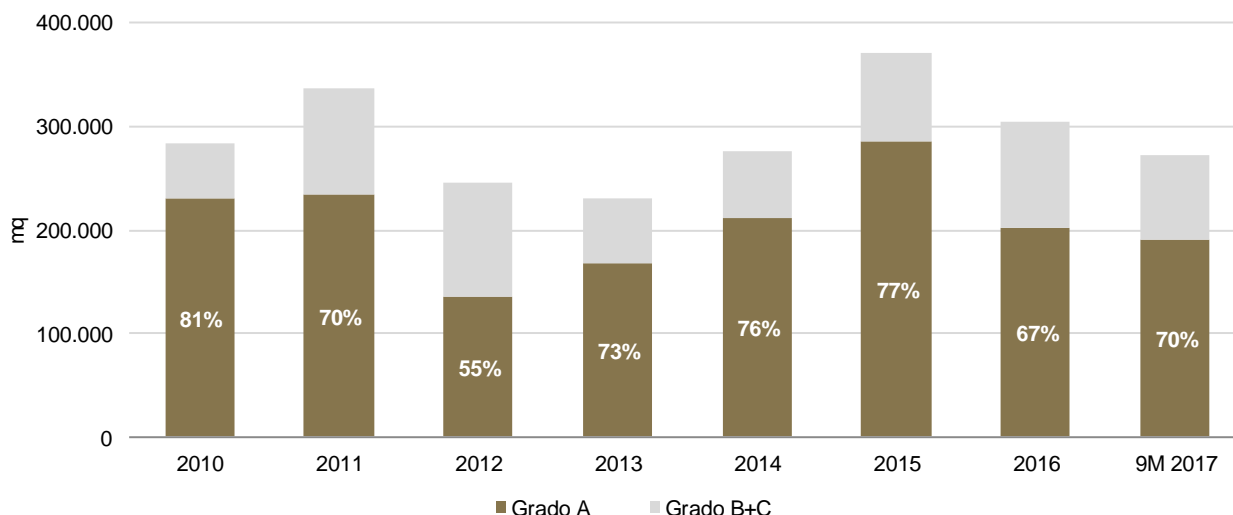


Volume locazioni nel mercato uffici di Milano ¹⁷

La domanda dei conduttori per gli spazi di qualità continua ad essere forte e crescente, con circa il 70% della domanda complessiva di spazi ad uso uffici relativa ad edifici di Grado A, nei primi tre trimestri del 2017.

¹⁶ Fonte: CBRE Report – T3 2017

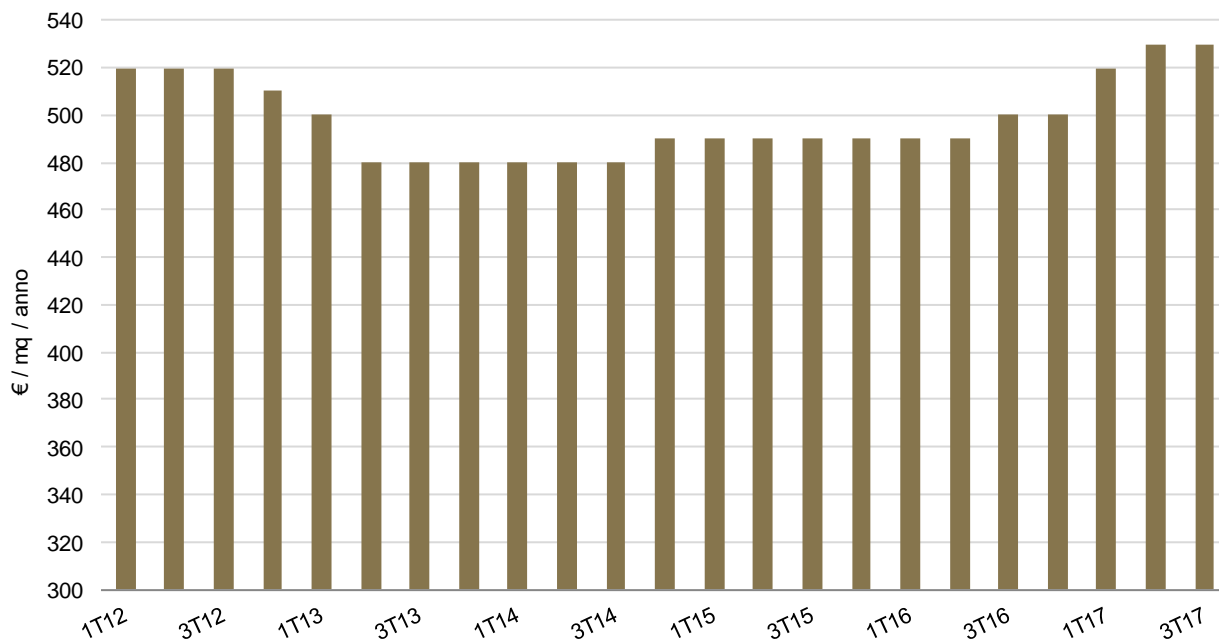
¹⁷ Fonte: CBRE Report – T3 2017



Volume locazioni per grado nel mercato uffici di Milano¹⁸

A Milano, i canoni di locazione *prime* sono rimasti stabili ad Euro 530 per metro quadro annui per il secondo trimestre, con i valori più elevati registrati per gli immobili ad uso commerciale e direzionale del centro e nel *business district* di Porta Nuova.

La domanda crescente sta mettendo pressione sui canoni *prime*, che dovrebbero aumentare a circa Euro 550 per metro quadro nei prossimi mesi.



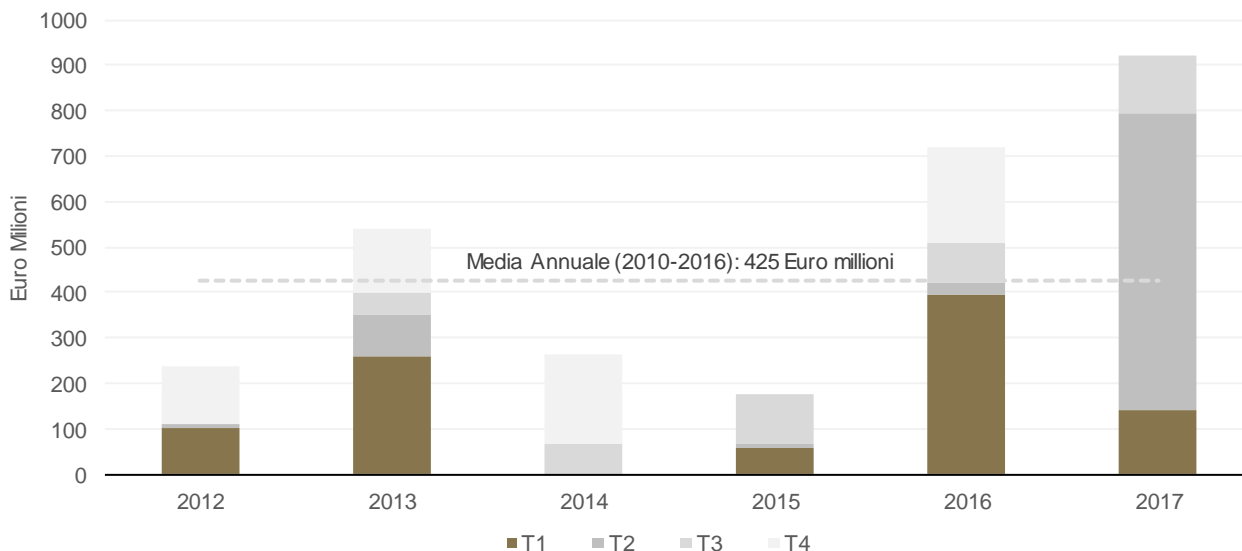
Mercato uffici di Milano – Canoni prime¹⁹

¹⁸ Fonte: CBRE Report – T3 2017

¹⁹ Fonte: CBRE Report – T3 2017

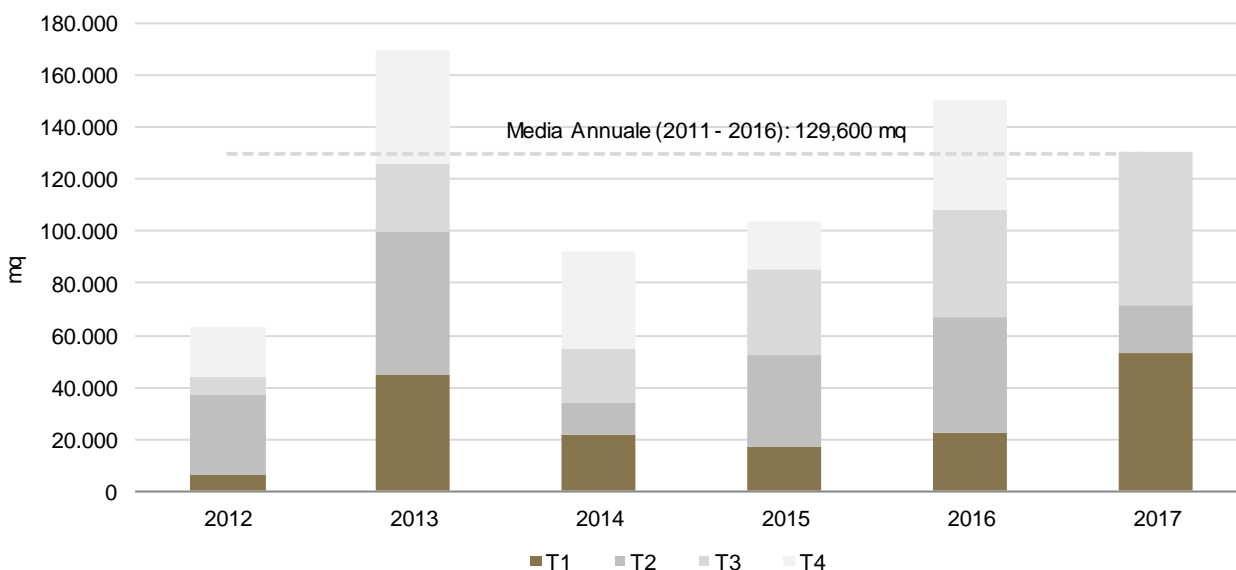
Mercato immobiliare di Roma

Il mercato immobiliare di Roma sta vivendo una crescita senza precedenti: nel terzo trimestre del 2017, il mercato degli investimenti di Roma ha registrato circa Euro 128 milioni di nuovi investimenti, pari a circa il 47% in più rispetto ai dati dell'anno precedente. Nei primi tre trimestri del 2017, il mercato di Roma ha raggiunto un volume complessivo di investimenti di circa Euro 920 milioni, corrispondenti ad un aumento dell'80% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Volume investimenti nel mercato uffici di Roma²⁰

Sul fronte locazioni, la domanda è stata forte anche nel corso del terzo trimestre 2017, con un volume di assorbimento (take-up) di circa 58.500 metri quadrati, il valore più alto registrato in un unico trimestre negli ultimi sei anni.



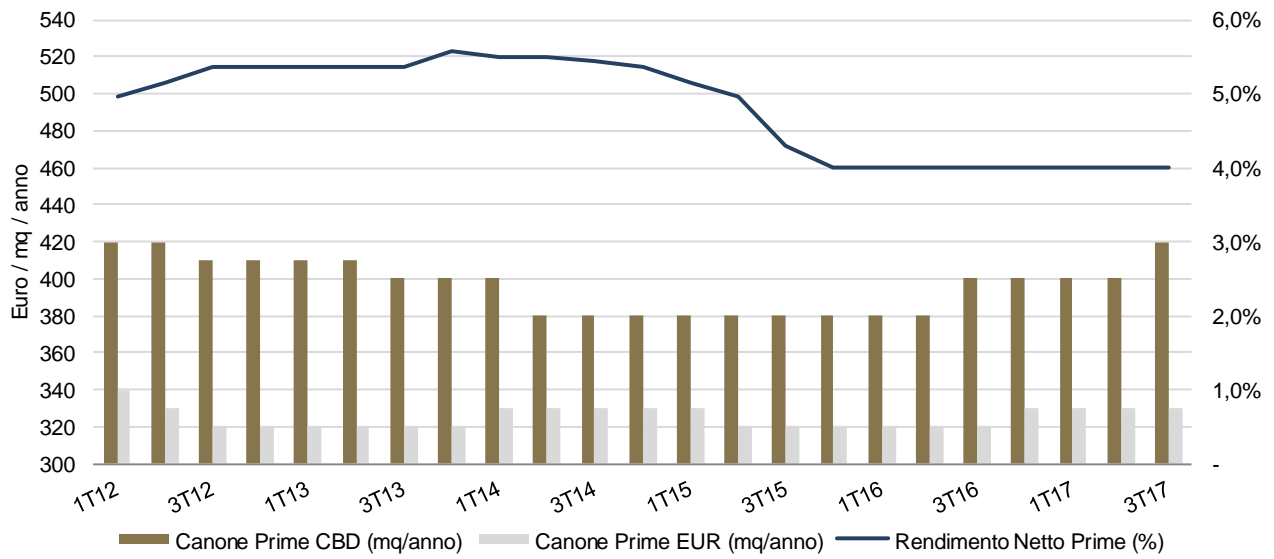
Volume locazioni nel mercato uffici di Roma²¹

I canoni di affitto per immobili ad uso ufficio a Roma registrano un leggero aumento nell'ultimo trimestre, raggiungendo il record di Euro 420 per metro quadro annui. Il rendimento *prime* netto è rimasto stabile al 4,0%.

²⁰ Fonte: CBRE Report – T3 2017

²¹ Fonte: CBRE Report – T3 2017

■ RESOCONTO INTERMEDIO AL 30 SETTEMBRE 2017



Mercato uffici di Roma – Canoni prime e rendimenti prime²²

²² Fonte: CBRE Report – T3 2017

PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE / (PERDITA) DEL PERIODO

(Euro migliaia)	Note	30 settembre 2017	di cui parti correlate	30 settembre 2016	di cui parti correlate
Conto Economico					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	26.667	-	8.864	-
Costi per materie prime e servizi	2	(7.133)	(3.252)	(3.473)	-
Costo del personale	3	(1.181)	(581)	(659)	-
Altri costi operativi	4	(2.802)	(29)	(928)	(104)
Ammortamenti e svalutazioni		(5)	-	-	-
Adeguamento fair value immobili	6	5.884	-	2.018	-
Reddito operativo		21.430	(3.862)	5.822	(104)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto		(119)	-	-	-
Proventi / (oneri)		-	-	2.093	-
<i>di cui non ricorrenti</i>		-	-	2.093	-
Proventi finanziari	5	488	-	195	-
Oneri finanziari	5	(5.007)	-	(1.680)	-
Risultato ante imposte		16.792	(3.862)	6.430	(104)
Imposte		(10)	-	-	-
Risultato netto del periodo		16.782	(3.862)	6.430	(104)
(Utile) / perdita di competenza di terzi		(789)		(111)	-
Risultato netto di competenza del Gruppo		15.993	(3.862)	6.319	(104)

UTILE PER AZIONE

(Euro migliaia)	Note	30 settembre 2017	30 settembre 2016
Utile per azione			
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari di COIMA RES SIIQ	10	0,44	0,34
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari di COIMA RES SIIQ	10	0,44	0,34

NOTE ESPLICATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Di seguito sono riportati i dettagli delle voci che hanno maggiormente impattato il risultato del Gruppo al 30 settembre 2017.

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Al 30 settembre 2017 i ricavi ammontano ad Euro 26.667 mila ed includono:

- per Euro 25.123 mila i canoni di locazione maturati sul portafoglio immobiliare;
- per Euro 1.514 mila il recupero delle spese dai conduttori;
- per Euro 30 mila l'utile derivante dalla vendita di due filiali Deutsche Bank site a Gravedona e Casargo, ceduta ad un prezzo maggiore rispetto al valore di iscrizione.

2. Costi per materie prime e servizi

Al 30 settembre 2017 i costi per materie prime e servizi ammontano ad Euro 7.133 mila. Il dettaglio dell'importo è riportato di seguito:

(Euro migliaia)	Corporate	Vodafone Village	Portafoglio DB	Gioiaotto e Eurcenter	MHREC S.à.r.l.	Deruta	30 settembre 2017	30 settembre 2016
Commissioni di asset management	(995)	(891)	(531)	(689)	-	-	(3.106)	(1.515)
Commissioni di property management	-	(156)	(62)	(296)	-	(9)	(523)	(64)
Oneri esperti indipendenti	-	(13)	(57)	(9)	-	(5)	(84)	(61)
Spese condominiali e manutenzione	(17)	(151)	(32)	(135)	-	-	(335)	(69)
Utenze	(3)	(726)	(1)	(176)	-	-	(906)	(369)
Assicurazioni	(98)	(44)	(49)	(36)	-	(17)	(244)	(102)
Consulenze legali, amministrative e tecniche	(826)	(6)	(112)	(149)	(8)	(18)	(1.119)	(736)
Revisione	(142)	-	(26)	(20)	(2)	(9)	(199)	(130)
Governance e funzioni di controllo	(223)	-	-	-	-	(11)	(234)	(131)
Servizi IT	(104)	-	-	-	-	-	(104)	(103)
Comunicazione, marketing e PR	(204)	-	-	(1)	-	(1)	(206)	(144)
Altri costi di gestione	(27)	-	(7)	-	(39)	-	(73)	(50)
Costi per materie prime e servizi	(2.639)	(1.987)	(877)	(1.511)	(49)	(70)	(7.133)	(3.473)

Le *commissioni di asset management* sono relative principalmente al contratto siglato tra la Società e Coima SGR per le attività di *scouting* delle operazioni di investimento e la gestione del portafoglio immobiliare nonché le altre attività ancillari previste dal contratto di *asset management*. Tali compensi sono calcolati trimestralmente sul valore del Net Asset Value (NAV) registrato dalla società nei tre mesi precedenti.

Le *commissioni di property management* sono relative principalmente alle attività di gestione ordinaria amministrativa e manutentiva degli immobili.

Gli *oneri relativi agli esperti indipendenti* sono riconducibili agli incarichi conferiti a CBRE Valuation per la redazione delle perizie di stima degli immobili.

Le *spese condominiali e manutenzione* riguardano gli oneri sostenuti per la gestione ordinaria degli edifici (ascensori, impianti, pulizia degli uffici) e la cura degli spazi verdi delle proprietà immobiliari.

Le *utenze* fanno riferimento alle spese per la fornitura di energia elettrica, di acqua e gas degli immobili.

I *costi per le assicurazioni* sono principalmente dovuti alle polizze *all risk* stipulate dalla Società e dalle controllate per la tutela dei beni e delle proprietà immobiliari.

Le *consulenze legali, amministrative e tecniche* sono relative principalmente alle attività di supporto svolte da professionisti per la gestione ordinaria; in particolare:

- consulenze legali, fiscali e notarili per le intermediazioni di vendita e acquisizione, per la stipula di contratti e per servizi generali;
- consulenze tecniche sugli immobili.

I costi per la *governance e le funzioni di controllo* sono relativi principalmente al Collegio Sindacale (Euro 93 mila), ai compensi per la funzione di Risk Management (Euro 48 mila) e alle altre funzioni di controllo (Euro 93 mila).

I *Servizi IT* includono l'assistenza tecnica, i software amministrativi e i costi di IT Management.

Le *spese di marketing e comunicazione* sono relative principalmente ai costi per *digital e media relations* (Euro 113 mila), all'organizzazione di eventi (Euro 55 mila) e altri costi di marketing (Euro 38 mila).

3. Costo del personale

I costi del personale ammontano ad Euro 1.181 mila e sono costituiti da:

- salari, stipendi e oneri assimilati (pari a Euro 535 mila) relativi principalmente alle retribuzioni dei dipendenti della Società;
- oneri sociali (pari ad Euro 111 mila) che includono i contributi versati dalla Società ai fondi previdenziali;
- altre spese del personale (pari ad Euro 535 mila) che includono principalmente i compensi agli amministratori.

4. Altri costi operativi

Gli altri costi operativi, che ammontano ad Euro 2.802 mila, sono principalmente relativi alle imposte sulla proprietà. Il dettaglio dell'importo è riportato di seguito:

(Euro migliaia)	Corporate	Vodafone Village	Portafoglio DB	Gioiaotto e Eurcenter	MHREC S.à.r.l.	Deruta	30 settembre 2017	30 settembre 2016
IMU	-	(520)	(925)	(496)	-	(173)	(2.114)	(671)
TASI	-	(35)	(28)	(32)	-	(12)	(107)	(30)
Imposte di registro	-	(92)	(59)	(55)	-	(27)	(223)	(92)
Altre imposte e tasse	-	(1)	-	(100)	-	-	(101)	(2)
Contributi associativi	(9)	-	-	-	-	-	(9)	(10)
Vitto, alloggio e trasferte	(50)	-	-	-	-	-	(50)	(3)
Arrotondamenti, ribassi e sopravvenienze	(3)	-	(4)	(16)	-	-	(23)	(1)
Altri oneri di amministrazione	(65)	-	-	-	-	-	(65)	(4)
Altri oneri di gestione	(29)	-	(2)	(3)	-	(67)	(99)	(115)
Altri costi operativi	(156)	(648)	(1.017)	(702)	-	(279)	(2.802)	(928)

5. Proventi ed oneri finanziari

I proventi finanziari ammontano ad Euro 488 mila e si riferiscono a:

- Interessi attivi maturati sul credito IVA, pari ad Euro 437 mila;
- Interessi attivi bancari, pari ad Euro 49 mila;
- Utili su cambi, pari ad Euro 2 mila.

Gli interessi attivi sul credito IVA si riferiscono agli interessi maturati sull'ammontare di IVA richiesta a rimborso all'Agenzia delle Entrate, pari ad Euro 38.000 mila, mentre gli interessi attivi bancari sono relativi ad interessi maturati sugli investimenti di liquidità effettuati dalla Società.

Nel corso dell'anno COIMA RES SIIQ ha investito i proventi rimanenti in un *time deposit* a breve termine con una remunerazione pari a 18 bps su base annua, in attesa di effettuare investimenti in immobili a reddito.

Gli oneri finanziari, pari ad Euro 5.007 mila, includono essenzialmente gli interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	Note	30 settembre 2017	di cui parti correlate	31 dicembre 2016	di cui parti correlate
Attivo					
Investimenti immobiliari	6	533.266	-	480.900	-
Altre immobilizzazioni materiali		302	-	3	-
Immobilizzazioni immateriali		79	-		
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	7	16.532	-	16.187	-
Attività finanziarie disponibili alla vendita	8	1.481	-	-	-
Crediti per imposte anticipate		8	-	6	-
Strumenti finanziari derivati	9	821	-	613	-
Crediti finanziari non correnti	10	1.620	1.620	1.621	1.621
Crediti commerciali e altri crediti non correnti	10	38.000	-	38.000	-
Totale attività non correnti		592.109	1.620	537.330	1.621
Rimanenze	11	12.140	-	12.220	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	10	8.252	49	8.739	115
Disponibilità liquide	12	81.025	-	113.102	-
Totale attività correnti		101.417	49	134.061	115
Totale attività		693.526	1.669	671.391	1.736
Passivo					
Capitale		14.451	-	14.451	-
Sovrapprezzi di emissione		335.549	-	335.549	-
Riserve da valutazione		8	-	75	-
Altre riserve		7.734	-	-	-
Utile / (perdita) del periodo		15.993	-	12.123	-
Utili / (perdite) portati a nuovo		-	-	(320)	-
Patrimonio netto di Gruppo		373.735	-	361.878	-
Patrimonio netto di terzi		11.117	-	11.114	-
Totale patrimonio netto	13	384.852	-	372.992	-
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	14	302.278	-	289.973	-
Debiti per imposte differite		3	-	-	-
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti		15	-	5	-
Fondi rischi e oneri	15	184	58	125	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	16	587	402	577	391
Totale passività non correnti		303.067	460	290.680	391
Debiti commerciali e altri debiti correnti	16	5.553	1.510	7.713	3.762
Debiti per imposte correnti		54	-	6	-
Totale passività correnti		5.607	1.510	7.719	3.762
Totale passività		308.674	1.971	298.399	4.153
Totale passività e patrimonio netto		693.526	1.971	671.391	4.153

NOTE ALLO STATO PATRIMONIALE

Di seguito sono riportate le voci più significative dello stato patrimoniale consolidato che spiegano la performance delle attività del Gruppo.

6. Investimenti immobiliari

Al 30 settembre 2017 gli investimenti immobiliari sono di seguito dettagliati:

- Vodafone Village, con un fair value pari ad Euro 208.000 mila;
- le filiali bancarie Deutsche Bank, con un fair value pari ad Euro 124.550 mila;
- Gioiaotto, con un fair value pari ad Euro 67.955 mila, e Eurcenter, con un fair value pari ad Euro 81.561 mila;
- Deruta 19, con un fair value pari ad Euro 51.200 mila.

Rispetto alle ultime valutazioni predisposte dagli esperti indipendenti al 30 giugno 2017, si segnalano le seguenti variazioni:

- cessione di una filiale Deutsche Bank sita in Casargo per Euro 180 mila;
- rettifica del *fair value* di ventuno filiali Deutsche Bank al prezzo definito in sede di *binding offer*, pari ad Euro 1.430 mila;
- capitalizzazione di costi su Gioiaotto e Eurcenter per Euro 26 mila.

7. Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto

La voce in oggetto, pari a Euro 16.532 mila, comprende:

- La partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet per Euro 14.534 mila, le cui quote sono state sottoscritte dalla Società in data 20 dicembre 2016;
- La partecipazione di Co – Investment 2 SCS per Euro 1.998 mila, posseduta indirettamente tramite MHREC S.à.r.l., che ne detiene il 33,33% delle azioni.

8. Attività finanziarie disponibili per la vendita

Le attività finanziarie disponibili per la vendita, pari ad Euro 1.481 mila, sono relative all'investimento temporaneo in fondi mobiliari di una parte della liquidità in eccesso per il tramite di un mandato di gestione affidato a Pictet.

9. Strumenti finanziari

Gli strumenti finanziari derivati, pari ad Euro 821 mila, coprono il 79,7% dell'esposizione finanziaria a tasso variabile al 30 settembre 2017.

La Società ha contabilizzato le operazioni di copertura sulla base dei principi contabili internazionali, verificando l'efficacia della relazione di copertura ed effettuando il test retrospettico.

L'aumento di Euro 131 mila rispetto al 30 giugno 2017 riflette parzialmente la chiusura e la riapertura di un *interest rate cap* sottoscritto dal fondo MHREC a copertura dei flussi finanziari relativi al costo del finanziamento.

10. Crediti commerciali e altri crediti

I crediti finanziari non correnti sono relativi a finanziamenti concessi da MHREC S.à.r.l. alla collegata Co – Investment 2 SCS.

I crediti non correnti sono interamente riconducibili all'IVA richiesta a rimborso, in data 1° agosto 2016, derivante dall'acquisizione del complesso immobiliare Vodafone Village. Su tale ammontare la Società, secondo quanto previsto dalla legge fiscale italiana, ha maturato un interesse pari al 2%.

I crediti commerciali e altri crediti correnti, pari ad Euro 8.252 mila, includono:

- altri crediti IVA pari ad Euro 4.555 mila;
- ratei e risconti attivi pari ad Euro 2.301 mila;
- crediti verso conduttori pari ad Euro 1.329 mila;
- depositi, anticipi e altri crediti pari ad Euro 67 mila.

11. Rimanenze

Le rimanenze, pari ad Euro 12.140 mila, includono i rimanenti immobili del portafoglio Deutsche Bank attualmente non locati.

12. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide della Società rappresentano l'ammontare residuo dei proventi derivanti dall'IPO ancora da investire e la cassa netta generata dal portafoglio immobiliare.

13. Patrimonio netto

Alla data del 30 settembre 2017, il patrimonio netto della Società ammonta ad Euro 384.852 mila.

Il capitale sociale, pari ad Euro 14.451 mila, è rappresentato da 36.007.000 azioni, senza valore nominale, e risulta interamente sottoscritto e versato.

Le riserve sono composte da:

- riserva sovrapprezzo azioni di Euro 335.549 mila;
- riserva legale di Euro 1.729 mila;
- altre riserve di Euro 7.773 mila.

Il patrimonio di terzi, corrisponde alla partecipazione di altri investitori (13,33%) ai risultati del Fondo MHREC.

14. Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti

I finanziamenti bancari, pari ad Euro 302.278 mila, includono:

- Euro 209.927 mila relativi alle due linee di finanziamento erogate da Banca IMI, Unicredit, BNP Paribas and ING Bank alla Società in data 30 giugno 2016;
- Euro 72.642 mila relativi al finanziamento erogato da UBI Banca, ING Bank e Credit Agricole al fondo MH Real Estate Crescita, rimodulato il 31 marzo 2017 con nuova scadenza (31 marzo 2022) e un tasso di interesse pari a Euribor 3M + 150 bps;
- Euro 19.709 mila relativi al finanziamento erogato da ING Bank a COIMA RES SIINQ I per l'acquisizione di Deruta 19.

(Euro migliaia)	30 settembre 2017	Scadenza	Rate	Arrangement fee	Agency fee	Covenant	% Hedging	Banche
COIMA RES - Linea Senior	170.659	29 giugno 2021	Eur 3M +180bps	90 bps	30	LTV Portafoglio: <60%	60%	BNP (25%) Banca IMI (25%)

						LTV Consolidato: <60%		ING Bank N.V. (25%) UniCredit (25%)
						ICR Portafoglio >1,80x		
COIMA RES - Linea IVA	39.266	29 giugno 2019	Eur 3M +150bps			ICR/DSCR Consolidato >1,40x	97%	
MHREC	72.642	31 marzo 2022	Eur 3M +150bps	50 bps	25	LTV: <60% ICR >1,75x	80%	CA -CIB (33%) ING Bank N.V. (33%) UBI Banca (33%)
COIMA RES SIINQ I	19.709	16 gennaio 2022	Eur 3M +160bps	90 bps	N/A	LTV: <55% ICR >3,00x	81%	ING Bank N.V.

15. Fondi rischi e oneri

Il fondo rischi ed oneri, pari ad Euro 184 mila, include il valore attualizzato del Long Term Incentive concesso ad alcuni dipendenti. Gli incentivi sono su base triennale e hanno una componente legata alla performance ed una componente rilevante legata alla retention dei soggetti beneficiari.

16. Debiti commerciali e altri debiti

Gli altri debiti non correnti, pari ad Euro 587 mila, sono costituiti da:

- Euro 402 mila relativi al *fair value* dello strumento finanziario concesso ai *key managers*;
- Euro 185 mila relativi a depositi cauzionali versati da conduttori.

I debiti commerciali e gli altri debiti correnti, pari ad Euro 5.553 mila, principalmente includono:

- debiti verso fornitori e fatture da ricevere, pari ad Euro 2.935 mila;
- ratei e risconti passivi, pari ad Euro 1.926 mila;
- oneri sociali, debiti verso personale e altri debiti per Euro 692 mila.

Rischi e Impegni

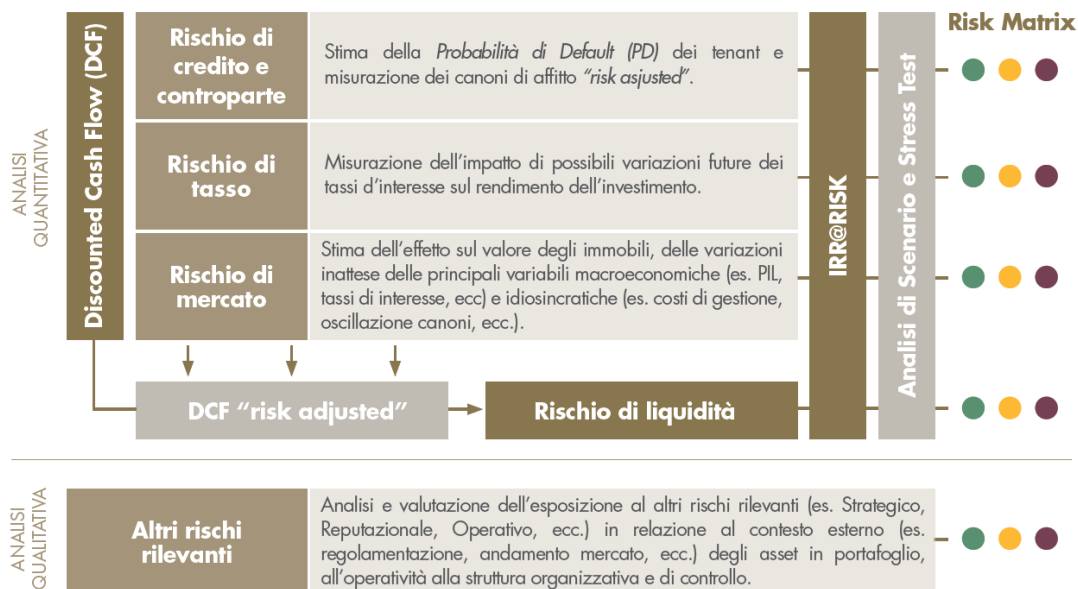
Rischi

Di seguito si riporta una tabella di sintesi dei rischi e delle relative mitigazioni:

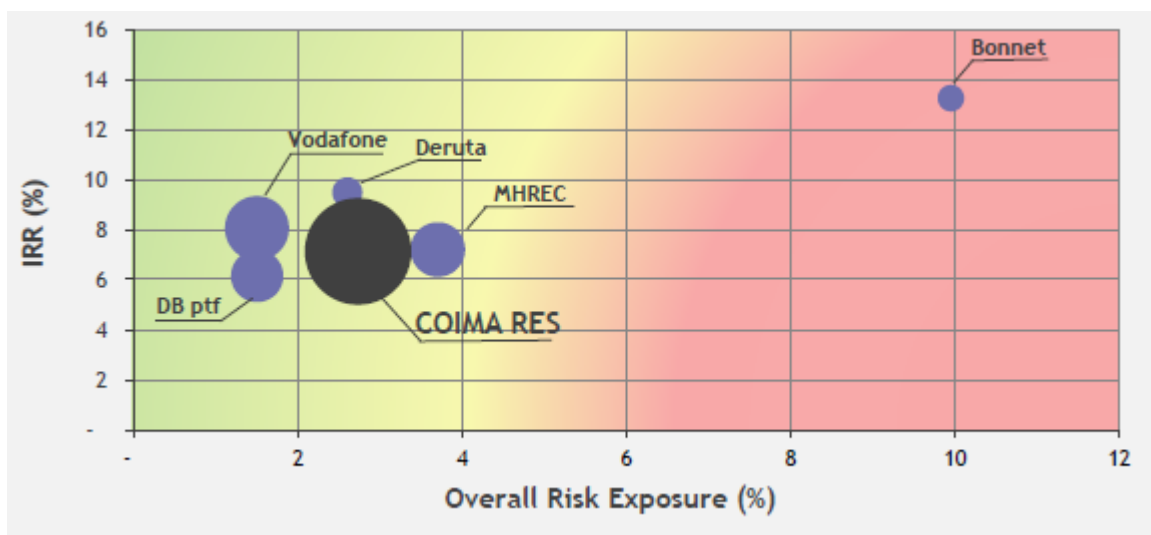
	Rischi	Mitigazioni di COIMA RES
1	<p>Rischio di mercato – rischio di perdite connesse alle oscillazioni dei prezzi degli immobili in portafoglio derivanti da variazioni avverse delle variabili macroeconomiche, del mercato immobiliare e/o delle caratteristiche specifiche degli immobili detenuti dalla Società.</p> <p>Tale rischio include, inoltre, gli effetti derivanti dalla sfittanza degli immobili in portafoglio (c.d. vacancy risk), e le potenziali perdite connesse alle operazioni d’investimento “value added”, relative ad alcuni progetti di ristrutturazione di immobili.</p>	<p>La strategia di investimento della Società è focalizzata in asset (immobili o quote di fondi) di alta qualità all’interno di grandi centri urbani, in particolare Roma e Milano, che hanno dimostrato capacità reddituali elevate ed una buona resilienza durante i cicli negativi di mercato, anche grazie ad un livello della domanda meno volatile rispetto ad <i>asset</i> di minori dimensioni situati in città secondarie. Inoltre i canoni di locazione sono tutti indicizzati all’andamento dell’inflazione (35% del portafoglio indicizzato al 100% e 65% del portafoglio indicizzato al 75%).</p> <p>Sotto il profilo del vacancy risk, si evidenzia che la Società si rivolge a conduttori di primario standing, con contratti di locazione a lungo termine e comprensivi di adeguate clausole di salvaguardia, ed attua un processo attivo di asset management volto a comprendere le esigenze dei conduttori ed a massimizzarne il grado di soddisfazione.</p> <p>Il rischio di non rilocere gli spazi vacant, eventualmente lasciati liberi dai conduttori è, inoltre, mitigato dall’elevata qualità degli asset immobiliari della Società.</p>
2	<p>Rischio di credito e controparte – il rischio di perdite derivanti dall’inadempimento delle controparti dovuto al deterioramento del loro merito creditizio fino al caso estremo di <i>default</i>, con riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - locatari (tenant); - controparti in operazioni di sviluppo immobiliare (costruttore, gestore); - controparti in operazioni di compravendita immobiliare. 	<p>La Società provvede ad analizzare in sede di <i>on-boarding</i> ed a monitorare in via continuativa i rischi derivanti dall’inadempimento dei <i>tenants</i> e delle altre controparti rilevanti (es. analisi di solvibilità e del merito creditizio, analisi della situazione finanziaria, referenze, informazioni pregiudizievoli e negatività, ecc.), anche tramite il ricorso a banche dati esterne.</p> <p>Si evidenzia, a tal proposito, che la strategia di investimento della Società privilegia controparti di elevato standing, anche appartenenti a grandi Gruppi internazionali.</p>
3	<p>Rischio di concentrazione – il rischio derivante da immobili locati a singoli controparti o a gruppi di controparti connesse giuridicamente, a controparti del medesimo settore economico o che esercitano la stessa attività, o localizzati nella medesima area geografica.</p>	<p>La Società analizza e monitora tale rischio con cadenza periodica ed ha inoltre definito, all’interno del proprio Statuto, dei limiti in relazione alla concentrazione su singoli immobili/conduttori.</p> <p>La strategia della Società prevede l’aumento della numerosità dei conduttori e la loro progressiva diversificazione sotto il profilo del settore industriale al fine di mitigare i rischi connessi ad una eccessiva concentrazione.</p>
4	<p>Rischio tasso d’interesse – il rischio legato alle variazioni avverse nella curva dei tassi che modificano il valore corrente delle attività, delle passività e del loro valore netto (ALM), e dei flussi (attivi e passivi) di cassa basati sulla variazione degli interessi (attivi e passivi).</p>	<p>La Società adotta adeguati strumenti di copertura del rischio di tasso di interesse (es. transazioni in derivati e/o negoziazione di opzioni) al fine di ridurre gli impatti derivanti da variazioni avverse della curva dei tassi di interesse.</p>
5	<p>Rischio di liquidità – il rischio di non essere in grado di fare fronte ai propri impegni di pagamento per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l’incapacità di reperire fondi sul mercato (cd. “funding liquidity risk”); - l’incapacità di smobilizzare i propri attivi (cd. “market liquidity risk”). 	<p>La Società pianifica attentamente i propri flussi di cassa e monitora nel continuo il livello di liquidità nell’ambito dell’attività di tesoreria e di gestione del rischio ALM, anche facendo ricorso ad analisi di scenario e prove di stress.</p> <p>In ottica di ottimizzazione della struttura finanziaria e patrimoniale, la Società contiene la leva finanziaria nel limite del 45% del valore complessivo degli attivi.</p>
6	<p>Altri rischi finanziari - Altri rischi finanziari non connessi al patrimonio immobiliare quali, ad esempio, rischi di controparte e/o altri rischi di mercato su eventuali strumenti finanziari in portafoglio.</p>	<p>La strategia adottata dalla Società attualmente non prevede l’investimento in asset mobiliari diversi dalle azioni proprie e dagli strumenti a copertura del rischio di tasso d’interesse; ciò anche in considerazione dei limiti previsti in relazione allo status di SIIQ.</p> <p>L’esposizione ad eventuali rischi finanziari, non connessi al patrimonio immobiliare, è oggetto di monitoraggio periodico ed è inoltre mitigata tramite il ricorso a controparti bancarie di primario standing.</p>

7	Rischio operativo - Il rischio operativo si configura come rischio di subire perdite derivanti da inadeguatezza o disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi interni oppure da eventi esogeni. Tale rischio include il rischio di outsourcing, ovvero le perdite operative derivanti dallo svolgimento di attività esternalizzate.	<p>I rischi operativi sono fronteggiati tramite l'adozione di adeguate procedure interne e l'articolazione del sistema di controllo interno su tre livelli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Primo livello: Controlli di linea svolti dalle Unità di business e dalle Funzioni di staff; - Secondo livello: Controlli svolti dalle Funzioni Legale, Compliance e Risk Management; - Terzo livello: Controlli svolti dalla Funzione di Internal Audit sulla base del Piano di Audit. <p>La Società provvede, inoltre, a monitorare periodicamente tali rischi tramite opportune tecniche di risk assessment ispirate alle principali pratiche internazionali.</p>
8	Rischio legale e compliance - Rischio di variazioni di performance dovute a variazioni del framework legislativo.	<p>La Società monitora nel continuo il rischio di non conformità. Tra le verifiche di compliance è ricompresa l'effettuazione dell'<i>asset test</i> e il <i>profit test</i> per monitorare che, anche in via prospettica, siano soddisfatti i requisiti di legge ed indicati nello statuto necessari alla conservazione dello status di SIIQ.</p>
9	Rischio reputazionale - Rischio, attuale o prospettico, di flessione degli utili o del capitale derivante da una percezione negativa dell'immagine della società da parte di clienti, controparti, azionisti, investitori o Autorità di vigilanza.	<p>Il Rischio reputazionale, al pari dei rischi operativi, è mitigato dall'adozione di una struttura organizzativa e di controllo adeguata e coerente con le pratiche internazionali, oltre che da specifiche e stringenti procedure che regolano le relazioni con gli stakeholders (ad es. esempio le Autorità) e gli investitori (es. gestione reclami) e la comunicazione esterna.</p>
10	Rischio strategico - Rischio puro e il rischio di business (commerciale); consiste nel rischio, attuale o prospettico, di flessione degli utili o del capitale derivante da cambiamenti del contesto operativo o da decisioni aziendali errate, attuazione inadeguata di decisioni, scarsa reattività a variazioni del contesto competitivo, del comportamento della clientela o dello sviluppo tecnologico.	<p>Oltre che da un articolato processo di pianificazione strategica e di valutazione ed analisi degli investimenti, il Rischio strategico è presidiato dal livello di esperienza e professionalità del Management della Società, sia con riferimento al mercato immobiliare che alla gestione operativa/finanziaria ed al controllo interno.</p>

La Società adotta un avanzato Modello di Risk Management che combina analisi quantitative per i rischi di tasso, credito, mercato, e qualitative per gli altri rischi (operativo, reputazionale e strategico), e prevede l'impiego di analisi di scenario e stress test volti a valutare il grado di esposizione ai principali rischi in condizioni avverse, e a determinare l'IRR@Risk.



L'ultima rilevazione effettuata, sulla base del modello descritto, sul portafoglio della Società evidenziava quanto riportato nel grafico sottostante:



Garanzie e impegni

In merito al finanziamento contratto da COIMA RES, è stato concordato con le banche finanziatrici il seguente *security package*:

- Ipoteca di primo grado per Euro 432.550 mila;
- Pegno sulle quote del Fondo Coima Core Fund IV;
- Pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento, con eccezione del conto sul quale saranno riversati gli ammontari da distribuire come dividendi;
- Cessione dei crediti derivanti dal contratto di affitto del Vodafone Village, dei crediti assicurativi e degli eventuali crediti derivanti da contenziosi nei confronti dei consulenti impiegati per le *due diligence* sul Vodafone Village.

In merito al finanziamento contratto dalla controllata al 100% COIMA RES SIINQ I, è stato concordato con la banca finanziatrice il seguente *security package*:

- Ipoteca di primo grado per Euro 40.000 mila;
- Pegno sulle azioni della controllata;
- Pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento, con eccezione del conto ordinario;
- Cessione dei crediti derivanti dal contratto di affitto del complesso Deruta, dei crediti assicurativi e degli eventuali crediti derivanti da contenziosi nei confronti dei consulenti impiegati per le *due diligence* sull'immobile.

A seguito della stipula del finanziamento degli immobili esistenti, il Fondo MHREC ha concesso le seguenti garanzie alle banche finanziatrici:

- Pegno sui conti correnti intrattenuti presso State Street Bank;
- Cessione dei crediti, in favore della Banca Finanziatrice, derivanti dai contratti di locazione, dai contratti di assicurazione e dalle fideiussioni rilasciate in favore del Fondo a garanzia del corretto adempimenti degli obblighi derivanti dai contratti di locazione da parte dei conduttori

L'ipoteca che grava sugli immobili è la seguente:

Data	Importo	Grado	Banca
24 giugno 2016	146.000.000	I	UBI Banca

Inoltre il Fondo si è impegnato a contribuire nei lavori di ammodernamento e riqualificazione dell'immobile Gioiaotto effettuati dal tenant NH Hotel per Euro 1.400 mila.

Per quanto riguarda il contratto di locazione stipulato in data 21 luglio 2017 tra COIMA RES e il Fondo Porta Nuova Garibaldi, gestito da COIMA SGR S.p.A., la Società ha concesso una garanzia a favore del locatore per un ammontare pari a circa Euro 25 mila.

In merito alla richiesta di rimborso del credito IVA, COIMA RES ha concesso una garanzia all’Agenzia delle Entrate pari ad Euro 41.187 mila.

La Società ha un impegno di complessivi Euro 25.000 mila nei confronti del Fondo Porta Nuova Bonnet. Si segnala che alla data del 30 giugno 2017 il Fondo Porta Nuova Bonnet ha richiamato Euro 13.678 mila e quindi residua un impegno di Euro 11.322 mila.

Criteria per la preparazione del resoconto intermedio consolidato

Il resoconto intermedio consolidato è stato preparato con gli stessi principi di consolidamento e criteri di misurazione descritti nel bilancio consolidato annuale al 31 dicembre 2016 e nella relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2017. Il resoconto intermedio consolidato non espone tutte le informazioni richieste per la preparazione del bilancio consolidato di fine anno né tutte le informazioni richieste dallo IAS 34.

Nell’area di consolidamento sono incluse la COIMA RES S.p.A. SIIQ in qualità di controllante, il Fondo COIMA CORE FUND IV, il Fondo MHREC, la società MHREC S.ar.l. e la società COIMA RES S.p.A. SIINQ I in qualità di società e fondi controllati consolidati con il metodo integrale, il Fondo Porta Nuova Bonnet e la società Co – Investment 2 SCS in qualità di società e fondi collegati e consolidati con il metodo del patrimonio netto.

DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Fulvio Di Gilio, dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio al 30 settembre 2017 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 25 ottobre 2017

Dirigente Preposto alla redazione dei documenti
contabili societari



Fulvio Di Gilio

GLOSSARIO

	Definizioni
ALM	Asset Liabilities Management è la pratica della gestione dei rischi che crescono a causa di disallineamenti tra attività e passività. Il processo è un incrocio tra il risk management e la pianificazione strategica.
Bad Leaver	La revoca del consigliere in presenza di un grave inadempimento, doloso o colposo, del consigliere stesso ad obblighi di legge o di statuto che sia altresì idoneo a compromettere irreparabilmente il rapporto di fiducia intercorrente tra il consigliere e la Società e che non consenta, pertanto, la prosecuzione, anche provvisoria, del rapporto di amministrazione.
Bonnet	Si intende l'immobile sito in Milano, in via Bonnet, detenuto dal Fondo Porta Nuova Bonnet (35,7%).
Break Option	Diritto di recesso di un locatore nell'ambito di un contratto di locazione.
Canone atteso stabilizzato netto	Corrisponde al canone atteso stabilizzato lordo del periodo meno le spese operative e altri costi operativi non recuperabili quali assicurazioni, tasse sulla proprietà, marketing e altri costi per lo sfritto.
Canone iniziale netto	Corrisponde al canone iniziale lordo del periodo meno le spese operative e altri costi operativi non recuperabili quali assicurazioni, tasse sulla proprietà, marketing e altri costi per lo sfritto.
Canone lordo iniziale	Canoni annualizzati ad una certa data che considerano gli incentivi quali i periodi di <i>free rent</i> , periodi di canoni scontati e canoni scalettati.
Canone lordo stabilizzato	Canoni annualizzati ricevuti ad una certa data rettificati per gli incentivi di locazione in corso. La rettifica comprende il canone su base annua che si applicherà alla scadenza dell'incentivo del contratto di locazione.
Canone lordo stabilizzato atteso	L'indice è pari al canone lordo stabilizzato aggiustato per incentivi relativi ad azioni attive di management.
Canone stabilizzato netto	Corrisponde al canone stabilizzato lordo del periodo meno le spese operative e altri costi operativi non recuperabili quali assicurazioni, tasse sulla proprietà, marketing e altri costi per lo sfritto.
CBD	Central Business District ovvero l'area cittadina in cui si concentra il mercato prime degli uffici.
CBRE	CBRE Valuation S.p.A., con sede in Milano, Via del Lauro n. 5/6.
Certificazione LEED	Certificazione di efficienza dell'edificio rilasciata dallo U.S. Green Building Council.
CO - Investment 2SCS	Partecipazione posseduta indirettamente tramite MHREC S.à.r.l., che ne detiene il 33,33%.
COIMA S.r.l.	COIMA S.r.l. con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.
COIMA RES SIINQ I	COIMA RES S.p.A. SIINQ I, Società di Investimento Immobiliare Non Quotata di cui COIMA RES detiene il 100% del capitale sociale.
COIMA SGR	COIMA SGR S.p.A. con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.
Contratto di asset management	Il contratto sottoscritto in data 15 ottobre 2015 tra l'Emittente e la SGR e successivamente modificato in data 13 novembre 2015.
Core	Gli immobili <i>core</i> sono caratterizzati principalmente da elevata liquidità e basso rischio. Tali immobili sono situati in aree strategiche e sono mantenuti in portafoglio per lunghi periodi in modo da sfruttare al massimo i flussi di cassa che possono produrre.
Core plus	Gli immobili <i>core plus</i> sono riconducibili alla categoria <i>core</i> , con la differenza che alcuni investimenti possono presentare caratteristiche di valorizzazione (ad esempio superfici parzialmente sfitte o locatari i cui contratti prevedono una scadenza nel breve periodo). Per questa tipologia il profilo di rischio è da considerarsi medio-basso.
Coupon	Valore maturato dallo Strumento Finanziario.
Deruta 19 o Deruta	Si intende il complesso di immobili sito in Milano, in via Deruta n.19, acquisito il 16 gennaio 2017 da COIMA RES SIINQ I.
EBITDA	I proventi prima degli oneri finanziari, tasse, ammortamenti e svalutazioni sono la più significativa misura della performance operativa di una società in quanto indica i proventi a prescindere dalle modalità di finanziamento, delle tasse e del ciclo di investimenti della società. L'EBITDA è un proxy per il flusso di cassa operativo che la società è in grado di generare.
Emittente ovvero Società ovvero COIMA RES	COIMA RES S.p.A. SIIQ con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, iscrizione Registro Imprese di Milano e Partita IVA n. 09126500967.

EPRA Cost Ratios	Calcolato come il rapporto tra i costi e le spese amministrative (inclusendo ed escludendo i costi diretti degli sfitti) e i canoni lordi.
EPRA Earnings	Proventi ricorrenti derivanti dalle attività operative tipiche. L'EPRA Earnings è un indicatore chiave della performance operativa della Società e rappresenta il reddito netto generato dalle attività operative.
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 <i>fair value</i> ed escludendo il <i>fair value</i> degli altri investimenti finanziari che rappresentano investimenti non a lungo termine, così come previsto dalle raccomandazioni emanate da EPRA.
EPRA Net Initial Yield	Calcolato come rapporto tra il canone netto iniziale e il valore lordo di mercato dell'immobile.
EPRA NNNNAV	Il Triple Net Asset Value è l'EPRA NAV rettificato per includere il <i>fair value</i> degli strumenti finanziari, dei debiti e delle imposte differite.
EPRA topped up Net Initial Yield	Calcolato come il rapporto tra il canone netto stabilizzato e il valore lordo di mercato dell'immobile.
FFO	Il Fund From Operations è calcolato come l'EBITDA delle attività tipiche al netto degli interessi passivi. L'FFO è l'indicatore più utilizzato per valutare la performance di un REIT.
FFO ricorrente	Calcolato come l'FFO rettificato per escludere i ricavi non ricorrenti ed includere i costi non ricorrenti.
Fondo COIMA CORE FUND IV	Fondo COIMA CORE FUND IV di cui la Società è proprietaria del 100% delle quote.
Fondo MHREC o MH Real Estate Crescita	Fondo MH Real Estate Crescita, di cui la Società ha acquisito l'86,67% delle quote in data 27 luglio 2016.
Gioiaotto	Si intende l'immobile sito in Milano, viale Gioia 6-8, detenuto dal Fondo MHREC.
Good Leaver	Si intendono le ipotesi di: (i) mancata nomina del Consigliere nei termini ed alle condizioni tutte previste nell'accordo stipulato e/o mancata conferma/ratifica degli stessi successivamente all'avvio della negoziazione delle Azioni sul MTA; ovvero (ii) cessazione dalla carica di Consigliere di Amministrazione al verificarsi di una delle ipotesi di risoluzione del Contratto di Asset Management indicate all'art. 5.3, punti (i), (iii) e (iv) di tale Contratto di Asset Management; ovvero (iii) mancato rinnovo per un ulteriore triennio nella carica di Consigliere alla naturale scadenza del primo mandato triennale e, successivamente, alla naturale scadenza del secondo mandato triennale; ovvero (iv) mancata accettazione da parte del Consigliere della proposta di rinnovo dell'incarico a condizioni peggiorative rispetto a quelle applicate nel triennio precedente; ovvero (v) revoca del Consigliere in assenza di un'ipotesi di Bad leaver; (vi) rinuncia alla carica da parte del Consigliere in presenza di una giusta causa di dimissioni; ovvero (vii) decesso del Consigliere (nel qual caso l'Indennità risarcitoria verrà corrisposta agli aventi diritto).
Good Secondary	Immobili di buona qualità localizzati in zone semi-centrali o periferiche delle primarie città.
Interest Coverage Ratios	Rapporto tra l'EBITDA e gli oneri finanziari.
Liquidità netta	La liquidità netta o posizione finanziaria netta è il debito effettivo netto della Società.
MHREC S.à.r.l.	MHREC Real Estate S.à.r.l., partecipazione nel Fondo MHREC.
Palazzo Sturzo o "Eurcenter"	Si intende l'immobile sito in Roma, in Piazza Don Luigi Sturzo, detenuto dal Fondo MHREC.
Periodo di contabilizzazione	Ogni periodo di 12 mesi, ciascuno dei quali ha inizio il 1 gennaio e finisce ogni anno alla mezzanotte del 31 dicembre.
Porta Nuova Bonnet	Fondo Porta Nuova Bonnet, istituito il 20 ottobre 2016, di cui COIMA RES è proprietaria al 35,7%.
Portafoglio Deutsche Bank	Si intendono le filiali bancarie all'interno del Fondo COIMA CORE FUND IV, locate a Deutsche Bank
Portafoglio Iniziale	L'insieme delle Quote del fondo COIMA CORE FUND IV e degli Immobili Vodafone.
Promote Fee	La performance fee da corrispondersi dalla società alla SGR ai sensi del contratto di Asset Management.
Qatar Holding	Qatar Holding LLC, con sede in Doha, Qatar, Q-Tel Tower, PO Box 23224, autorizzato dalla QFC Authority con licenza n. 00004, interamente controllato da Qatar Investment Authority, fondo sovrano dello Stato del Qatar. Qatar Holding LLC svolge, in particolare, attività di supporto alla Qatar Investment Authority per quanto concerne lo sviluppo, l'investimento e la gestione dei fondi dello Stato del Qatar, mediante, in particolare, valutazione, compravendita e gestione di forme di investimento di qualsivoglia natura, svolgendo qualunque attività funzionale a tal fine.

Rendimento atteso stabilizzato netto	Calcolato come il rapporto tra canone atteso stabilizzato netto e valore di mercato lordo dell'immobile.
Rendimento iniziale lordo	Calcolato come il rapporto tra il canone lordo iniziale e il valore di mercato lordo dell'immobile.
Rendimento lordo stabilizzato	Calcolato come il rapporto tra il canone lordo stabilizzato e il valore di mercato lordo dell'immobile.
Rendimento lordo stabilizzato atteso	Calcolato come rapporto tra il canone lordo stabilizzato atteso e il valore di mercato lordo dell'immobile.
Scadenza media ponderata dei debiti	È la durata di tempo in cui è <i>outstanding</i> un debito emesso. La vita media è un periodo medio prima che un debito sia ripagato tramite ammortamento o pagamento complessivo.
Shareholder Return	Rispetto a ciascun periodo di contabilizzazione, la somma della variazione del NAV per azione durante il periodo di contabilizzazione (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo di Contabilizzazione) e del totale dei dividendi per Azione e di qualsiasi altro corrispettivo pagati nel Periodo di Contabilizzazione (considerando la tempistica del pagamento di tali dividendi e corrispettivi).
Shareholder Return Outperformance	L'ammontare in euro per il quale lo Shareholders Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un determinato Shareholder Return.
Società di Investimento Immobiliare Non Quotata o SIINQ	Società di investimento immobiliare non quotata, disciplinata dall'Articolo 1, comma 125 della Legge Finanziaria 2007.
Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIQ	Società di investimento immobiliare quotata, disciplinata dall'Articolo 1, commi da 119 a 141-bis della Legge Finanziaria 2007.
Utile per azione	L'utile per azione è calcolato come il rapporto tra gli utili ed il numero delle azioni.
Value-added	Tale tipologia di investimento include gli immobili in fase di riqualificazione e ristrutturazione integrale, solitamente sfitti o con elevato tasso di vacancy. Rispetto alla categoria <i>core</i> , gli immobili <i>value added</i> sono caratterizzati da un profilo di rischio medio-alto e generano rendimenti facendo affidamento sulla crescita di valore degli immobili nel tempo.