

Real Estate SIIQ

---



COIMA RES  
Resoconto Intermedio  
al 31 marzo 2019

## INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE.....	3
PANORAMICA DEI RISULTATI FINANZIARI.....	6
PORTAFOGLIO AL 31 MARZO 2019 .....	11
EVENTI SUCCESSIVI .....	15
ITALIA: QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	16
PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO .....	17
NOTE ESPLICATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO .....	18
STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO .....	21
NOTE ESPLICATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO .....	22
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO .....	26
RISCHI, GARANZIE E IMPEGNI .....	27
DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI .....	32
GLOSSARIO.....	33

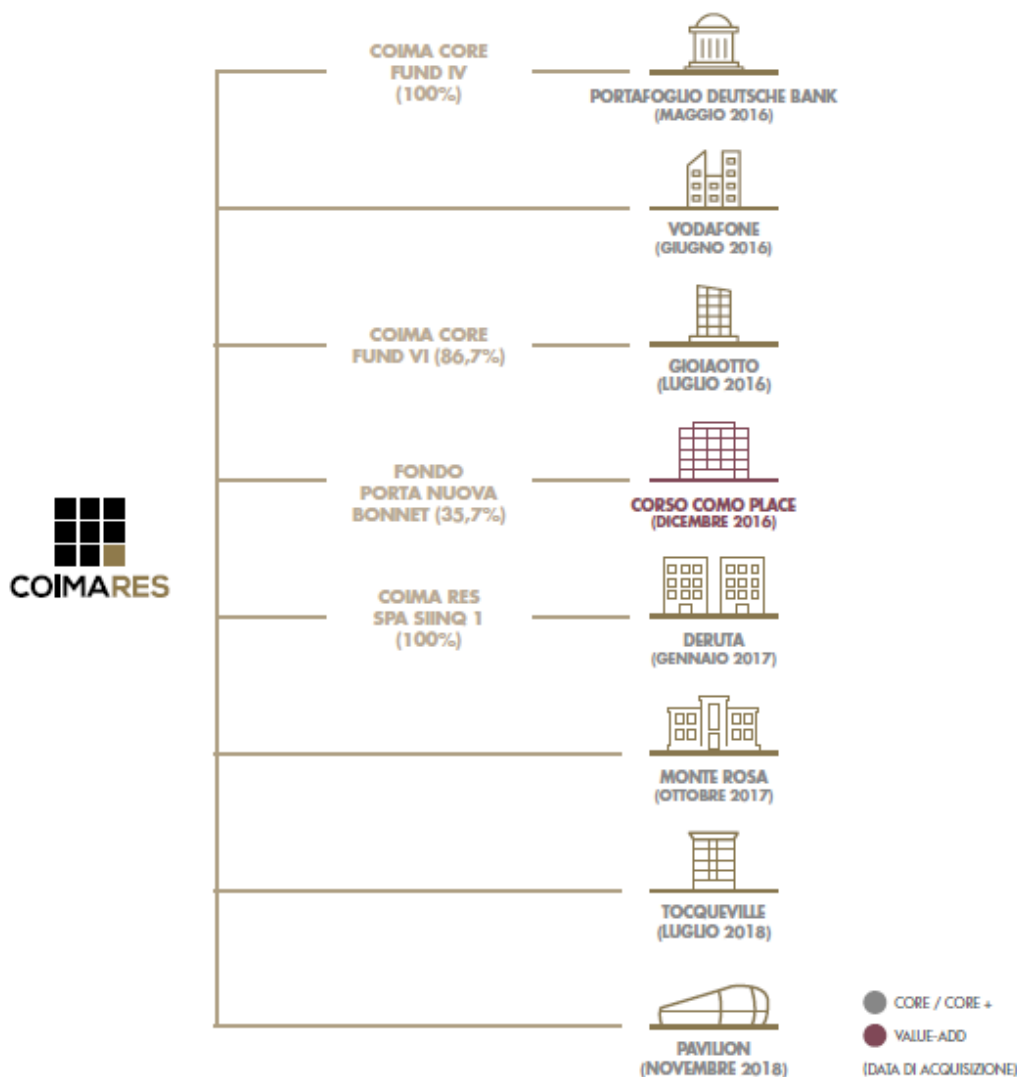
## INFORMAZIONI SOCIETARIE

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 di investimento immobiliare 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 <sup>1</sup>

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
Ariela Caglio	Amministratore indipendente
Antonella Centra	Amministratore indipendente

### Collegio Sindacale <sup>2</sup>

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
Luciano Gabriel	Membro
Feras Abdulaziz Al-Naama	Membro
Gabriele Bonfiglioli	Membro
Matteo Ravà	Membro
Michel Vauclair	Membro

### Comitato Controllo e Rischi

Agostino Ardisson	Presidente
Alessandra Stabilini	Membro
Luciano Gabriel	Membro

### Internal Audit e Compliance

L'Internal Audit e Compliance sono svolte in *outsourcing* attraverso una società specializzata, Consilia Regulatory S.r.l., che ha indicato nel dott. Gianmarco Maffioli il responsabile della funzione Internal Audit e nel dott. Giacomo del Soldà il responsabile della funzione Compliance.

<sup>1</sup> In carica dal 17 aprile 2019 fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019.

<sup>2</sup> In carica dal 12 aprile 2018 fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020.

## **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 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 Gilio

Chief Financial Officer

## PANORAMICA DEI RISULTATI FINANZIARI

Nella tabella sottostante è riportata la sintesi dei dati finanziari al 31 marzo 2019.

(Euro milioni)	31 marzo 2019	per azione	31 dicembre 2018	per azione	Δ	Δ%
Valore complessivo del portafoglio	624,3		623,5		0,8	0,1%
EPRA NAV	426,3	11,84	421,6	11,71	4,7	1,1%
EPRA NNNAV	418,7	11,63	415,4	11,54	3,4	0,8%
Posizione Debitoria	290,6		291,3		(0,7)	(0,3%)
Disponibilità liquide	83,9		82,2		1,7	2,0%
Net Loan to Value	33,1%		33,5%		(0,4 p.p.)	n.m.
EPRA Net Initial Yield	4,9%		5,2%		(0,3 p.p.)	n.m.
EPRA “topped-up” NIY	5,3%		5,3%		n.m.	n.m.
EPRA vacancy rate	3,5%		4,6%		(1,1 p.p.)	n.m.

(Euro milioni)	31 marzo 2019	per azione	31 marzo 2018	per azione	Δ	Δ%
Canoni	8,7		8,8		(0,1)	(1,2%)
NOI	7,8		7,9		(0,1)	(1,5%)
EBITDA	5,5		5,2		0,3	5,6%
EBIT	6,5		5,2		1,3	26,0%
Recurring FFO	3,9	0,11	4,3	0,12	(0,4)	(9,2%)
Risultato netto	4,7	0,13	3,4	0,09	1,3	37,8%
EPRA Earnings	3,5	0,10	4,0	0,11	(0,5)	(11,8%)
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	37,5%		37,3%		0,2 p.p.	n.m.
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	36,9%		36,0%		0,9 p.p.	n.m.
Like for like rental growth	6,2%		2,7%		3,5 p.p.	n.m.
WALT (anni)	6,3		6,9		(0,6)	n.m.

L'EPRA Net Asset Value al 31 marzo 2019 è pari ad Euro 426,3 milioni, con un incremento nei primi 3 mesi del 2019 dell'1,1% prima del pagamento dei dividendi relativi all'esercizio 2018. L'andamento dell'EPRA NAV è legato ai risultati operativi ottenuti nel corso del primo trimestre 2019.

I fattori principali che hanno avuto impatto sul NAV nei primi 3 mesi dell'esercizio sono:

- l'EPRA Earnings del periodo per Euro 3,5 milioni;
- le rivalutazioni degli investimenti immobiliari per Euro 1,2 milioni.

L'EPRA Cost Ratio mostra un incremento al 37,5% dal 37,3% del 31 marzo 2018.

Al 31 marzo 2019 il risultato netto di Gruppo è pari ad Euro 4,7 milioni e risulta in incremento di Euro 1,3 milioni rispetto al 31 marzo 2018, come evidenziato dalla tabella sotto riportata.

(Euro milioni)	31 marzo 2019	31 marzo 2018	Δ	Δ%
Canoni	8,7	8,8	(0,1)	(1,2%)
Costi operativi immobiliari netti	(1,0)	(0,9)	(0,0)	1,4%
<b>NOI</b>	<b>7,8</b>	<b>7,9</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(1,5%)</b>
Altri ricavi	0,0	0,0	0,0	0,0%
Costi di struttura	(2,1)	(1,9)	(0,2)	10,7%
Altri costi	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0%
Costi generali non ricorrenti	(0,1)	(0,7)	0,6	(85,6%)
<b>EBITDA</b>	<b>5,5</b>	<b>5,2</b>	<b>0,3</b>	<b>5,6%</b>
Rettifiche di valore nette	(0,1)	(0,0)	(0,1)	>100,0%
Adeguamento al <i>fair value</i>	1,2	0,0	1,2	100,0%
<b>EBIT</b>	<b>6,5</b>	<b>5,2</b>	<b>1,3</b>	<b>26,0%</b>
Proventi finanziari	0,0	0,0	(0,0)	0,0%
Proventi ricorrenti	(0,1)	(0,0)	(0,1)	100,0%
Oneri finanziari	(1,7)	(1,6)	(0,1)	7,3%
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>4,7</b>	<b>3,6</b>	<b>1,1</b>	<b>31,9%</b>
Imposte	0,0	0,0	(0,0)	0,0%
<b>Risultato dopo le imposte</b>	<b>4,7</b>	<b>3,6</b>	<b>1,1</b>	<b>31,8%</b>
Risultato di terzi	(0,0)	(0,2)	0,1	(84,0%)
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>4,7</b>	<b>3,4</b>	<b>1,3</b>	<b>37,8%</b>
EPRA adjustments <sup>3</sup>	(1,2)	0,6	(1,7)	>100,0%
<b>EPRA Earnings</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(11,8%)</b>
EPRA Earnings per azione	0,10	0,11	(0,01)	(11,8%)
<b>FFO</b>	<b>3,8</b>	<b>3,6</b>	<b>0,2</b>	<b>4,9%</b>
FFO adjustments <sup>4</sup>	0,1	0,7	(0,6)	(85,1%)
<b>FFO ricorrente</b>	<b>3,9</b>	<b>4,3</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(9,2%)</b>
FFO ricorrente per azione	0,11	0,12	(0,01)	(9,2%)

Il margine NOI include i canoni generati dal portafoglio Deutsche Bank, dal complesso immobiliare Vodafone e dagli immobili Gioiaotto, Deruta, Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion, al netto dei costi immobiliari (come le imposte sugli immobili, i costi di *property management*, le utenze e i costi di manutenzione).

Al 31 marzo 2019 il margine NOI è pari all'89% e il rendimento attuale netto del portafoglio è pari al 4,9%.

I costi di struttura (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.

Le rettifiche di valore nette, pari ad Euro 0,1 milioni, sono relative principalmente all'effetto della svalutazione dei crediti commerciali in essere.

<sup>3</sup> Include principalmente le rivalutazioni degli immobili e gli utili da cessione.

<sup>4</sup> Include principalmente costi non ricorrenti vari.

L'adeguamento al *fair value*, pari ad Euro 1,2 milioni, si riferisce alla filiale Deutsche Bank di Milano che è stata riclassificata nella voce investimenti immobiliari a seguito della stipula di un contratto di locazione. Il valore di tale filiale, precedentemente valutata al costo, è stato allineato al fair value in accordo con il principio contabile IAS 40.

Gli oneri finanziari fanno riferimento principalmente ai contratti di finanziamento in essere.

L'Utile di Gruppo per azione è pari ad Euro 0,13 (Euro 4,7 milioni) e viene calcolato, sulla base dei principi contabili IFRS, prendendo in considerazione il numero medio di azioni in circolazione nel corso del periodo.



La tabella seguente riassume lo stato patrimoniale riclassificato della Società, confrontato con i dati al 31 dicembre 2018, comprensivo della riclassifica dell'investimento nel Fondo Bonnet sulla base di un consolidamento proporzionale, al fine di ottenere il valore complessivo degli investimenti immobiliari del gruppo COIMA RES al 31 marzo 2019.

Euro milioni	31 marzo 2019	31 dicembre 2018	Δ	Δ%	Look-Through rettificato 31 marzo 2019
Investimenti immobiliari	624,3	623,5	0,8	0,1%	666,6
Altre attività	3,3	2,9	0,4	14,5%	3,3
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	22,2	21,5	0,7	3,4%	1,5
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>649,8</b>	<b>647,9</b>	<b>1,9</b>	<b>0,3%</b>	<b>671,4</b>
Crediti commerciali	8,3	8,2	0,1	1,0%	8,5
Altre attività	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0
Disponibilità liquide	83,9	82,2	1,7	2,0%	84,8
<b>Totale attività correnti</b>	<b>92,2</b>	<b>90,5</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9%</b>	<b>93,3</b>
<b>Totale attività</b>	<b>742,0</b>	<b>738,4</b>	<b>3,7</b>	<b>0,5%</b>	<b>764,7</b>
Finanziamenti	290,6	291,3	(0,7)	(0,3%)	311,3
Fondi rischi	0,1	0,2	(0,1)	(68,8%)	0,1
Altre passività	3,7	2,1	1,6	76,4%	3,7
Debiti commerciali	10,7	12,5	(1,9)	(14,8%)	12,7
<b>Totale passività</b>	<b>305,0</b>	<b>306,1</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(0,4%)</b>	<b>327,7</b>
Patrimonio di terzi	13,5	13,5	0,0	0,2%	13,5
NAV	423,5	418,7	4,8	1,1%	423,5
NAV per azione	11,76	11,63	0,13	1,1%	11,76
<i>Net Loan to Value</i>	<i>33,1%</i>	<i>33,5%</i>			<i>34,0%</i>

La colonna denominata “look-through rettificato”, ai soli fini gestionali, include la partecipazione del 35,7% nel Fondo Porta Nuova Bonnet consolidata con il metodo proporzionale.

Gli investimenti immobiliari includono Euro 96,0 milioni relativi al portafoglio Deutsche Bank, Euro 209,3 milioni relativi al complesso immobiliare Vodafone, Euro 79,8 milioni relativi a Gioiaotto, Euro 49,8 milioni relativi a Deruta, Euro 60,5 milioni relativi a Monte Rosa, Euro 58,9 milioni relativi a Tocqueville ed Euro 70,0 milioni relativi all'immobile denominato “Pavilion”.

Le partecipazioni in società collegate sono in aumento di Euro 0,7 milioni per effetto del risultato del periodo e dei richiami del periodo fatti dal Fondo Bonnet.

Le altre attività sono costituite principalmente dagli strumenti derivati, pari ad Euro 0,4 milioni e dai crediti finanziari ed i crediti commerciali non correnti, pari ad Euro 1,6 milioni, che riguardano crediti relativi a finanziamenti concessi dalla partecipata MHREC Sarl alla società collegata Co-Investment 2 SCS.

In applicazione del principio contabile IFRS 16 in vigore dal 1° gennaio 2019, la Società ha iscritto tra le immobilizzazioni immateriali un diritto d'uso (c.d. *right of use*) pari ad Euro 0,9 milioni, che rappresenta il diritto all'utilizzo dell'attività oggetto del contratto di affitto in essere, ovvero la sede legale in Piazza Gae Aulenti 12.

I crediti commerciali riguardano la normale operatività della Società.

L'indebitamento finanziario netto consolidato della Società al 31 marzo 2019 è pari ad Euro 207,6 milioni, in diminuzione di Euro 1,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2018.

Il Net Loan To Value è pari al 33,1% ed è in linea con la leva target della Società, prevista minore del 40%.

I debiti commerciali includono principalmente debiti e fatture da ricevere verso fornitori per un totale di Euro 5,9 milioni (Euro 8,1 milioni al 31 dicembre 2018) e risconti passivi, per un importo pari ad Euro 2,7 milioni (Euro 1,5 milioni al 31 dicembre 2018).

Nella voce *altre passività* è compreso il *fair value* degli strumenti finanziari, pari a circa Euro 1 milione, e non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2018.

Al 31 marzo 2019 la durata media dei finanziamenti è di 4,1 anni ed il costo medio del debito "all in" è del 2% (circa il 75% del debito è coperto da contratti derivati).

Il patrimonio netto, pari ad Euro 423,5 milioni (NAV per azione di Euro 11,76), ha subito una variazione in aumento di Euro 4,8 milioni rispetto al 31 dicembre 2018 principalmente per effetto dell'utile del periodo, pari ad Euro 4,7 milioni.

## PORTAFOGLIO AL 31 MARZO 2019

Al 31 marzo 2019 il portafoglio di COIMA RES è pari a circa Euro 666,6 milioni<sup>5</sup> ed include il portafoglio Deutsche Bank, il complesso immobiliare conosciuto come “Vodafone Village”, l’immobile Gioiaotto, il complesso immobiliare Corso Como Place, il complesso immobiliare Deruta, il complesso immobiliare Monte Rosa, Tocqueville e l’immobile denominato “Pavilion”.

I canoni lordi iniziali sono pari a circa Euro 34,7 milioni. La WALT complessiva iniziale del portafoglio è pari a circa 6,3 anni e il rendimento netto iniziale EPRA è pari al 4,9%.

---

<sup>5</sup> Dati pro-forma che considerano Bonnet pro-rata

Di seguito si riportano i dati più significativi del portafoglio immobiliare alla data del 31 marzo 2019.

	Deutsche Bank	Vodafone	Gioiaotto <sup>6</sup>	Corso Como Place <sup>7</sup>	Deruta	Monte Rosa	Tocqueville	Pavilion	Portafoglio 31 marzo 2019
Città	Varie	Milano	Milano	Milano	Milano	Milano	Milano	Milano	-
Indirizzo	Varie	Via Lorenteggio 240	Via Melchiorre Gioia 6-8	Via Bonnet	Via Deruta 19	Via Monte Rosa 93	Via Tocqueville 13	Piazza Gae Aulenti 10	-
Sub-market	Varie	Lorenteggio BD	Porta Nuova BD	Porta Nuova BD	Piazza Udine BD	Lotto-Citylife BD	Porta Nuova BD	Porta Nuova BD	-
Destinazione d'uso	Filiali bancarie	Uffici	Uffici Hotel Retail	Uffici Retail	Uffici	Uffici	Uffici	Uffici	-
% di possesso	100,0%	100,0%	86,7%	35,7%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	-
Valore di mercato (€/mln)	96,0	209,3	79,8	42,3	49,8	60,4	58,9	70,0	<b>666,6</b>
WALT (anni)	7,7	7,8	5,3	1,9	2,8	4,0	1,5	8,8	<b>6,3</b>
Tasso di occupazione EPRA	85%	100%	100%	n.a.	100%	91%	100%	100%	<b>96,5%</b>
Canone lordo iniziale (€/mln)	5,1	14,0	4,0	0,3	3,6	3,8	2,4	1,3	<b>34,7</b>
Rendimento EPRA iniziale netto	4,5%	6,2%	4,5%	n.a.	6,6%	5,2%	3,6%	1,6%	<b>4,9%</b>
EPRA topped-up NIY	4,7%	6,2%	4,7%	n.a.	6,6%	5,2%	3,6%	4,8%	<b>5,3%</b>
Rendimento netto atteso stabilizzato	5,3% <sup>8</sup>	6,2%	4,7%	6,2% <sup>9</sup>	6,6%	5,6% <sup>9</sup>	4,9% <sup>9</sup>	4,8%	<b>5,6%</b>

<sup>6</sup> Contabilizzato al 100%

<sup>7</sup> Calcolato pro-quota (35,7%)

<sup>8</sup> Calcolato escludendo le 4 filiali sfitte

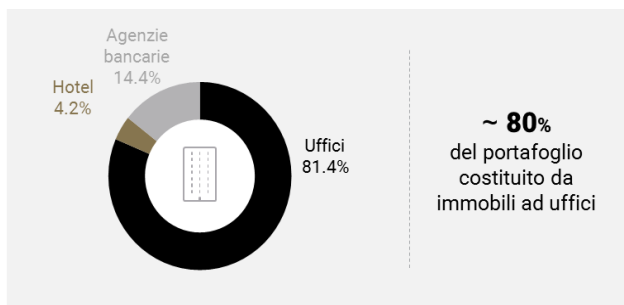
<sup>9</sup> Rendimento al costo calcolato includendo le stime su capex e valore dei canoni

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

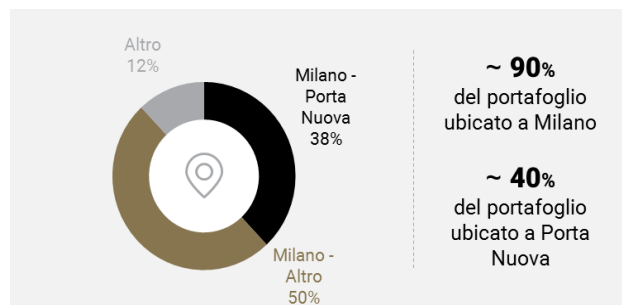
- uffici;
- mercati italiani più attrattivi (Milano 90%);
- prioritariamente immobili che producono reddito;
- immobili di Grado A o immobili da riqualificare in Grado A.

### Suddivisione al 31 marzo 2019 degli immobili

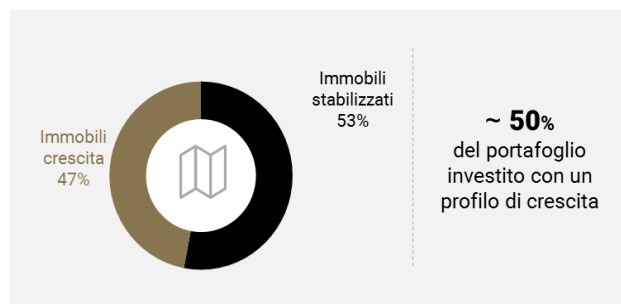
#### RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONE D'USO



#### RIPARTIZIONE PER AREA GEOGRAFICA

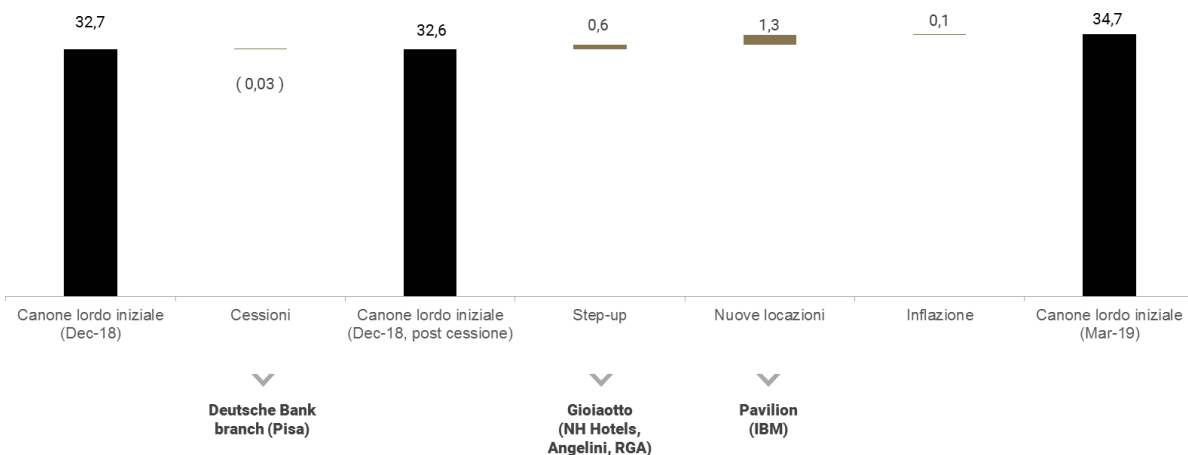


#### RIPARTIZIONE PER STRATEGIA



### Evoluzione dei canoni di locazione

Il grafico seguente riassume l'evoluzione dei canoni di locazione al 31 marzo 2019 in Euro milioni.



I canoni sono cresciuti su base like-for-like del 6,2% nel primo trimestre 2019, grazie a step-up contrattualizzati, indicizzazione e a nuovi contratti di locazione (IBM). I canoni sono cresciuti su base like-for-like del 7,5% escludendo le filiali bancarie.

## EVENTI SIGNIFICATIVI DEL PERIODO

### Stipula di nuovi contratti di locazione

**Pavilion:** Il contratto di locazione con IBM, firmato nell'agosto 2018, è entrato in vigore il 31 gennaio 2019 ed è caratterizzato da una durata di 9 anni + 6 anni, è indicizzato all'inflazione per il 100%, prevede un canone iniziale lordo di Euro 1,25 milioni (per i primi 12 mesi) ed un canone contrattuale lordo stabilizzato di Euro 3,5 milioni (successivamente ai primi 12 mesi). IBM è l'unico conduttore del Pavilion ed occupa l'intero complesso.

**Filiali bancarie:** nel febbraio 2019 COIMA CORE FUND IV, fondo interamente posseduto da COIMA RES, ha firmato un contratto di locazione della durata di 9 anni per una filiale bancaria situata a Milano, precedentemente sfitta. Il nuovo conduttore è attivo nel settore della sanità e dei relativi servizi. La filiale rappresenta 1.700 mq, vale a dire il 18% della superficie totale sfitta del portafoglio di filiali Deutsche Bank. Il nuovo contratto di locazione contribuirà per Euro 240 mila di canone lordo annuale aggiuntivo per COIMA RES, su base stabilizzata.

### Cessioni

**Filiali bancarie:** nel marzo 2019, COIMA RES ha venduto una filiale Deutsche Bank a Pisa (Toscana, Centro Italia) per Euro 500.000, ad un premio del 4,2% rispetto al valore di bilancio al 31 dicembre 2018. Come promemoria, dall'IPO ad oggi, COIMA RES ha ceduto 27 filiali per Euro 42,0 milioni (pari al 30% del portafoglio iniziale), ad un prezzo medio complessivamente in linea con il valore di contribuzione iniziale.

### Progetti di ristrutturazione

**Bonnet:** il progetto prosegue secondo i tempi pianificati con consegna prevista per il 2020 e su costi stimati complessivi di Euro 164 milioni, inclusivi del prezzo di acquisizione pari ad Euro 89 milioni e di capex e altri costi capitalizzati pari ad Euro 75 milioni. Complessivamente, in termini di capex e altri costi, è già stato speso nel periodo 2016-2017 un ammontare pari ad Euro 12,7 milioni con ulteriori Euro 62,3 milioni da spendere nel periodo 2019-2020 (di cui la quota di COIMA RES ammonta ad Euro 22,2 milioni in considerazione della partecipazione del 35,7% detenuta nel progetto). L'ammontare di capex spese nel primo trimestre 2019 ammonta a c. Euro 5,5 milioni (di cui Euro 2,0 milioni rappresentano la quota di COIMA RES). L'attività di commercializzazione è formalmente iniziata a settembre 2018 con l'obiettivo di stipulare un contratto di locazione per una parte significativa del progetto nel corso del 2019.

### Outlook

In questo momento di incertezza sia in Italia che in Europa, abbiamo deciso di concentrarci a Milano, il mercato degli uffici più grande, trasparente e liquido d'Italia. Milano ha rappresentato oltre il 60% del mercato degli uffici in Italia, sia per numero di transazioni e volumi di investimenti negli ultimi quattro anni. Milano è caratterizzata da solidi fondamentali tra domanda e offerta, in particolare a causa della scarsità di immobili di Grado A, che rappresentano solo il 10% del totale stock ad uso ufficio, ma rappresentano oltre il 70% della domanda da parte dei conduttori. Questo squilibrio suggerisce che la domanda potrebbe superare di 2-3 volte l'offerta nei prossimi anni, il che sosterrà la crescita dei canoni a breve e medio termine.

Per quanto riguarda il portafoglio attuale, COIMA RES valuterà ulteriori attività di asset rotation per aumentare la propria esposizione a Milano e bilanciare la concentrazione dei conduttori.

COIMA RES continua a valutare attentamente e selettivamente opportunità di investimento a Milano dato il suo potenziale di crescita e la relativa resilienza durante i cicli. La selezione degli investimenti porrà l'accento sugli asset office Core e Core +. COIMA RES valuterà anche selettivamente opportunità di co-investimento in progetti Value-add in JV.

## EVENTI SUCCESSIVI

### **Stipula di nuovi contratti di locazione**

Nel mese di aprile 2019, Alexion Pharma ha firmato un term-sheet vincolante per la locazione (per un periodo di 7 anni) di 770 mq attualmente occupati da axélero, nell'immobile Gioiaotto. Il livello del canone di locazione concordato con Alexion Pharma è pari ad Euro 500 / mq che rappresenta un premio del 50% rispetto al canone attuale (su base stabilizzata). Il nuovo contratto di locazione è subordinato al rilascio dello spazio da parte di axélero entro la fine del terzo trimestre del 2019. Complessivamente, negli ultimi 12 mesi sono stati rilocati oltre 2.000 mq dell'immobile Gioiaotto e le nuove locazioni sono state concordate ad un premio medio del 30% rispetto ai canoni in essere.

Nel mese di aprile 2019 COIMA CORE FUND IV, fondo interamente posseduto da COIMA RES, ha firmato un contratto di locazione della durata di 9 anni per una filiale bancaria situata a Torino precedentemente sfitta. Il nuovo conduttore è attivo nel settore del wellness. La filiale ha una superficie di circa 4.300 mq e il nuovo contratto di locazione contribuirà per Euro 420 mila al totale del canone lordo annuale su base stabilizzata di COIMA RES. L'efficacia del contratto di locazione decorre dal rilascio del cambio di destinazione d'uso da parte del Comune di Torino, il cui processo è già stato avviato a cura del conduttore.

### **Dividendo per l'anno 2018 pari ad Euro 0,30 per azione**

L'Assemblea degli Azionisti di COIMA RES, tenutasi in data 17 aprile 2019, ha approvato la raccomandazione del Consiglio di Amministrazione di distribuire agli azionisti un dividendo per l'esercizio 2018 pari ad Euro 10.802.100 (Euro 0,30 per azione). Il dividendo 2018 pari ad Euro 0,30 per azione rappresenta un aumento dell'11,1% rispetto al dividendo 2017 di Euro 0,27 per azione. Il dividendo 2018 rappresenta un pay-out ratio del 72% in base agli EPRA Earnings consolidati per il 2018 (rispetto al 64% del 2017). L'acconto dividendo pari ad Euro 3.600.700 (Euro 0,10 per azione) è stato già pagato il 21 novembre 2018 ed il saldo pari ad Euro 7.201.400 (Euro 0,20 per azione) è stato pagato con stacco cedola il 23 aprile 2019, record date il 24 aprile 2019 e data di pagamento il 25 aprile 2019.

### **Rinnovo del Consiglio di Amministrazione**

Il 17 aprile 2019, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha confermato in 9 il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione e nominato, per l'esercizio 2019 e, quindi, fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019, il nuovo Consiglio di Amministrazione nelle persone di Feras Abdulaziz Al Naama, Manfredi Catella, Caio Massimo Capuano, Olivier Elamine, Luciano Gabriel, Alessandra Stabilini, Agostino Ardisson, Ariela Caglio e Antonella Centra.

L'Assemblea degli Azionisti nella sua sessione ordinaria ha confermato che Caio Massimo Capuano come Presidente del Consiglio di Amministrazione e il Consiglio di Amministrazione del 17 aprile 2019 ha confermato Manfredi Catella come Amministratore Delegato.

## ITALIA: QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il primo trimestre del 2019 è stato caratterizzato da un progressivo rallentamento dell'economia Italiana, con le stime di crescita del PIL riviste al ribasso a diverse riprese dalle maggiori istituzioni sia domestiche che internazionali. Al momento la crescita "reale" del PIL Italiano per il 2019 è prevista ad un livello pari allo 0,2% secondo le ultime stime del Governo (in diminuzione rispetto alla stima precedente pari all'1,0% del dicembre 2018).

Nonostante il rallentamento dell'economia Italiana, il settore immobiliare in Italia ha registrato un buon livello di volumi di investimento nel primo trimestre del 2019, pari ad Euro 1,7 miliardi (dati CBRE), sostanzialmente in linea con i volumi registrati nel corso del primo trimestre del 2018. Il segmento uffici in Italia ha visto volumi di investimenti più che triplicati nel primo trimestre del 2019 rispetto al primo trimestre del 2018, raggiungendo un livello pari ad Euro 1,1 miliardi (dati CBRE). Nel primo trimestre del 2019, la piazza di Milano ha registrato volumi di investimento pari ad Euro 888 milioni (dati CBRE), in incremento del 77% rispetto al primo trimestre del 2018.

Il mercato uffici a Milano ha visto volumi di investimento pari ad Euro 757 milioni nel primo trimestre del 2019 (c. l'85% dei volumi totali sulla città considerando anche le altre asset class), volumi più che triplicati rispetto al primo trimestre del 2018 (dati CBRE). I rendimenti attuali rimangono stabili rispetto ai livelli di fine 2018 con un rendimento netto per immobili "prime" del 3,4% ed un rendimento netto per immobili di buona qualità in location secondarie pari al 5,0%. Il livello di assorbimento di spazi ad uso ufficio a Milano da parte dei conduttori nel primo trimestre del 2019 è anch'esso in forte aumento (+50% rispetto al primo trimestre del 2018) con un livello di assorbimento pari a 121.000 mq (dati CBRE). Consolidando il trend visto negli ultimi anni, più del 70% dell'assorbimento è relativo a spazi di Grado A (la vacancy per tali spazi rimane a livelli storicamente molto bassi e pari al 2,1%). I canoni per immobili ad uso ufficio di tipo "prime" rimangono stabili a Euro 585 / mq (dati JLL).



## PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO

(Euro migliaia)	Note	31 marzo 2019	di cui parti correlate	31 marzo 2018	di cui parti correlate
<b>Conto economico</b>					
Ricavi da locazione	1	8.726	-	8.833	-
Costi operativi immobiliari netti	2	(951)	(158)	(968)	(67)
<b>Ricavi netti da locazione</b>		<b>7.775</b>	<b>(158)</b>	<b>7.865</b>	<b>(67)</b>
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari		10	-	-	-
Costo del venduto		-	-	-	-
<b>Ricavi netti da cessione</b>		<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Costi di struttura	3	(2.245)	(1.482)	(2.543)	(1.385)
Altri costi operativi	4	(37)	-	(110)	(5)
<b>Risultato operativo lordo</b>		<b>5.503</b>	<b>(1.640)</b>	<b>5.212</b>	<b>(1.457)</b>
Rettifiche di valore nette		(129)	(20)	(25)	-
Adeguamento al fair value		1.160	-	-	-
<b>Risultato operativo netto</b>		<b>6.534</b>	<b>(1.660)</b>	<b>5.187</b>	<b>(1.457)</b>
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto		(137)	-	(38)	-
Proventi finanziari		-	-	-	-
Oneri finanziari	5	(1.709)	(2)	(1.594)	-
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>4.688</b>	<b>(1.662)</b>	<b>3.555</b>	<b>(1.457)</b>
Imposte		-	-	3	-
<b>Risultato dopo le imposte</b>		<b>4.688</b>	<b>(1.662)</b>	<b>3.558</b>	<b>(1.457)</b>
Risultato di terzi		(28)	-	(176)	-
<b>Risultato di Gruppo</b>		<b>4.660</b>	<b>(1.662)</b>	<b>3.382</b>	<b>(1.457)</b>

## NOTE ESPLICATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Di seguito sono riportati i dettagli delle voci che hanno maggiormente impattato il risultato del Gruppo al 31 marzo 2019.

### 1. Ricavi da locazione

I ricavi da locazione sono pari ad Euro 8.726 mila e includono i canoni maturati sul portafoglio immobiliare.

(Euro migliaia)	Immobili	31 marzo 2019	31 marzo 2018
COIMA RES SIIQ	Vodafone	3.504	3.485
	Monte Rosa	932	916
	Tocqueville	598	-
	Pavilion	534	-
COIMA CORE FUND IV	Filiali Deutsche Bank	1.253	1.258
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	1.001	997
	2331 Eurcenter	-	1.280
COIMA RES SIINQ I	Deruta	904	897
<b>Ricavi da locazione</b>		<b>8.726</b>	<b>8.833</b>

La variazione in diminuzione di Euro 107 mila rispetto all'esercizio precedente è riconducibile principalmente ai minori canoni di locazione a seguito della cessione dell'immobile Eurcenter, conclusasi in data 17 dicembre 2018. Tale riduzione è stata parzialmente compensata dai canoni di locazione relativi agli immobili Tocqueville e Pavilion, acquisiti rispettivamente in data 27 luglio 2018 e 23 novembre 2018.

### 2. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano ad Euro 951 mila al 31 marzo 2019. Il dettaglio dell'importo è riportato di seguito:

(Euro migliaia)	Complesso Vodafone *	Tocqueville Monte Rosa Pavilion	Filiali Deutsche Bank	Gioiaotto	Deruta	31 marzo 2019	31 marzo 2018
Recupero spese dai conduttori	588	446	6	186	4	1.230	944
Property management	(66)	(42)	(13)	(1)	(9)	(131)	(219)
Manutenzione	(285)	(259)	(11)	(94)	(13)	(662)	(320)
Utenze	(284)	(140)	6	(62)	-	(480)	(451)
Assicurazioni	(16)	(14)	(12)	(7)	(6)	(55)	(56)
IMU	(173)	(198)	(172)	(72)	(58)	(673)	(698)
TASI	(12)	(14)	(6)	(5)	(4)	(41)	(44)
Imposte di registro	(35)	(19)	(17)	(10)	(9)	(90)	(93)
Altri costi immobiliari	-	(23)	-	(26)	-	(49)	(31)
<b>Costi immobiliari netti</b>	<b>(283)</b>	<b>(263)</b>	<b>(219)</b>	<b>(91)</b>	<b>(95)</b>	<b>(951)</b>	<b>(968)</b>

\* Include il Consorzio Lorenteggio Village

La voce *recupero spese dai conduttori* si riferisce al ribaltamento ai locatari degli oneri di gestione ordinaria degli immobili.

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

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

La voce *utenze* comprende le spese per la fornitura di energia elettrica, di acqua e gas degli immobili.

La voce *assicurazioni* si riferisce alle polizze stipulate dalla Società e dalle controllate per la tutela dei beni e delle proprietà immobiliari.

Le voci *IMU, TASI e imposte di registro* sono relative alle imposte applicate sul portafoglio immobiliare.

Gli *altri costi immobiliari* includono principalmente il canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche e altre spese minori legate all'operatività degli immobili.

### 3. Costi di struttura

I costi di struttura ammontano ad Euro 2.245 mila al 31 marzo 2019. Si allega di seguito la tabella riepilogativa di dettaglio:

(Euro migliaia)	COIMA RES	COIMA CORE FUND IV	COIMA CORE FUND VI	SIINQ I	Altre	31 marzo 2019	31 marzo 2018
Asset management	(862)	(17)	(275)	-	-	(1.154)	(1.062)
Costo del personale	(425)	-	-	-	-	(425)	(439)
Consulenze	(129)	(68)	(60)	(5)	(12)	(274)	(324)
Funzioni di controllo	(77)	(2)	(4)	(4)	-	(87)	(100)
Revisione	(48)	(6)	(14)	(4)	(3)	(75)	(66)
Marketing	(71)	-	-	-	-	(71)	(75)
Servizi IT	(51)	-	-	-	-	(51)	(43)
Esperti indipendenti	(17)	(8)	(6)	(1)	-	(32)	(19)
Altri costi di gestione	(74)	-	-	-	(2)	(76)	(415)
<b>Costi di struttura</b>	<b>(1.754)</b>	<b>(101)</b>	<b>(359)</b>	<b>(14)</b>	<b>(17)</b>	<b>(2.245)</b>	<b>(2.543)</b>

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.

Il *costo del personale* è costituito da:

- salari, stipendi e oneri assimilati, pari ad Euro 181 mila, relativi principalmente alle retribuzioni dei dipendenti della Società;
- oneri sociali, pari ad Euro 62 mila, che includono i contributi versati dalla Società ai fondi previdenziali;
- altre spese del personale, pari ad Euro 181 mila, che includono principalmente i compensi agli amministratori.

La voce *consulenze* include principalmente le spese per attività di supporto svolte da professionisti per la gestione ordinaria della Società; in particolare:

- consulenze legali, fiscali e notarili per attività *corporate*;
- consulenze tecniche sugli immobili.

Il costo relativo alle *funzioni di controllo* comprende principalmente i compensi del Collegio Sindacale, pari ad Euro 31 mila, i compensi per la funzione di Risk Management, pari ad Euro 18 mila e spese per altre funzioni di controllo, pari ad Euro 38 mila.

Le spese di *marketing* sono relative principalmente ai costi di media relations (Euro 49 mila), alla manutenzione della piattaforma digital (Euro 20 mila) ed altri costi di marketing (Euro 2 mila).

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

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

Gli *altri costi* includono principalmente le spese relative alla gestione della sede legale della Società ed altri costi corporate (costi di trasporto, contributi associativi, servizi di Borsa Italiana).

#### **4. Altri costi operativi**

Gli altri costi operativi, che ammontano ad Euro 37 mila (Euro 110 mila al 31 marzo 2018), comprendono principalmente imposte e tasse *corporate*, i costi per iva indetraibile, sopravvenienze passive e altri oneri di gestione.

#### **5. Oneri finanziari**

Gli oneri finanziari, pari ad Euro 1.709 mila (Euro 1.594 mila al 31 marzo 2018), includono essenzialmente gli interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere. L'incremento di Euro 115 mila rispetto al primo trimestre 2018 è legato principalmente ai nuovi contratti stipulati per finanziare le acquisizioni degli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion.

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	Note	31 marzo 2019	di cui parti correlate	31 dicembre 2018	di cui parti correlate
<b>Attivo</b>					
Investimenti immobiliari	6	615.195	-	611.590	-
Altre immobilizzazioni materiali	7	312	-	319	-
Immobilizzazioni immateriali	7	1.028	852	73	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	8	22.193	-	21.473	-
Crediti per imposte anticipate		14	-	10	-
Strumenti finanziari derivati	9	368	-	893	-
Crediti finanziari non correnti		1.620	1.620	1.620	1.620
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>640.730</b>	<b>2.472</b>	<b>635.978</b>	<b>1.620</b>
Rimanenze	10	9.090	-	11.930	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	11	8.312	46	8.233	46
Disponibilità liquide	12	83.886	-	82.221	-
<b>Totale attività correnti</b>		<b>101.288</b>	<b>46</b>	<b>102.384</b>	<b>46</b>
Attività non correnti destinate alla vendita		-	-	-	-
<b>Totale attività</b>		<b>742.018</b>	<b>2.518</b>	<b>738.362</b>	<b>1.666</b>
<b>Passivo</b>					
Capitale sociale		14.451	-	14.451	-
Riserva sovrapprezzo azioni		335.549	-	335.549	-
Riserva da valutazione		(1.627)	-	(957)	-
Acconto dividendi		(3.601)	-	(3.601)	-
Altre riserve		74.083	1.133	27.039	-
Utile del periodo		4.660	-	46.267	-
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>13</b>	<b>423.515</b>	<b>1.133</b>	<b>418.748</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>13</b>	<b>13.520</b>	<b>-</b>	<b>13.492</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>13</b>	<b>437.035</b>	<b>1.133</b>	<b>432.240</b>	<b>-</b>
Debiti verso banche non correnti	14	290.596	-	291.340	-
Debiti finanziari non correnti	15	938	834	-	-
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti		54	-	43	-
Fondi rischi e oneri		-	-	130	-
Strumenti finanziari derivati	16	1.664	-	1.026	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	17	1.703	998	1.705	998
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>294.955</b>	<b>1.832</b>	<b>294.244</b>	<b>998</b>
Debiti commerciali e altri debiti correnti	17	9.977	3.797	11.832	4.939
Debiti per imposte correnti		51	-	46	-
<b>Totale passività correnti</b>		<b>10.028</b>	<b>3.797</b>	<b>11.878</b>	<b>4.939</b>
<b>Totale passività</b>		<b>304.983</b>	<b>5.629</b>	<b>306.122</b>	<b>5.937</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>		<b>742.018</b>	<b>6.762</b>	<b>738.362</b>	<b>5.937</b>

## NOTE ESPLICATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

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

### 6. Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari al 31 marzo 2019 sono di seguito dettagliati:

(Euro migliaia)	Immobili	31 dicembre 2018	Acquisizioni / (cessioni)	Capex	Rivalutazioni	Riclassifiche	31 marzo 2019
COIMA RES SIIQ	Vodafone	209.300	-	33	-	-	209.333
	Monte Rosa	60.400	-	45	-	-	60.445
	Tocqueville	58.900	-	-	-	-	58.900
	Pavilion	70.000	-	5	-	-	70.005
COIMA CORE FUND IV	Filiali DB	83.390	(480)	-	1.160	2.840	86.910
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	79.800	-	2	-	-	79.802
COIMA RES SIINQ I	Deruta	49.800	-	-	-	-	49.800
<b>Investimenti immobiliari</b>		<b>611.590</b>	<b>(480)</b>	<b>85</b>	<b>1.160</b>	<b>2.840</b>	<b>615.195</b>

Il saldo riportato è in linea con il valore desunto dalle ultime perizie predisposte dagli esperti indipendenti al 31 dicembre 2018. Tali perizie sono state redatte in osservanza degli standard “RICS Valuation – Professional Standards”, in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni previste dall’ESMA European Securities and Markets Authority.

Le prossime perizie saranno predisposte per la relazione finanziaria semestrale, in quanto la valutazione degli immobili è effettuata due volte l’anno (30 giugno e 31 dicembre). La Società, in considerazione della predisposizione della reportistica del primo trimestre, ha verificato l’assenza di eventuali segnali di *impairment* sugli immobili.

Per quanto riguarda le cessioni avvenute nel corso del trimestre, si segnala che in data 15 marzo 2019 COIMA CORE FUND IV ha venduto la filiale bancaria di Pisa al prezzo di Euro 500 mila.

L’ammontare esposto nella colonna *riclassifiche* si riferisce al valore della filiale Deutsche Bank di Milano, riclassificato dalla voce *rimanenze* alla voce *investimenti immobiliari* in ragione del contratto di locazione sottoscritto in data 19 febbraio 2019.

In accordo con il principio contabile internazionale IAS 2, al 31 dicembre 2018 la filiale in oggetto era iscritta tra le rimanenze al costo, in quanto sfitta. A seguito della stipula del contratto di locazione e della riclassifica nella voce *investimenti immobiliari*, il valore della filiale è stato allineato al *fair value* in accordo con il principio contabile IAS 40, registrando pertanto un incremento di valore pari ad Euro 1.160 mila.

### 7. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 312 mila (Euro 319 mila al 31 dicembre 2018), includono principalmente i mobili e gli arredi relativi alla sede legale della Società.

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 1.028 mila (Euro 73 mila al 31 dicembre 2018), hanno subito un incremento di Euro 955 mila rispetto all'esercizio precedente a seguito dell'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16, in vigore dal 1° gennaio 2019.

Tale principio definisce nuovi criteri di misurazione e contabilizzazione dell'informativa sui contratti di leasing, richiedendo l'iscrizione nei bilanci dei locatari di un'attività immateriale che rappresenta il diritto all'utilizzo dell'attività sottostante per l'intera durata contrattuale (c.d. *right of use*), e la contestuale rilevazione di una passività a fronte del pagamento dei canoni futuri.

Alla data odierna il Gruppo ha in essere principalmente un contratto di affitto relativo alla sede legale in Piazza Gae Aulenti n.12, il cui diritto d'uso al 31 marzo 2019 ammonta ad Euro 832 mila.

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

La voce in oggetto, pari ad Euro 22.193 mila (Euro 21.473 mila al 31 dicembre 2018), comprende principalmente la partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet, pari ad Euro 20.692 mila e la partecipazione di Co – Investment 2 SCS, posseduta indirettamente tramite MHREC Sàrl, pari ad Euro 1.501 mila.

L'incremento di Euro 720 mila rispetto all'esercizio precedente è riconducibile principalmente ai richiami effettuati dal Fondo Porta Nuova Bonnet nel corso del trimestre al netto del risultato del periodo.

## 9. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, pari ad Euro 368 mila (Euro 893 mila al 31 dicembre 2018), hanno subito un decremento di Euro 525 mila rispetto all'esercizio precedente riconducibile alla variazione di *fair value* dei contratti derivati CAP relativi al finanziamento Vodafone e all'ammortamento del relativo premio.

La Società ha contabilizzato le operazioni di copertura sulla base dell'*hedge accounting*, verificando l'efficacia della relazione di copertura.

## 10. Crediti commerciali e altri crediti

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

I crediti commerciali e altri crediti correnti, pari ad Euro 8.312 mila (Euro 8.233 mila al 31 dicembre 2018), includono:

- altri crediti IVA pari ad Euro 3.242 mila;
- crediti verso conduttori pari ad Euro 2.854 mila;
- ratei e risconti attivi pari ad Euro 1.946 mila;
- depositi, anticipi e altri crediti pari ad Euro 270 mila.

## 11. Rimanenze

Le rimanenze, pari ad Euro 9.090 mila (Euro 11.930 mila al 31 dicembre 2018), includono i rimanenti immobili del portafoglio Deutsche Bank attualmente non locati.

La variazione di Euro 2.840 mila rispetto allo scorso esercizio è riconducibile alla riclassifica della filiale di Milano nella voce *investimenti immobiliari* a seguito della stipula del contratto di locazione siglato a febbraio 2019.

## 12. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide della Società, pari ad Euro 83.866 mila (Euro 82.221 mila al 31 dicembre 2018), includono la liquidità disponibile della controllante e delle partecipazioni.

## 13. Patrimonio netto

Alla data del 31 marzo 2019, il patrimonio netto della Società ammonta ad Euro 423.515 mila.

Il capitale sociale, pari ad Euro 14.451 mila, è rappresentato da 36.007.000 azioni senza valore nominale.

Le riserve sono composte da:

- riserva sovrapprezzo azioni di Euro 335.549 mila;
- riserva legale di Euro 2.890 mila;
- altre riserve di Euro 65.965 mila, al netto dell'acconto dividendo distribuito a novembre 2018 e pari ad Euro 3.601 mila.

Il patrimonio di terzi corrisponde alla partecipazione di altri investitori (13,33%) ai risultati di COIMA CORE FUND VI.

## 14. Debiti verso banche non correnti

I debiti verso banche non correnti, pari ad Euro 290.596 mila, includono l'indebitamento finanziario contratto dalla Società e dalle entità controllate, la cui movimentazione è di seguito riportata.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2018	Incrementi	Effetto costo ammortizzato	Rimborsi	31 marzo 2019
COIMA RES SIIQ	246.764	-	217	(1.000)	245.981
COIMA CORE FUND VI	24.785	-	20	-	24.805
COIMA RES SIINQ I	19.791	-	19	-	19.810
<b>Debiti verso banche non correnti</b>	<b>291.340</b>	<b>-</b>	<b>256</b>	<b>(1.000)</b>	<b>290.596</b>

In data 5 marzo 2019 la Società ha rimborsato parte della linea IVA contratta per finanziare parzialmente l'acquisizione dell'immobile Pavilion per un ammontare pari ad Euro 1.000 mila.

## 15. Debiti finanziari non correnti

In accordo con il principio contabile internazionale IFRS 16 entrato in vigore il 1° gennaio 2019, la Società ha rilevato tra i debiti finanziari una passività a fronte del pagamento dei canoni di locazione relativi ai contratti di affitto in essere. Tale passività, complessivamente pari ad Euro 938 mila, è pari al valore attuale dei flussi di cassa futuri previsti per la durata contrattuale.

## 16. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati classificati nelle passività, pari ad Euro 1.664 mila (Euro 1.026 mila al 31 dicembre 2018), hanno subito un incremento di Euro 638 mila rispetto all'esercizio precedente riconducibile esclusivamente alla variazione di *fair value* dei contratti Interest Rate Swap sottoscritti a copertura dei flussi finanziari relativi ai finanziamenti degli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion.



## 17. Debiti commerciali e altri debiti

Gli altri debiti non correnti, pari ad Euro 1.703 mila (Euro 1.705 mila al 31 dicembre 2018), sono costituiti da:

- Euro 998 mila relativi al *fair value* dello strumento finanziario concesso all'Amministratore Delegato e ai *key manager*, il cui valore è stato determinato da un esperto indipendente a febbraio 2019;
- Euro 705 mila relativi a depositi cauzionali versati da conduttori.

I debiti commerciali e gli altri debiti correnti, pari ad Euro 9.977 mila (Euro 11.832 mila al 31 dicembre 2018), principalmente includono:

- debiti verso fornitori e fatture da ricevere, pari ad Euro 5.944 mila;
- ratei e risconti passivi, pari ad Euro 2.721 mila;
- oneri sociali, debiti verso personale e altri debiti per Euro 1.312 mila.

## RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	31 marzo 2019	31 marzo 2018
Utile d'esercizio ante imposte	4.688	3.554
<b>Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:</b>		
Rettifiche di valore nette	129	25
Accantonamento benefici ai dipendenti	27	24
Adeguamento fair value immobili	(1.160)	-
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	137	38
Proventi finanziari	-	-
Oneri finanziari	370	450
Variazione fair value strumenti finanziari	-	3
Imposte	-	3
<b>Variazioni di capitale circolante:</b>		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	(174)	770
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	(4)	(6)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	(722)	(3.299)
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	5	52
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	(148)	47
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative</b>	<b>3.148</b>	<b>1.661</b>
<b>Attività di investimento</b>		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	395	38.000
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(21)	(2)
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	-	-
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	-	-
Acquisizione di società collegate	(857)	(482)
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento</b>	<b>(483)</b>	<b>37.516</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	-	700
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	-	-
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	-	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	-	(748)
Rimborso di finanziamenti	(1.000)	(23.000)
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento</b>	<b>(1.000)</b>	<b>(23.048)</b>
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	1.665	16.129
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	82.221	27.042
<b>Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo</b>	<b>83.886</b>	<b>43.171</b>

## RISCHI, GARANZIE E IMPEGNI

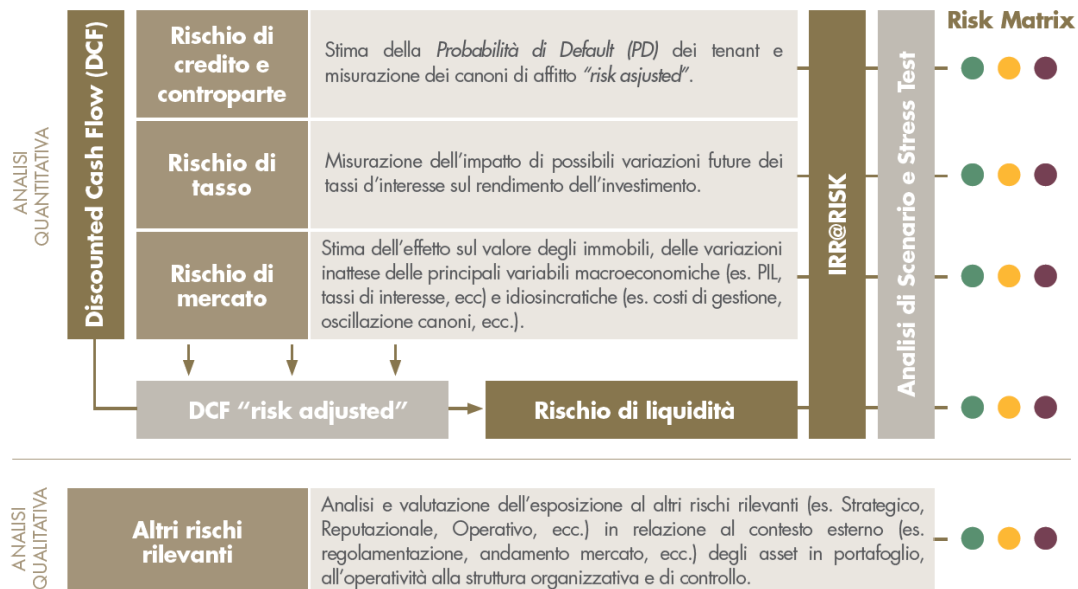
### Rischi

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

	Rischi	Mitigazioni di COIMA RES
1	<p><b>Rischio di mercato</b> – 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 vacancy 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 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.</p> <p>Sotto il profilo del vacancy risk, la Società privilegia 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>Inoltre, la qualità degli asset costituisce fattore di mitigazione del rischio di vacancy.</p>
2	<p><b>Rischio di credito e controparte</b> – 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"> <li>- locatari (tenant);</li> <li>- controparti in operazioni di sviluppo immobiliare (costruttore, gestore);</li> <li>- controparti in operazioni di compravendita immobiliare.</li> </ul>	<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><b>Rischio di concentrazione</b> – 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 settoriale al fine di mitigare i rischi connessi ad una eccessiva concentrazione.</p>
4	<p><b>Rischio tasso d’interesse</b> – il rischio legato alle variazioni avverse nella curva dei tassi che modifichino 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 derivati di copertura del rischio di tasso di interesse al fine di ridurre gli impatti derivanti da variazioni avverse della curva dei tassi di interesse.</p>
5	<p><b>Rischio di liquidità</b> – il rischio di non essere in grado di far fronte ai propri impegni di pagamento per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’incapacità di reperire fondi sul mercato (cd. “funding liquidity risk”);</li> <li>- l’incapacità di smobilizzare i propri attivi (cd. “market liquidity risk”).</li> </ul>	<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, l’obiettivo della Società è di arrivare ad una leva stabilizzata inferiore al 40% (LTV) nel medio termine.</p>
6	<p><b>Altri rischi finanziari</b> - 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 prevede un investimento molto limitato 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. 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	<p><b>Rischio operativo</b> - 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>	<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"> <li>- Primo livello: Controlli di linea svolti dalle Unità di business e dalle Funzioni di staff;</li> <li>- Secondo livello: Controlli svolti dalle Funzioni Legale, Compliance e Risk Management;</li> <li>- Terzo livello: Controlli svolti dalla Funzione di Internal Audit sulla base del Piano di Audit.</li> </ul>
8	<p><b>Rischio legale e compliance</b> - Rischio di variazioni di performance dovute a variazioni del framework legislativo.</p>	<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	<p><b>Rischio reputazionale</b> - 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>	<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 best practices internazionali, oltre che da specifiche e stringenti procedure che regolano le relazioni con gli stakeholders (es. le Autorità) e gli investitori (es. gestione reclami) e la comunicazione esterna.</p>
10	<p><b>Rischio strategico</b> - Rischio puro e 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>	<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



### Garanzie e impegni

In merito ai finanziamenti contratti da COIMA RES, sono stata concordati con le banche finanziatrici i seguenti *security package*.

Per il finanziamento relativo al complesso immobiliare Vodafone e al portafoglio Deutsche Bank:

- ipoteca di primo grado per Euro 298.550 mila;
- pegno sulle quote del Fondo CCFIV;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dal contratto di affitto di Vodafone, dei crediti assicurativi e degli eventuali crediti derivanti da contenziosi nei confronti dei consulenti impiegati per le *due diligence* su Vodafone.

Per il finanziamento relativo agli immobili Monte Rosa e Tocqueville:

- ipoteca di secondo grado per complessivi Euro 140.000 mila;
- pegno sulle quote del Fondo CCFIV;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto, dei crediti assicurativi e degli eventuali crediti derivanti da contenziosi nei confronti dei consulenti impiegati per le *due diligence* sull'immobile.

Per il finanziamento relativo all'immobile Pavilion:

- ipoteca di primo grado per complessivi Euro 63.000 mila;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto, dei crediti assicurativi e degli eventuali crediti derivanti da contenziosi nei confronti dei consulenti impiegati per le *due diligence* sull'immobile.

Per quanto riguarda il 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, Coima Core Fund VI (già "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 sull'immobile Gioiaotto, a seguito della cessione di Eurcenter e del parziale rimborso effettuato, è la seguente:

Data	Importo	Grado	Banca
24 giugno 2016	156.000.000	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 complessivi Euro 1.400 mila, di cui Euro 1.260 mila già erogati.

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 in data 31 marzo 2019 il Fondo Porta Nuova Bonnet ha richiamato complessivi Euro 16.910 mila, pertanto la Società residua di un impegno di Euro 8.090 mila.

## Criteri 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 2018 ad eccezione dei nuovi principi contabili internazionali in vigore dal 1° gennaio 2019.

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 COIMA CORE FUND VI, la società MHREC Sàrl, la società COIMA RES S.p.A. SIINQ I e il Consorzio Lorenteggio Village, in qualità di entità controllate consolidate con il metodo integrale, il Fondo Porta Nuova Bonnet, la società Co – Investment 2 SCS, la società Infrastrutture Garibaldi Repubblica e il Consorzio Porta Nuova Garibaldi in qualità di entità collegate e consolidate 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 31 marzo 2019 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 2 maggio 2019

Dirigente Preposto alla redazione dei documenti  
contabili societari



Fulvio Di Gilio



## GLOSSARIO

	Definizioni
<b>ALM</b>	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.
<b>Bad Leaver</b>	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 irrimediabilmente il rapporto di fiducia intercorrente tra il consigliere e la Società e che non consenta, pertanto, la prosecuzione, anche provvisoria, del rapporto di amministrazione.
<b>Bonnet o Corso Como Place</b>	Si intende l'immobile sito in Milano, in via Bonnet, detenuto dal Fondo Porta Nuova Bonnet (35,7%).
<b>Break Option</b>	Diritto di recesso di un locatore nell'ambito di un contratto di locazione.
<b>Canone atteso stabilizzato netto</b>	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.
<b>Canone iniziale netto</b>	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.
<b>Canone lordo iniziale</b>	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.
<b>Canone lordo stabilizzato</b>	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.
<b>Canone lordo stabilizzato atteso</b>	L'indice è pari al canone lordo stabilizzato aggiustato per incentivi relativi ad azioni attive di management.
<b>Canone stabilizzato netto</b>	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.
<b>CBD</b>	Central Business District ovvero l'area cittadina in cui si concentra il mercato prime degli uffici.
<b>CBRE</b>	CBRE Valuation S.p.A., con sede in Milano, Via del Lauro n. 5/6.
<b>Certificazione LEED</b>	Certificazione di efficienza dell'edificio rilasciata dallo U.S. Green Building Council.
<b>CO - Investment 2SCS</b>	Partecipazione posseduta indirettamente tramite MHREC S.à.r.l., che ne detiene il 33,33%.
<b>COIMA S.r.l.</b>	COIMA S.r.l. con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.
<b>COIMA RES SIINQ I</b>	COIMA RES S.p.A. SIINQ I, Società di Investimento Immobiliare Non Quotata di cui COIMA RES detiene il 100% del capitale sociale.
<b>COIMA SGR</b>	COIMA SGR S.p.A. con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.
<b>Consorzio Lorenteggio Village</b>	Consorzio Lorenteggio Village, costituito in data 25 gennaio 2018, di cui la Società è proprietaria del 69,21% delle quote.
<b>Consorzio Porta Nuova Garibaldi</b>	Consorzio Porta Nuova Garibaldi, di cui la Società è proprietaria di circa il 4% delle quote.
<b>Contratto di asset management</b>	Il contratto sottoscritto in data 15 ottobre 2015 tra l'Emittente e la SGR e successivamente modificato in data 13 novembre 2015.
<b>Core</b>	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.
<b>Core plus</b>	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.
<b>Coupon</b>	Valore maturato dallo Strumento Finanziario.
<b>Deruta 19 o Deruta</b>	Si intende il complesso di immobili sito in Milano, in via Deruta n.19, acquisito il 16 gennaio 2017 da COIMA RES SIINQ I.

<b>EBITDA</b>	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.
<b>Emittente ovvero Società ovvero COIMA RES</b>	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.
<b>EPRA Cost Ratios</b>	Calcolato come il rapporto tra i costi e le spese amministrative (includendo ed escludendo i costi diretti degli sfiti) e i canoni lordi.
<b>EPRA Earnings</b>	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.
<b>EPRA NAV</b>	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.
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	Calcolato come rapporto tra il canone netto iniziale e il valore lordo di mercato dell'immobile.
<b>EPRA NNAV</b>	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.
<b>EPRA topped up Net Initial Yield</b>	Calcolato come il rapporto tra il canone netto stabilizzato e il valore lordo di mercato dell'immobile.
<b>FFO</b>	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.
<b>FFO ricorrente</b>	Calcolato come l'FFO rettificato per escludere i ricavi non ricorrenti ed includere i costi non ricorrenti.
<b>Fondo COIMA CORE FUND IV</b>	Fondo COIMA CORE FUND IV di cui la Società è proprietaria del 100% delle quote.
<b>Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC")</b>	Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC"), di cui la Società ha acquisito l'86,67% delle quote in data 27 luglio 2016.
<b>Gioiaotto</b>	Si intende l'immobile sito in Milano, viale Gioia 6-8, detenuto dal Fondo CCFVI (ex MHREC).
<b>Good Leaver</b>	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).
<b>Good Secondary</b>	Immobili di buona qualità localizzati in zone semi-centrali o periferiche delle primarie città.
<b>Key managers</b>	Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli.
<b>Infrastrutture Garibaldi - Repubblica</b>	Infrastrutture Garibaldi – Repubblica, di cui la Società detiene circa il 2% delle quote
<b>Interest Coverage Ratios</b>	Rapporto tra l'EBITDA e gli oneri finanziari.
<b>Liquidità netta</b>	La liquidità netta o posizione finanziaria netta è il debito effettivo netto della Società.
<b>MHREC S.à.r.l.</b>	MHREC Real Estate S.à.r.l., partecipazione nel Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC").
<b>Monte Rosa</b>	Si intende l'immobile sito in Milano, in via Monte Rosa n.93, acquisito il 24 ottobre 2017 da COIMA RES.
<b>Palazzo Sturzo o "Eurcenter"</b>	Si intende l'immobile sito in Roma, in Piazza Don Luigi Sturzo, detenuto dal Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC") e ceduto il 17 dicembre 2018.
<b>Pavilion</b>	Si intende l'immobile sito in Milano, in Piazza Gae Aulenti n.10, acquisito il 23 novembre 2018 da COIMA RES.
<b>Periodo di contabilizzazione</b>	Ogni periodo di 12 mesi, ciascuno dei quali ha inizio il 1 gennaio e finisce ogni anno alla mezzanotte del 31 dicembre.

<b>Porta Nuova Bonnet</b>	Fondo Porta Nuova Bonnet, istituito il 20 ottobre 2016, di cui COIMA RES è proprietaria al 35,7%.
<b>Portafoglio Deutsche Bank</b>	Si intendono le filiali bancarie all'interno del Fondo COIMA CORE FUND IV, locate a Deutsche Bank
<b>Portafoglio Iniziale</b>	L'insieme delle Quote del fondo COIMA CORE FUND IV e degli Immobili Vodafone.
<b>Promote Fee</b>	La performance fee da corrispondersi dalla società alla SGR ai sensi del contratto di Asset Management.
<b>Qatar Holding</b>	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.
<b>Rendimento atteso stabilizzato netto</b>	Calcolato come il rapporto tra canone atteso stabilizzato netto e valore di mercato lordo dell'immobile.
<b>Rendimento iniziale lordo</b>	Calcolato come il rapporto tra il canone lordo iniziale e il valore di mercato lordo dell'immobile.
<b>Rendimento lordo stabilizzato</b>	Calcolato come il rapporto tra il canone lordo stabilizzato e il valore di mercato lordo dell'immobile.
<b>Rendimento lordo stabilizzato atteso</b>	Calcolato come rapporto tra il canone lordo stabilizzato atteso e il valore di mercato lordo dell'immobile.
<b>Scadenza media ponderata dei debiti</b>	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.
<b>Shareholder Return</b>	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).
<b>Shareholder Return Outperformance</b>	L'ammontare in euro per il quale lo Shareholders Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un determinato Shareholder Return.
<b>Società di Investimento Immobiliare Non Quotata o SIINQ</b>	Società di investimento immobiliare non quotata, disciplinata dall'Articolo 1, comma 125 della Legge Finanziaria 2007.
<b>Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIQ</b>	Società di investimento immobiliare quotata, disciplinata dall'Articolo 1, commi da 119 a 141-bis della Legge Finanziaria 2007.
<b>Tocqueville</b>	Si intende l'immobile sito in Milano, in via A. Tocqueville 13, acquisito il 27 luglio 2018 da COIMA RES.
<b>Utile per azione</b>	L'utile per azione è calcolato come il rapporto tra gli utili ed il numero delle azioni.
<b>Value-added</b>	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.