

Real Estate SIIQ



COIMA RES
Resoconto intermedio
al 30 settembre 2021

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE.....	3
RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE.....	6
PORTAFOGLIO AL 30 SETTEMBRE 2021	11
EVENTI SUCCESSIVI.....	15
DIVIDENDI	15
ITALIA: QUADRO MACRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	16
PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO	17
STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	23
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	29
DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI	35
GLOSSARIO.....	36

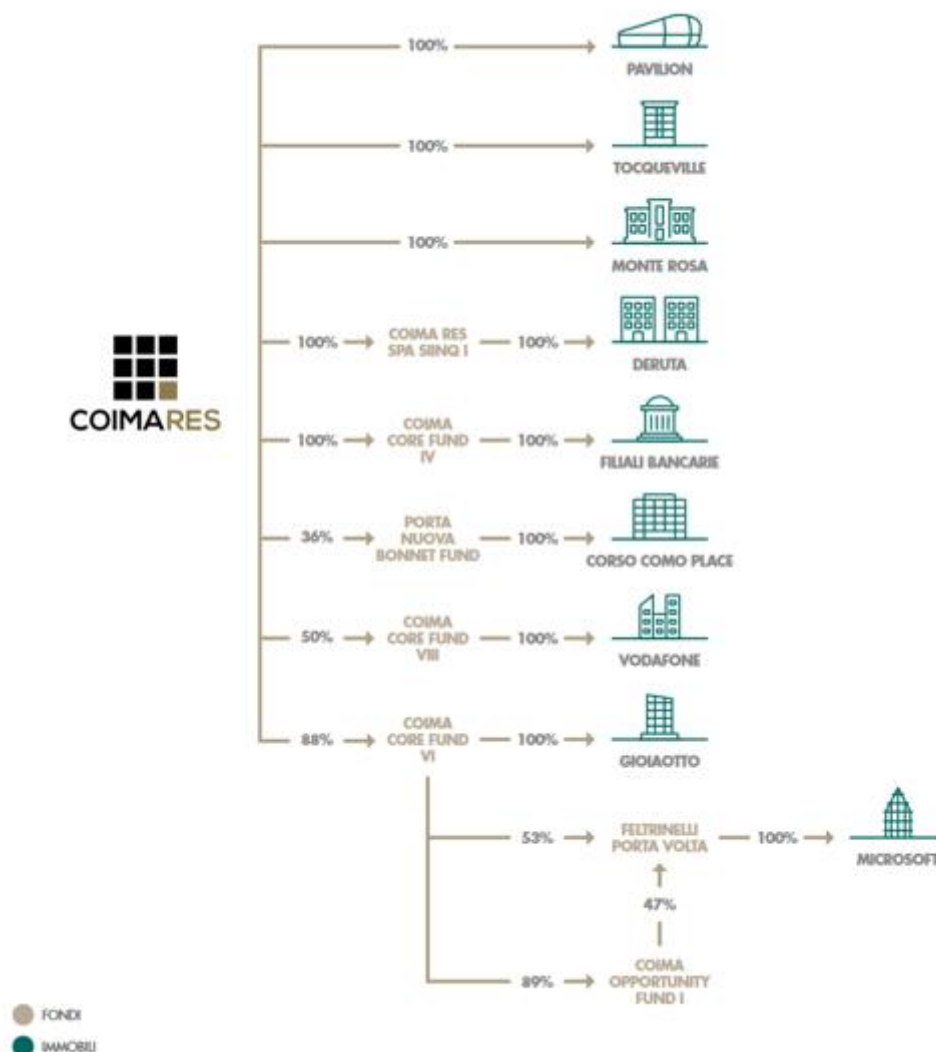
INFORMAZIONI SOCIETARIE

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 di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ) fondata nel 2015 e quotata su Borsa Italiana dal 2016.

La strategia di COIMA RES è incentrata nello sviluppo e nella gestione attiva di un portafoglio immobiliare di qualità e ad alto contenuto di sostenibilità che sia in grado di soddisfare la domanda presente e futura da parte dei conduttori. Attualmente, COIMA RES possiede e gestisce un portafoglio immobiliare principalmente concentrato sul segmento uffici a Milano. COIMA RES ambisce ad offrire ai propri azionisti un profilo di rischio-rendimento bilanciato caratterizzato da un flusso di dividendi stabile e sostenibile e dal potenziale di apprezzamento del patrimonio immobiliare 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, 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 ¹

Caio Massimo Capuano	Presidente, Amministratore non esecutivo
Feras Abdulaziz Al-Naama	Vice Presidente, Amministratore non esecutivo
Manfredi Catella	Amministratore delegato
Luciano Gabriel	Amministratore indipendente
Olivier Elamine	Amministratore indipendente
Alessandra Stabilini	Amministratore indipendente
Ariela Caglio	Amministratore indipendente
Antonella Centra	Amministratore indipendente
Paola Bruno	Amministratore indipendente

Collegio Sindacale ²

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

Luciano Gabriel	Presidente
Manfredi Catella	Membro
Ariela Caglio	Membro
Michel Vauclair	Membro
Gabriele Bonfiglioli	Membro
Matteo Ravà	Membro

Comitato Controllo e Rischi

Alessandra Stabilini	Presidente
Luciano Gabriel	Membro
Paola Bruno	Membro

¹ In carica dal 22 aprile 2021 fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021.

² In carica dal 22 aprile 2021 fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023.

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.

Risk Manager

Il Risk Management è svolto in *outsourcing* attraverso una società specializzata, Quantyx Advisors S.r.l., che ha indicato nel dott. Andrea Di Ciancia il responsabile della funzione.

Società di revisione

Con delibera del 1° febbraio 2016, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato di conferire a EY 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

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Nella tabella sottostante è riportata la sintesi dei dati finanziari al 30 settembre 2021.

(Euro milioni)	30 settembre 2021	per azione	31 dicembre 2020	per azione	Δ	Δ%
Valore complessivo del portafoglio	694,5		758,1		(63,6)	(8,4%)
EPRA Net Reinstatement Value	487,3	13,49	466,9	12,93	20,4	4,4%
EPRA Net Tangible Assets	466,8	12,93	448,3	12,42	18,5	4,1%
EPRA Net Disposal Value	461,5	12,78	442,8	12,26	18,7	4,2%
NAV IAS/IFRS	464,5	12,87	445,5	12,34	19,0	4,3%
Posizione Debitoria	306,8		339,0		(32,2)	(9,5%)
Disponibilità liquide	90,5		48,7		41,8	85,6%
Net Loan to Value	29,4%		38,3%		(8,9) p.p.	n.m.
EPRA Net Initial Yield	4,2%		5,1%		(0,9) p.p.	n.m.
EPRA "topped-up" NIY	5,1%		5,3%		(0,2) p.p.	n.m.
EPRA vacancy rate	13,9%		2,5%		11,4 p.p.	n.m.

(Euro milioni)	30 settembre 2021	per azione	30 settembre 2020	per azione	Δ	Δ%
Canoni	31,7		33,2		(1,5)	(4,6%)
NOI	28,2		30,2		(2,0)	(6,5%)
EBITDA	38,2		23,2		15,0	64,4%
EBIT	34,9		15,0		19,9	>100,0%
Recurring FFO	16,1	0,45	17,9	0,49	(1,8)	(9,7%)
Risultato netto	25,7	0,71	7,7	0,21	18,0	>100,0%
EPRA Earnings	12,1	0,34	13,0	0,36	(0,9)	(6,9%)
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	34,4%		31,1%		3,3 p.p.	n.m.
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	32,1%		29,1%		3,0 p.p.	n.m.
Like for like rental growth ³	(2,7%)		2,1%		(4,8) p.p.	n.m.
WALT (anni)	4,3		4,7		n.m.	n.m.

Il NAV IFRS al 30 settembre 2021 è pari ad Euro 464,5 milioni, con un incremento del 4,3% rispetto al 31 dicembre 2020.

I fattori principali che hanno avuto impatto sul NAV sono:

- l'EPRA Earnings del periodo per Euro 12,1 milioni;
- l'utile netto derivante dalla cessione dell'immobile Sarca per Euro 13 milioni;
- la variazione del *fair value* degli immobili in portafoglio, al netto di quote di terzi, per Euro 0,6 milioni;
- il pagamento dei dividendi di Euro 7,2 milioni.

L'EPRA Cost Ratio mostra un incremento dal 31,1% al 34,4% principalmente per effetto della riduzione dei canoni complessivi a seguito dell'uscita di PWC dall'immobile Monte Rosa nel primo trimestre 2021.

³ Il like for like rental growth è calcolato sulla base dei canoni di locazione contabilizzati secondo il principio contabile IFRS 16.

■ RESOCONTO INTERMEDIO AL 30 SETTEMBRE 2021

Al 30 settembre 2021 il risultato di Gruppo è pari ad Euro 25,7 milioni, il cui dettaglio è riportato nella tabella seguente.

(Euro milioni)	30 settembre 2021	30 settembre 2020	Δ	Δ%
Canoni	31,7	33,2	(1,5)	(4,6%)
Costi operativi immobiliari netti	(3,4)	(3,0)	(0,4)	14,2%
NOI	28,3	30,2	(1,9)	(6,5%)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	16,7	(0,1)	16,8	<(100,0%)
Costi di struttura	(6,0)	(6,3)	0,3	(4,4%)
Altri costi	(0,2)	(0,2)	0,0	(35,3%)
Costi generali non ricorrenti	(0,6)	(0,4)	(0,2)	62,6%
EBITDA	38,2	23,2	15,0	64,4%
Rettifiche di valore nette	(0,1)	(0,5)	0,3	(70,6%)
Adeguamento al <i>fair value</i>	(3,1)	(7,7)	4,6	(59,3%)
EBIT	34,9	15,0	19,9	>100,0%
Proventi finanziari	0,0	0,2	(0,2)	(99,6%)
Proventi da partecipazioni	3,7	1,7	2,0	>100,0%
Oneri finanziari ricorrenti	(6,0)	(5,9)	(0,1)	2,0%
Oneri finanziari non ricorrenti	(0,0)	(0,3)	0,3	(98,3%)
Risultato prima delle imposte	32,6	10,7	21,9	100,0%
Imposte	0,0	0,0	0,0	-
Risultato dopo le imposte	32,6	10,7	21,9	>100,0%
Risultato di terzi	(6,9)	(3,1)	(3,9)	>100,0%
Risultato di Gruppo	25,7	7,7	18,0	>100,0%
EPRA adjustments ⁴	(13,5)	5,3	(18,9)	<(100,0%)
EPRA Earnings	12,1	13,0	(0,9)	(6,9%)
EPRA Earnings per azione	0,34	0,36	(0,03)	(6,9%)
FFO	32,2	17,3	14,9	85,9%
FFO adjustments ⁵	(16,1)	0,5	(16,6)	<(100,0%)
FFO ricorrente	16,1	17,9	(1,9)	(9,7%)
FFO ricorrente per azione	0,45	0,49	(0,05)	(9,7%)

Il margine NOI include i canoni generati dal portafoglio immobiliare al netto dei costi operativi (come le imposte sugli immobili, i costi di *property management*, le utenze e i costi di manutenzione).

Il decremento di Euro 1,9 milioni rispetto al 30 settembre 2020 è dovuto principalmente al rilascio degli spazi in Monte Rosa da parte del conduttore PWC a partire dal mese di febbraio 2021 e alla cessione dell'immobile Sarca, perfezionata nel mese di agosto 2021.

Al 30 settembre 2021 il margine NOI è pari all'89,1 % e il rendimento attuale netto del portafoglio è pari al 4,2%.

Gli utili da cessioni immobiliari comprendono l'incasso netto derivante dalla cessione dell'immobile Sarca.

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.

⁴ Include principalmente gli utili da cessioni immobiliari e le variazioni di fair value degli immobili.

⁵ Include principalmente gli utili da cessioni immobiliari e costi non ricorrenti vari.

Gli altri costi comprendono principalmente la variazione di *fair value* dello strumento finanziario, pari ad Euro 0,1 milioni, e altri oneri di gestione pari ad Euro 0,1 milioni.

I costi generali non ricorrenti, pari ad Euro 0,6 milioni, sono costituiti principalmente da accantonamenti a fondo rischi, consulenze legali e di intermediazione.

Le rettifiche di valore nette, pari ad Euro 0,1 milioni, sono relative principalmente agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali, alla rettifica di valore delle rimanenze e dei crediti.

L'adeguamento al *fair value*, pari ad Euro 3,1 milioni negativi, si riferisce principalmente alle variazioni di valore degli immobili derivanti dalle valutazioni effettuate al 30 giugno 2021 da parte degli esperti indipendenti.

I proventi da partecipazioni, pari ad Euro 3,7 milioni, si riferiscono al risultato delle partecipazioni in Porta Nuova Bonnet e Co – Investment, contabilizzate secondo il metodo del patrimonio netto, comprensive degli effetti derivanti dalla valutazione al *fair value* degli immobili in portafoglio.

Gli oneri finanziari ricorrenti fanno riferimento principalmente ai contratti di finanziamento in essere. L'importo classificato nella voce "Oneri finanziari non ricorrenti" di giugno 2020 era relativo agli effetti economici derivanti dal rimborso dei finanziamenti e dalla chiusura parziale dei relativi contratti derivati legati alle vendite delle filiali Deutsche Bank finalizzata a gennaio 2020.

L'utile del Gruppo per azione è pari ad Euro 0,71 ed è calcolato in conformità con i principi contabili internazionali IAS/IFRS, prendendo in considerazione il numero medio di azioni in circolazione nel corso del periodo.

■ RESOCONTO INTERMEDIO AL 30 SETTEMBRE 2021

La tabella seguente riassume lo stato patrimoniale della Società comprensivo della riclassifica dell'investimento nel fondo Porta Nuova Bonnet sulla base di un consolidamento proporzionale al fine di ottenere il valore complessivo degli investimenti immobiliari del Gruppo COIMA RES al 30 settembre 2021.

Euro milioni	30 settembre 2021	31 dicembre 2020	Δ	Δ%	Look-Through rettificato 30 settembre 2021
Investimenti immobiliari	694,5	758,1	(63,5)	(8,4%)	776,9
Altre attività	2,7	1,7	1,0	61,8%	2,7
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	53,6	47,1	6,5	13,7%	1,5
Totale attività non correnti	750,9	806,9	(56,0)	(6,9%)	781,1
Crediti commerciali	9,3	13,7	(4,4)	(32,1%)	10,5
Altre attività correnti	1,0	1,6	(0,6)	(38,2%)	1,0
Disponibilità liquide	90,5	48,7	41,8	86,0%	92,4
Totale attività correnti	100,8	64,0	36,8	57,5%	103,9
Attività destinate alla vendita	-	4,3	(4,3)	(100,0%)	-
Totale attività	851,7	875,2	(23,5)	(2,7%)	885,0
Finanziamenti	246,5	317,0	(70,4)	(22,2%)	277,2
Fondi rischi	3,1	0,5	2,6	>100,0%	3,1
Altre passività	2,8	3,7	(0,9)	(23,6%)	2,8
Debiti commerciali	12,1	15,6	(3,5)	(22,5%)	14,7
Debiti finanziari correnti	48,2	22,0	26,2	>100,0%	48,2
Totale passività	312,8	358,8	(46,0)	(12,8%)	346,1
Patrimonio di terzi	74,4	71,0	3,4	4,8%	74,4
NAV	464,5	445,5	19,1	4,3%	464,5
NAV per azione	12,87	12,34	0,53	4,3%	12,87
Net Loan to Value	29,4%	38,3%			30,0%

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 anziché consolidata con il metodo del patrimonio netto.

Gli investimenti immobiliari, pari ad Euro 694,5 milioni, includono Euro 208,9 milioni relativi al complesso immobiliare Vodafone, Euro 196,1 milioni relativi agli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion, Euro 64,1 milioni relativi al portafoglio Deutsche Bank, Euro 41,8 milioni relativi all'immobile Deruta, Euro 82,9 milioni relativi a Gioiaotto ed Euro 100,7 milioni relativi all'immobile Microsoft. Il decremento di Euro 63,5 milioni rispetto all'esercizio precedente è riconducibile principalmente alla cessione dell'immobile Sarca, perfezionata ad agosto 2021.

Le altre attività sono costituite principalmente da crediti finanziari non correnti per Euro 1,4 milioni, da derivati per Euro 0,1 milioni e da immobilizzazioni per Euro 1,2 milioni. In applicazione del principio contabile IFRS 16, il Gruppo ha iscritto tra le immobilizzazioni materiali diritti d'uso (c.d. *right of use*) pari ad Euro 0,7 milioni, che rappresentano principalmente il diritto della Società, in veste di locatario, all'utilizzo degli spazi oggetto dei contratti di affitto in essere alla data del presente bilancio.

Le partecipazioni in società collegate includono la partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet e nella società Co-Investment 2 SCS.

I crediti commerciali, pari ad Euro 9,3 milioni, sono relativi: i) alla fatturazione anticipata di canoni di locazione di competenza del quarto trimestre 2021 per Euro 2,4 milioni (Euro 5,4 milioni al 31 dicembre 2020); ii) agli effetti della normalizzazione dei canoni (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16), pari ad Euro 3,9 milioni (Euro 4,1 milioni al 31 dicembre 2020); iii) a fatture da emettere per Euro 0,2 milioni (Euro 1 milione al 31 dicembre 2020); iv) ratei e risconti attivi per Euro 1,9 milioni (Euro 1,6 milioni al 31 dicembre 2020); v) altri crediti per Euro 0,9 milioni (Euro 1,6 milioni al 31 dicembre 2020).

In merito alla fatturazione anticipata relativa al quarto trimestre 2021, alla data della presente relazione, sono già stati incassati Euro 2,3 milioni.

Le altre attività correnti mostrano un decremento a seguito dell'incasso del credito finanziario concesso alla società collegata Co-Investment 2 SCS, pari ad Euro 1,6 milioni. Al 30 settembre 2021, la voce include il credito finanziario corrente derivante da garanzie concesse nell'ambito dell'operazione di compravendita dell'immobile Sarca.

A 31 dicembre 2020 le attività non correnti destinate alla vendita includevano la filiale bancaria di Milano, ceduta a gennaio 2021 al prezzo di Euro 4,3 milioni.

I finanziamenti, pari ad Euro 246,5 milioni, si riferiscono ai debiti finanziari a medio/lungo termine a cui il Gruppo è esposto, contabilizzati secondo il criterio del costo ammortizzato (IFRS 9). La voce mostra un decremento di Euro 70,4 milioni principalmente per i rimborsi effettuati nel terzo trimestre 2021, pari ad Euro 45 milioni, e per riclassifiche effettuate nel periodo in base alla scadenza dei finanziamenti.

Al 30 settembre 2021 il Net Loan To Value (*net LTV*) del Gruppo è pari a circa il 29,4%.

La voce debiti finanziari correnti pari ad Euro 48,2 milioni include i finanziamenti con scadenza entro 12 mesi, tra cui il finanziamento sull'immobile Gioiatto, pari ad Euro 48 milioni con scadenza marzo 2022.

I fondi rischi, pari ad Euro 3,1 milioni, includono gli importi relativi a garanzie concesse nell'operazione di vendita di Sarca e l'accantonamento a copertura dei rischi relativo ai contratti in essere con l'Amministratore Delegato.

La voce *altre passività* comprende: (i) lo strumento finanziario concesso ai key managers, pari a circa Euro 0,9 milioni (Euro 0,9 milioni al 31 dicembre 2020), (ii) i derivati passivi di copertura (*Interest Rate Swap*) per Euro 1,1 milioni (Euro 1,7 milioni al 31 dicembre 2020); (iii) il debito finanziario derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per Euro 0,7 milioni (Euro 1,1 milioni al 31 dicembre 2020); iv) altri debiti per Euro 0,1 milioni (saldo nullo al 31 dicembre 2020).

I debiti commerciali includono: (i) debiti e fatture da ricevere verso fornitori per un totale di Euro 4,5 milioni (Euro 4,9 milioni al 31 dicembre 2020); (ii) ratei e risconti passivi legati principalmente alla fatturazione anticipata dei canoni per Euro 4,8 milioni (Euro 6,3 milioni al 31 dicembre 2020); (iii) depositi cauzionali per Euro 0,7 milioni (Euro 0,8 milioni al 31 dicembre 2020); (iv) debiti verso l'Erario per Euro 0,8 milioni (Euro 0,3 al 31 dicembre 2020); (v) debiti verso enti previdenziali ed altri debiti per Euro 1,3 milioni (Euro 3,3 milioni al 31 dicembre 2020).

Al 30 settembre 2021 la durata media dei finanziamenti è di 2 anni ed il costo medio del debito "all in" è di circa il 2,05% (circa l'86,3% del debito è coperto da contratti derivati).

PORTAFOGLIO AL 30 SETTEMBRE 2021

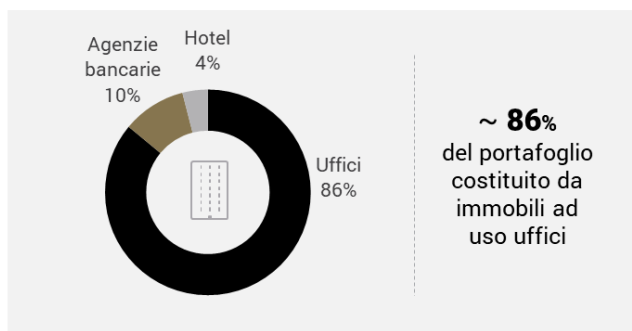
Al 30 settembre 2021 il portafoglio di COIMA RES è pari a circa Euro 646,1 milioni⁶.

La WALT complessiva del portafoglio è pari a circa 4,3 anni e il rendimento netto iniziale EPRA è pari al 4,2%. 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:

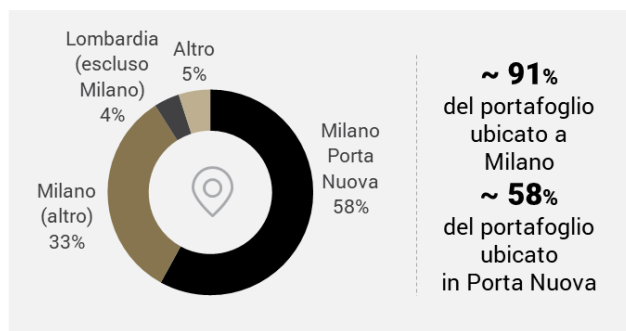
- uffici;
- mercati italiani più attrattivi (Milano ~91%) con focus su Porta Nuova (~58%).

Suddivisione al 30 settembre 2021 degli immobili

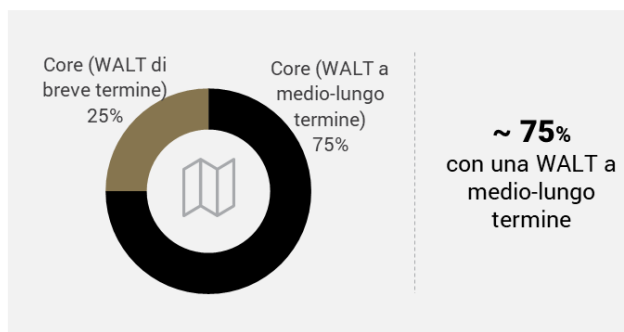
■ RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONE D'USO



■ RIPARTIZIONE PER AREA GEOGRAFICA



■ RIPARTIZIONE PER PROFILO



Note: Ripartizione del valore di mercato degli immobili su base pro-quota

Evoluzione dei canoni di locazione

I canoni di locazione hanno subito una riduzione del principalmente per il rilascio degli spazi di Monte Rosa da parte del conduttore PWC (2,7% su base like for like).

Escludendo l'impatto di PWC, i canoni di locazione su base like for like aumentano dell'1,2% principalmente per effetto della rinegoziazione del contratto di Sisal, che prevede un posticipo della scadenza originaria a marzo 2022 a fronte di un incremento del canone lordo previsto per gli ultimi tre mesi di locazione.

⁶ Valori di mercato pro-quota.

Di seguito si riportano i dati più significativi del portafoglio immobiliare alla data del 30 settembre 2021.

	Milano Porta Nuova					Milano Altri business district				
Dati al 30 settembre 2021	MICROSOFT	CORSO COMO PLACE	PAVILION	GIOIAOTTO	TOCQUE-VILLE	VODAFONE COMPLEX	MONTE ROSA	DERUTA	DEUTSCHE BANK	TOTALE
Area	Milano Porta Nuova	Milano Porta Nuova	Milano Porta Nuova	Milano Porta Nuova	Milano Porta Nuova	Milano Lorenteggio	Milano CityLife	Milano Lambrate	Nord & centro Italia	-
Destinazione d'uso	Ufficio	Ufficio, Retail	Ufficio	Ufficio, Hotel	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Agenzie bancarie	-
Tipologia prodotto	Core	Value-add	Core	Core	Core + / Value-add	Core	Core + / Value-add	Core +	Core	-
% di proprietà (pro-quota)	83,5%	35,7%	100,0%	88,2%	100,0%	50,0%	100,0%	100,0%	100,0%	-
Valore di mercato (100% dell'immobilie)	€100,7m	€230,6m	€73,2m	€82,9m	€61,0m	€208,9m	€61,9m	€41,8m	€64,2m	
Valore di mercato (pro-rata)	€84,1m	€82,3m	€73,2m	€73,1m	€61,0m	€104,5m	€61,9m	€41,8m	€64,2m	€646,1m
WALT (anni)	2,7	8,4	6,3	4,2	0,7	5,3	5,1	0,6	5,5	4,3
Tasso di sfritto (EPRA)	zero	7%	zero	zero	zero	zero	72%	zero	6%	13,9%
EPRA Net Initial Yield	3,9%	n.s.	4,6%	4,3%	5,1%	6,3%	1,9%	7,9%	4,9%	4,2%
EPRA Topped-up NIY	4,2%	4,1%	4,6%	4,9%	7,7%	6,3%	1,9%	7,9%	5,6%	5,1%

EVENTI SIGNIFICATIVI DEL PERIODO

Panoramica sul portafoglio immobiliare

Al 30 settembre 2021, il portafoglio di COIMA RES è composto da 8 immobili principalmente ad uso ufficio situati a Milano e 58 filiali bancarie situate nel Nord e nel Centro Italia. Il portafoglio ha un valore di Euro 646,1 milioni (su base pro-quota), di cui il 91% è a Milano, il 58% a Milano Porta Nuova e l'86% è ad uso ufficio. Il portafoglio della Società ha un alto profilo di sostenibilità: circa il 65% del portafoglio è attualmente certificato LEED. Il portafoglio di conduttori di COIMA RES è composto principalmente da società multinazionali di medie e grandi dimensioni: l'elenco dei dieci maggiori locatari (che rappresentano l'89% dei canoni di locazione stabilizzati calcolato su base pro-quota) comprende Vodafone, il gruppo Sisal, Deutsche Bank, BNP Paribas, Microsoft, IBM, Accenture, Techint, NH Hotels e Bernoni Grant Thornton.

Vendite

Filiali bancarie: nel mese di gennaio 2021 COIMA RES ha perfezionato la cessione della filiale bancaria di Milano per Euro 4,3 milioni. La transazione è compresa in una più ampia operazione di vendita di 11 filiali bancarie completata tra gennaio 2020 e gennaio 2021 per un valore complessivo di Euro 23,5 milioni.

Dall'IPO nel 2016, COIMA RES ha ceduto circa il 48% del portafoglio iniziale di filiali bancarie ad una valutazione sostanzialmente in linea con il valore di contribuzione in sede di IPO, incassando proventi lordi pari ad Euro 66,3 milioni.

Sarca: il 5 agosto 2021 COIMA RES ha completato la cessione ad un primario investitore locale dell'immobile Sarca ad un prezzo di Euro 82,5 milioni che corrisponde ad un net exit yield pari al 4,6%, e un premio pari al 36% rispetto al prezzo di acquisizione. Nell'ambito dell'operazione, il venditore ha rilasciato, in favore dell'acquirente, una garanzia in relazione al pagamento dei canoni da parte dei conduttori che al momento locano l'immobile (circa Euro 2,5 milioni).

COIMA RES aveva acquisito l'immobile Sarca nel 2019 ad una valorizzazione pari ad Euro 60,7 milioni (EPRA Topped-up Net Initial Yield pari al 5,9%) ed il prezzo di cessione implica un Unlevered IRR pari al 24% (Levered IRR pari al 39%). La cessione dell'immobile Sarca è in linea con la strategia di COIMA RES che prevede una rotazione del portafoglio (in particolare relativamente ad immobili maturi, non core e non strategici) volta a cristallizzare la performance ed a liberare capitale per effettuare nuovi investimenti (sia in termini di acquisizioni di immobili sul mercato che in termini di ristrutturazione di immobili già in portafoglio).

Sviluppo

Corso Como Place: Il progetto è stato completato nel quarto trimestre del 2020, sostanzialmente in linea con il budget complessivo, ed è stato consegnato ai conduttori Accenture e Bending Spoons a gennaio 2021. Si ricorda che nel 2019 Accenture e Bending Spoons hanno firmato un contratto preliminare di locazione per l'intera porzione ad uso ufficio del progetto (edifici A e C) che rappresenta il 95% delle superfici sviluppate.

Monte Rosa: Il rilascio da parte di PwC dell'immobile Monte Rosa consentirà di intraprendere un progetto di ristrutturazione e di creazione di valore nel medio periodo che porterà ad un miglioramento sostanziale della qualità dell'immobile e ad un potenziale aumento significativo del canone di locazione rispetto al canone precedente. Ulteriori dettagli sul piano di ristrutturazione dell'immobile Monte Rosa verranno pubblicati nel corso dei prossimi mesi. In aggiunta all'immobile Monte Rosa, ulteriori piani di ristrutturazione sono previsti per il periodo 2022-2024. Attraverso tali progetti di ristrutturazione si intende conseguire una crescita significativa dei canoni una volta completati i lavori e rilocati gli spazi.

Contratti di locazione

Microsoft: In data 6 aprile 2021 è stato firmato un nuovo accordo di locazione per degli spazi retail nell'immobile Microsoft (circa 400 mq), precedentemente occupati da Microsoft. Il contratto prevede una durata di nove anni (con otto mesi di comodato) con un canone annuo per i primi due anni pari ad Euro 200 mila e pari ad Euro 280 mila per gli anni successivi.

Sarca: A giugno 2021, COIMA RES, prima della cessione dell'immobile, ha firmato un'offerta vincolante con una società di fornitura di energia per circa 700 mq di spazio ad uso uffici. Lo spazio è attualmente occupato da Signify che ha esercitato la break-option con rilascio degli spazi nel mese di ottobre 2021. L'offerta vincolante prevede la sottoscrizione di un contratto che ha una durata di 6 anni ad un canone circa il 23% superiore rispetto a quello in essere.

Corso Como Place: Ad aprile 2021, COIMA RES ha firmato un nuovo contratto di locazione con Mooney (ex Sisal Pay) per circa 3,250 mq di spazio ad uso uffici. Il nuovo contratto ha una durata di 6 anni ed il canone è superiore al canone previsto ai sensi del precedente contratto di locazione.

Tocqueville: A maggio 2021, COIMA RES ha sottoscritto un accordo modificativo al contratto di locazione con Sisal per estendere la durata di ulteriori tre mesi, posticipando la nuova scadenza contrattuale al 31 marzo 2022. Il canone da applicare nel periodo di estensione prevede un incremento pari al 50% rispetto a quello attuale.

Finanziamenti

Microsoft: Nel mese di febbraio 2021, è stato stipulato un accordo con Intesa Sanpaolo per l'estensione e la modifica del finanziamento, per un importo pari ad Euro 22,0 milioni, a valere sull'immobile Microsoft. La scadenza del finanziamento è stata estesa per un periodo di 3 anni, i.e. dal 21 dicembre 2020 al 21 dicembre 2023, ed il margine del finanziamento è stato ridotto di c. 15 punti base. Inoltre, l'accordo prevede la possibilità di incrementare, alle medesime condizioni economiche, fino ad un massimo pari ad Euro 49,5 milioni, l'ammontare del finanziamento erogato da Intesa Sanpaolo.

Outlook

L'epidemia COVID-19 ha provocato sfide sociali ed economiche su scala globale e la pandemia molto probabilmente è rimasto un aspetto da considerare fino a data odierna.

COIMA ritiene che il potenziale aumento del "lavoro da casa" influenzerà la futura domanda degli spazi per gli uffici da parte dei locatari, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo.

La probabile riduzione del fabbisogno di spazi ad uso ufficio, associata alla maggiore adozione del lavoro da remoto da parte delle aziende, appare relativamente marginale, anche se non trascurabile; pertanto, non creerebbe un deterioramento strutturale del settore degli uffici in futuro.

COIMA prevede che gli uffici e il loro utilizzo cambieranno nel medio termine da luoghi di "produzione" a luoghi di "interazione". Pertanto, le caratteristiche degli uffici (dal punto di vista dell'ubicazione oltre che delle loro caratteristiche tecniche e architettoniche) dovrebbero evolversi al fine di massimizzare il coinvolgimento e la produttività dei dipendenti e stimolare il loro potenziale creativo.

Infine, COIMA ritiene che la polarizzazione tra quartieri qualificati e quartieri indifferenziati si consoliderà e accelererà ulteriormente, e che i quartieri qualificati continueranno ad attrarre la domanda di locatari di uffici di alta qualità, mantenendo un livello limitato di spazi sfiti nel medio termine. COIMA definisce quartieri qualificati i quartieri che hanno un punteggio "superiore alla media" in termini di accessibilità al trasporto pubblico, disponibilità di servizi e parchi pubblici e un alto grado di diversificazione in termini di usi finali.

EVENTI SUCCESSIVI

Non si segnalano eventi significativi avvenuti successivamente alla data del 30 settembre 2021.

DIVIDENDI

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato di distribuire agli azionisti un acconto sui dividendi per l'esercizio 2021 di Euro 3.610.655,80 (o Euro 0,10 per azione) con data di stacco 15 novembre 2021, data contabile 16 novembre 2021 e data di pagamento 17 novembre 2021.

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 2021, redatta sulla base degli IFRS.

La relazione del Consiglio di Amministrazione sulla distribuzione del dividendo intermedio per l'esercizio 2021 è disponibile per consultazione presso la sede sociale di COIMA RES SIIQ (Piazza Gae Aulenti n. 12, 20154, Milano, Italia) ed è disponibile in forma elettronica su richiesta.

ITALIA: QUADRO MACRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

In Italia, il terzo trimestre del 2021 è stato caratterizzato da una ripresa delle attività economiche e sociali supportata anche dall'accelerazione della campagna vaccinale che sta permettendo di raggiungere rapidamente la cosiddetta immunità di gregge. La percezione del rischio Italia da parte dei mercati finanziari continua ad essere relativamente benigna durante il terzo trimestre del 2021 con uno spread BPT / Bund su scadenza a 10 anni che è rimasto in media attorno ad un livello pari a 100 punti base (rispetto ad una media di 160 bps durante il 2020). Le ultime stime pubblicate ad ottobre 2021 dal Fondo Monetario Internazionale prevedono una ripresa economica in Italia per i prossimi anni, con una crescita attesa del prodotto interno lordo (Real GDP) pari a 5,8% per il 2021 e pari a 4,2% per il 2022.

Il mercato immobiliare italiano ha visto, nei primi 9 mesi del 2021, un rallentamento con volumi di investimento pari a Euro 5,6 miliardi, in calo del 7% rispetto ai primi 9 mesi del 2020, i volumi si sono concentrati per il 33% sulla città di Milano e per il 26% sul segmento uffici.

Il segmento uffici a Milano ha registrato nel terzo trimestre del 2021 volumi di investimento pari ad Euro 540 milioni, in calo del 10% rispetto al terzo trimestre del 2020. Il calo dei volumi del terzo trimestre del 2021 va ricondotto prevalentemente ai ritardi accumulati durante le fasi più critiche della pandemia ma si inizia già a osservare un incremento sostenuto del numero di nuove operazioni d'investimento. Il prime yield per il segmento uffici a Milano è stabile al 3,0%. Il livello di take up da parte dei conduttori per il segmento uffici a Milano nei primi 9 mesi del 2021 si attesta a 267.000 mq, in aumento del 40% rispetto al medesimo periodo del 2020. I mercati più attivi lato letting rimangono il CBD e Porta Nuova. Il livello di sfritto si riduce al 10,4% rispetto ad un valore pari al 10,7% del trimestre precedente. Il prime rent per immobili ad uso ufficio a Milano rimane stabile ad Euro 600 / mq.

PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO

(Euro migliaia)	Note	30 settembre 2021	di cui parti correlate	30 settembre 2020	di cui parti correlate
Conto economico					
Ricavi da locazione	1	31.675	-	33.212	-
Costi operativi immobiliari netti	2	(3.438)	(596)	(3.012)	(602)
Ricavi netti da locazione		28.237	(596)	30.200	(602)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	3	16.677	(413)	(100)	-
Costo del venduto		-	-	-	-
Ricavi netti da cessione		16.677	(413)	(100)	-
Costi di struttura	4	(6.417)	(4.024)	(6.453)	(4.073)
Altri costi operativi	5	(339)	(54)	(440)	(79)
Risultato operativo lordo		38.158	(5.087)	23.207	(4.754)
Rettifiche di valore nette	6	(143)	(61)	(536)	(61)
Adeguamento al fair value	8	(3.148)	-	(7.680)	-
Risultato operativo netto		34.867	(5.148)	14.991	(4.815)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	10	3.732	-	1.701	-
Proventi finanziari	7	1	-	241	-
Oneri finanziari	7	(5.996)	(5)	(6.194)	(6)
Risultato ante imposte		32.604	(5.153)	10.739	(4.821)
Imposte		-	-	-	-
Risultato dopo le imposte		32.604	(5.153)	10.739	(4.821)
Risultato di terzi		(6.943)	-	(3.068)	-
Risultato di Gruppo		25.661	(5.153)	7.671	(4.821)

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 2021.

1. Ricavi da locazione

I ricavi da locazione ammontano ad Euro 31.675 mila al 30 settembre 2021 e includono i canoni maturati sul portafoglio immobiliare.

(Euro migliaia)	Immobili	30 settembre 2021	30 settembre 2020
COIMA RES SIIQ	Monte Rosa	1.608	2.760
	Tocqueville	2.692	2.142
	Pavilion	2.449	2.449
COIMA CORE FUND IV	Filiali Deutsche Bank	2.793	3.146
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	3.120	2.957
COIMA RES SIINQ I	Deruta	2.729	2.724
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	10.592	10.573
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Sarca	2.438	3.025
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	3.254	3.436
Ricavi da locazione		31.675	33.212

Il decremento di Euro 1.537 mila rispetto al 30 settembre 2020 è riconducibile principalmente:

- al rilascio degli spazi in Monte Rosa da parte del conduttore PWC nel primo trimestre 2021;
- alla cessione delle filiali bancarie perfezionata nel secondo semestre 2020;
- alla cessione dell'immobile Sarca, avvenuta nel mese di agosto 2021.

Tale riduzione è stata parzialmente compensata dall'aumento del canone di Tocqueville, pari ad Euro 550 mila, dovuto alla modifica del contratto di locazione con Sisal, la cui scadenza è stata posticipata a 31 marzo 2022 a fronte di un incremento del canone lordo previsto per il 2022.

I ricavi relativi a Microsoft mostrano un decremento di Euro 182 mila a seguito del rilascio da parte del conduttore degli spazi retail dell'edificio Feltrinelli nel primo trimestre 2021. Tali spazi sono ad oggi occupati e concessi in comodato d'uso gratuito al nuovo conduttore fino a dicembre 2021.

2. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano ad Euro 3.438 mila al 30 settembre 2021. Il dettaglio dell'importo è riportato di seguito:

(Euro migliaia)	Complesso Vodafone*	Tocqueville Monte Rosa Pavilion	Filiali Deutsche Bank	Gioiaotto Sarca Microsoft	Deruta	30 settembre 2021	30 settembre 2020
Recupero spese dai conduttori	1.780	675	24	1.195	14	3.688	4.059
Property management	(213)	(81)	(31)	(157)	(27)	(509)	(533)
Manutenzione	(691)	(528)	(44)	(619)	(6)	(1.888)	(1.888)
Utenze	(885)	(232)	(3)	(422)	-	(1.542)	(1.467)
Assicurazioni	(73)	(55)	(31)	(135)	(19)	(313)	(258)
Imposte sulla proprietà	(559)	(638)	(420)	(659)	(186)	(2.462)	(2.511)
Imposte di registro	(106)	(75)	(33)	(98)	(27)	(339)	(336)
Altri costi immobiliari	(2)	(63)	-	(8)	-	(73)	(78)
Costi immobiliari netti	(749)	(997)	(538)	(903)	(251)	(3.438)	(3.012)

* Include il Consorzio Lorenteggio Village

La voce *recupero spese dai conduttori* si riferisce al ribaltamento ai locatari degli oneri accessori inerenti all'utilizzo degli spazi.

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

Le spese di *manutenzione* riguardano gli oneri sostenuti per la gestione degli edifici (ascensori, impianti, portierato, pulizia) e per la cura delle aree verdi delle proprietà immobiliari.

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

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

Gli *altri costi immobiliari* includono principalmente il canone per l'occupazione di spazi e delle aree pubbliche, le tasse sui rifiuti e altre spese minori legate all'operatività degli edifici.

3. Utili / (perdite) da cessioni immobiliari

Gli utili da cessioni immobiliari, pari ad Euro 16.677 mila (Euro 100 mila negativi al 30 settembre 2020), includono i proventi derivanti dalla cessione dell'immobile Sarca, al netto dei costi sostenuti per la vendita e dell'accantonamento a fondo rischi relativo alle garanzie concesse a favore dell'acquirente.

L'operazione è stata perfezionata ad agosto 2021 al prezzo di Euro 82.500 mila, con un premio del 36% rispetto al prezzo di acquisto.

4. Costi di struttura

I costi di struttura ammontano ad Euro 6.417 mila al 30 settembre 2021. Si allega di seguito la tabella riepilogativa di dettaglio:

(Euro migliaia)	COIMA RES	CORE IV SIINQ I	CORE VI COF I FPV	CORE VIII	Altre	30 settembre 2021	30 settembre 2020
Asset management	(542)	(175)	(1.468)	(789)	-	(2.974)	(3.184)
Costo del personale	(1.493)	-	-	-	-	(1.493)	(1.352)
Consulenze	(303)	(99)	(262)	(33)	(21)	(718)	(690)
Funzioni di controllo	(250)	(28)	(12)	-	-	(290)	(284)
Revisione	(157)	(33)	(74)	(21)	(2)	(287)	(274)
Marketing	(208)	-	-	-	-	(208)	(193)
Servizi IT	(144)	-	-	-	-	(144)	(130)
Esperti indipendenti	(27)	(20)	(24)	(11)	-	(82)	(93)
Altri costi di gestione	(210)	-	(3)	(1)	(7)	(221)	(253)
Costi di struttura	(3.334)	(355)	(1.843)	(855)	(30)	(6.417)	(6.453)

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 per le altre attività ancillari previste dal contratto di *asset management*.

Tali compensi sono calcolati su base trimestrale applicando una percentuale sul valore del NAV consolidato della Società registrato nel trimestre precedente, al netto delle commissioni già corrisposte dai fondi inclusi nel perimetro di consolidamento.

Il *costo del personale*, pari ad Euro 1.493 mila, è costituito da:

- salari, stipendi e oneri assimilati, pari ad Euro 571 mila, relativi principalmente alle retribuzioni dei dipendenti della Società;
- oneri sociali, pari ad Euro 166 mila, che includono i contributi versati dalla Società ai fondi previdenziali;
- altre spese del personale, pari ad Euro 756 mila, che includono principalmente i compensi agli amministratori.

Nel 2020 l'Amministratore Delegato, al fine di contribuire a limitare i costi interni della Società alla luce dell'attuale capitalizzazione di mercato, in linea con gli interessi degli altri azionisti di COIMA RES, ha confermato di accettare la sospensione della rideterminazione dell'emolumento fisso annuo e alla corresponsione del compenso variabile dal 1° gennaio 2020 fino al 1° gennaio 2025.

La sospensione della rideterminazione dell'emolumento fisso annuo e dell'emolumento variabile può essere interrotta da Manfredi Catella solo ed esclusivamente nel caso in cui, entro tale data:

- il contratto di Asset Management in essere venga modificato e/o cessi per qualsivoglia motivo; e/o
- Manfredi Catella cessi di ricoprire la carica di amministratore delegato (anche in caso di morte); e/o
- la maggioranza degli amministratori della Società non sia designata da Manfredi Catella così come previsto dal Patto Parasociale attualmente in essere.

Alla data odierna nessuno dei presupposti è venuto meno e si ritiene pertanto remota la possibilità che anche uno di essi si verifichi entro l'approvazione della presente relazione al 30 settembre 2021.

L'Amministratore Delegato si è riservato di interrompere la sospensione della rideterminazione dell'emolumento fisso annuo e dell'emolumento variabile qualora la capitalizzazione di mercato di COIMA RES dovesse raggiungere un livello superiore a quello registrato in sede di IPO (ovvero Euro 360 milioni); solo dal verificarsi di tale evento si procederà alla determinazione del relativo emolumento, senza quindi impattare i periodi precedenti.

In considerazione di quanto riportato sopra, resta ferma la rinuncia ai compensi per gli anni precedenti (dal 2017 al 2019) nei termini e nelle condizioni di cui alla comunicazione dell'Amministratore Delegato del 19 febbraio 2019.

La migliore stima attuale di tale passività potenziale al 30 settembre 2021, tenuto conto di quanto sopra riportato, è pari a circa Euro 5,1 milioni.

In merito al caso morte, previsto nel contratto in essere con l'Amministratore Delegato e nelle rinunce sopra descritte, la Società ha iscritto un fondo rischi di circa Euro 590 mila sulla base delle tabelle di mortalità predisposte dall'ISTAT, come previsto dallo IAS 19.

Il contratto in essere con l'Amministratore Delegato prevede inoltre che, in ipotesi di cessazione di Manfredi Catella dalla carica ricoperta nella Società per una delle ragioni previste dalla Scrittura Privata in essere e descritte nella Relazione sulla Remunerazione (c.d. "*Good Leaver*") la Società è obbligata a corrispondere a Manfredi Catella a titolo di risarcimento del danno ovvero, comunque ed in ogni caso, a titolo di indennità per la cessazione del rapporto di amministrazione il maggior importo tra: (a) Euro 5 milioni e, (b) 3 volte il compenso complessivo annuo (fisso più variabile). Ad oggi la Società ritiene remota la possibilità che si verifichi una delle ipotesi di *Good Leaver* previste dal contratto in essere. La migliore stima attuale al 30 settembre 2021 è pari a circa Euro 5,1 milioni.

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 93 mila, i compensi per la funzione di Risk Management, pari ad Euro 44 mila e spese per altre funzioni di controllo, pari ad Euro 150 mila.

I costi di *revisione* includono i compensi relativi alla società di revisione EY S.p.A e i compensi relativi alla società di revisione KPMG S.p.A., quest'ultima incaricata della revisione legale dei fondi immobiliari detenuti da COIMA RES.

Le spese di *marketing* sono relative principalmente ad attività di media relations (Euro 68 mila), alla manutenzione della piattaforma digitale (Euro 121 mila) ed altri costi residuali, tra cui attività di *branding* (Euro 19 mila).

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

I compensi degli *esperti indipendenti* sono relativi agli incarichi conferiti a CBRE Valuation, AXIA RE, Duff & Phelps REAG e Praxi 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 di struttura (assicurazioni, contributi associativi, servizi di Borsa Italiana e Monte Titoli, contributo CONSOB).

5. Altri costi operativi

Gli altri costi operativi, pari ad Euro 339 mila (Euro 440 mila al 30 settembre 2020), comprende principalmente sopravvenienze passive (Euro 226 mila), imposte e tasse societarie (Euro 14 mila) e altri oneri di gestione (Euro 45 mila). L'importo include inoltre la variazione di *fair value* dello strumento finanziario concesso agli amministratori e ai key manager della Società, che presenta un aumento di Euro 54 mila rispetto al 31 dicembre 2020.

6. Rettifiche di valore nette

Le rettifiche di valore nette, pari ad Euro 143 mila (Euro 536 mila al 30 settembre 2020), comprende gli ammortamenti del periodo relativi alle immobilizzazioni materiali e immateriali (Euro 193 mila), il rilascio del fondo svalutazione crediti (Euro 85 mila) e la svalutazione del portafoglio di filiali Deutsche Bank classificato nella voce *rimanenze* (Euro 35 mila). Quest'ultima rettifica è stata effettuata sulla base della perizia predisposta dall'esperto indipendente al 30 giugno 2021.

7. Proventi e oneri finanziari

La voce proventi finanziari, pari ad Euro 1 migliaio (Euro 241 mila al 30 settembre 2020), comprende principalmente interessi attivi bancari ed utili su cambi.

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 5.996 mila (Euro 6.194 mila al 30 settembre 2020) ed includono essenzialmente gli interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere ed i costi non ricorrenti legati ai rimborsi anticipati effettuati nel periodo.

Il decremento di Euro 198 mila rispetto al periodo precedente è dovuto ai rimborsi dei finanziamenti effettuati negli ultimi 12 mesi, tra cui il finanziamento dell'immobile Sarca.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	Note	30 settembre 2021	<i>di cui parti correlate</i>	31 dicembre 2020	<i>di cui parti correlate</i>
Attivo					
Investimenti immobiliari	8	691.878	-	755.382	-
Altre immobilizzazioni materiali	9	940	630	1.381	690
Immobilizzazioni immateriali	9	297	-	257	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	10	53.584	-	47.131	-
Crediti per imposte anticipate		25	-	20	-
Crediti finanziari non correnti	13	1.431	-	-	-
Strumenti finanziari derivati	11	49	-	40	-
Totale attività non correnti		748.204	630	804.211	690
Rimanenze	12	2.672	-	2.707	-
Crediti finanziari correnti	13	989	-	1.620	1.620
Crediti commerciali e altri crediti correnti	13	9.313	179	13.710	279
Disponibilità liquide	14	90.498	-	48.653	-
Totale attività correnti		103.472	179	66.690	1.899
Attività non correnti destinate alla vendita		-	-	4.300	-
Totale attività		851.676	809	875.201	2.589
Passivo					
Capitale sociale		14.482	-	14.482	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.273	-	336.273	-
Riserva da valutazione		(940)	-	(1.428)	-
Acconto dividendi		-	-	(3.611)	-
Altre riserve		89.045	-	84.111	-
Utile del periodo		25.661	-	15.627	-
Patrimonio netto di Gruppo	15	464.521	-	445.454	-
Patrimonio netto di terzi	15	74.356	-	70.968	-
Patrimonio netto		538.877	-	516.422	-
Debiti verso banche non correnti	16	246.542	-	316.973	-
Debiti finanziari non correnti	17	721	647	1.140	704
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti		60	-	100	-
Fondi rischi e oneri	18	3.064	590	391	391
Strumenti finanziari derivati	19	1.148	-	1.663	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	20	1.660	930	1.707	876
Totale passività non correnti		253.195	2.167	321.974	1.971
Debiti verso banche correnti	16	48.210	-	22.017	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	20	11.358	1.765	14.757	2.386
Debiti per imposte correnti		36	-	31	-
Totale passività correnti		59.604	1.765	36.805	2.386
Totale passività		312.799	3.932	358.779	4.357
Totale passività e patrimonio netto		851.676	3.932	875.201	4.357

NOTE ALLO STATO PATRIMONIALE

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

8. Investimenti immobiliari

Di seguito si riporta la movimentazione degli investimenti immobiliari al 30 settembre 2021:

(Euro migliaia)	Immobili	31 dicembre 2020	Capex	Rivalutazioni (svalutazioni)	Cessioni	30 settembre 2021
COIMA RES SIIQ	Monte Rosa	60.600	1.251	56	-	61.907
	Tocqueville	59.500	177	1.293	-	60.970
	Pavilion	72.700	27	473	-	73.200
COIMA CORE FUND IV	Filiali DB	63.872	-	(2.391)	-	61.481
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	82.000	-	900	-	82.900
COIMA RES SIINQ I	Deruta	44.400	-	(2.600)	-	41.800
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	211.000	-	(2.100)	-	208.900
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Sarca	62.070	-	-	(62.070)	-
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	99.240	259	1.221	-	100.720
Investimenti immobiliari		755.382	1.714	(3.148)	(62.070)	691.878

La Società, in sede di predisposizione della reportistica del terzo trimestre 2021, ha effettuato un'analisi sulla presenza di eventuali segnali di *impairment* sul valore degli immobili al 30 settembre 2021 rispetto al valore desunto dalle ultime perizie predisposte dagli esperti indipendenti al 30 giugno 2021.

La colonna “*capex*” mostra gli interventi realizzati sugli immobili in portafoglio nel periodo, tra cui Monte Rosa per la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'immobile.

La colonna “*cessioni*” include l'effetto dell'operazione dell'immobile Sarca, ceduto il 5 agosto 2021 ad un primario investitore locale, al prezzo di Euro 82.500 mila.

9. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 940 mila (Euro 1.381 mila al 31 dicembre 2020), includono principalmente il diritto all'utilizzo degli spazi locati dal Gruppo per l'intera durata contrattuale (c.d. *right of use*), i mobili e gli arredi relativi alla sede legale della Società.

Alla data odierna il Gruppo ha in essere due contratti di affitto, il cui diritto d'uso, al netto degli ammortamenti del periodo, ha un valore complessivo di Euro 702 mila (Euro 1.123 mila al 31 dicembre 2020).

Nell'ambito dell'operazione di vendita di Sarca, la Società ha ceduto il contratto di locazione di un'autorimessa adiacente all'immobile, concessa in sublocazione al conduttore Philips S.p.A..

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 297 mila (Euro 257 mila al 31 dicembre 2020), si riferiscono a software aziendali (amministrativi e contabili). Questi ultimi hanno subito un incremento netto di Euro 40 mila rispetto allo scorso esercizio per lo sviluppo delle attività di implementazione effettuate nel corso del trimestre, al netto degli ammortamenti del periodo.

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

La voce in oggetto, pari ad Euro 53.584 mila (Euro 47.131 mila al 31 dicembre 2020), comprende principalmente la partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet, pari ad Euro 52.121 mila e la partecipazione di Co – Investment 2 SCS, posseduta indirettamente tramite MHREC Sàrl, pari ad Euro 1.463 mila.

L'incremento di Euro 6.453 mila rispetto all'esercizio precedente è riconducibile principalmente ai richiami effettuati dal Fondo Porta Nuova Bonnet nel periodo, pari ad Euro 2.696 mila, e al risultato del periodo attribuibile al fondo pari ad Euro 3.724 mila.

11. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, pari ad Euro 49 mila (Euro 40 mila al 31 dicembre 2020), hanno subito un incremento di Euro 9 mila rispetto all'esercizio precedente riconducibile alla variazione di *fair value* dei contratti derivati *interest rate CAP* e alla sottoscrizione di una nuova operazione di copertura.

La Società ha contabilizzato le operazioni di copertura sulla base dell'*hedge accounting* in accordo con il principio contabile IFRS 9, verificando l'efficacia della relazione di copertura.

12. Rimanenze

Le rimanenze, pari ad Euro 2.672 mila (Euro 2.707 mila al 31 dicembre 2020), includono i rimanenti immobili del portafoglio Deutsche Bank attualmente non locati.

La variazione di Euro 35 mila rispetto allo scorso esercizio è riconducibile alla rettifica di valore effettuata sulla base della perizia predisposta dall'esperto indipendente al 30 giugno 2021.

13. Crediti finanziari e commerciali

I crediti finanziari, pari ad Euro 1.431 mila per la parte non corrente ed Euro 989 mila per la parte corrente, sono relativi alle somme depositate in un conto vincolato e concesse in garanzia all'acquirente nell'ambito dell'operazione di cessione dell'immobile Sarca.

I crediti commerciali e altri crediti correnti, pari ad Euro 9.313 mila (Euro 13.710 mila al 31 dicembre 2020), includono:

- crediti verso conduttori pari ad Euro 6.904 mila
- ratei e risconti attivi pari ad Euro 1.883 mila;
- altri crediti verso Erario pari ad Euro 19 mila;
- depositi, anticipi e altri crediti pari ad Euro 507 mila.

I crediti verso conduttori includono principalmente la fatturazione anticipata dei canoni di locazione relativi al quarto trimestre 2021 per Euro 2.423 mila, agli effetti della normalizzazione dei canoni di locazione (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16) per Euro 3.925 mila, fatture da emettere e crediti esigibili per Euro 556 mila.

Al 30 settembre 2021 i crediti commerciali sono esposti al netto delle svalutazioni relative ad importi inesigibili o di dubbia esigibilità.

14. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide, pari ad Euro 90.498 mila (Euro 48.653 mila al 31 dicembre 2020), mostrano un incremento di Euro 41.845 mila rispetto allo scorso anno principalmente per effetto dell'incasso netto derivante dalla cessione dell'immobile Sarca.

15. Patrimonio netto

Alla data del 30 settembre 2021, il patrimonio netto del Gruppo ammonta ad Euro 464.521 mila (Euro 445.454 mila al 31 dicembre 2020).

Il capitale sociale, pari ad Euro 14.482 mila, è rappresentato da n. 36.106.558 azioni senza valore nominale.

Le riserve, pari complessivamente ad Euro 424.378 mila, sono composte da:

- riserva sovrapprezzo azioni di Euro 336.273 mila;
- riserva legale di Euro 2.896 mila;
- riserva da valutazione *cash flow hedge* negativa, relativa ai contratti derivati di copertura di Euro 940 mila;
- altre riserve di Euro 86.149 mila.

Il patrimonio di terzi ammonta ad Euro 74.356 mila (Euro 70.968 mila al 31 dicembre 2020) ed include l'utile di terzi del periodo pari ad Euro 6.943 mila.

16. Debiti verso banche

Di seguito si riporta la movimentazione del periodo dei debiti verso banche, classificati in correnti e non correnti.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	Riclassifiche	Effetto costo ammortizzato / altri movimenti	Rimborsi	30 settembre 2021
COIMA RES SIIQ	97.958	-	211	-	98.169
COIMA CORE FUND VI	47.831	(47.831)	-	-	-
COIMA RES SIINQ I	19.927	-	73	(20.000)	-
COIMA CORE FUND VIII	126.249	-	315	-	126.564
COIMA OPPORTUNITY FUND I	25.008	-	(8)	(25.000)	-
FELTRINELLI PORTA VOLTA	-	22.003	(194)	-	21.809
Debiti verso banche non correnti	316.973	(25.828)	397	(45.000)	246.542
COIMA RES SIIQ	-	-	93	-	93
COIMA CORE FUND VI	-	47.831	144	-	47.975
COIMA CORE FUND VIII	14	-	12	-	26
FELTRINELLI PORTA VOLTA	22.003	(22.003)	116	-	116
Debiti verso banche correnti	22.017	25.828	365	-	48.210
Debiti verso banche	338.990	-	762	(45.000)	294.752

I debiti verso banche mostrano un decremento significativo rispetto al 31 dicembre 2020 a seguito del rimborso di due finanziamenti con scadenza a breve termine, nello specifico:

- in data 5 agosto 2021 COIMA OPPORTUNITY FUND I ha rimborsato il finanziamento per Euro 25.000 mila, a fronte dell'incasso derivante dalla cessione dell'immobile Sarca;
- in data 30 settembre 2021 COIMA RES SIINQ I ha rimborsato il finanziamento relativo all'immobile Deruta per un importo pari ad Euro 20.000 mila, utilizzando la liquidità disponibile e il netto realizzo del finanziamento soci concesso dalla capogruppo.

17. Debiti finanziari non correnti

Tale voce, pari ad Euro 721 mila (Euro 1.140 mila al 31 dicembre 2020) include i debiti finanziari iscritti a fronte del pagamento dei canoni di locazione relativi ai contratti di affitto in essere, come previsto dal principio contabile IFRS 16. La passività è pari al valore attuale dei flussi di cassa futuri previsti per la durata contrattuale.

La riduzione di Euro 419 mila è relativa alla cessione del contratto di locazione di un'autorimessa adiacente a Sarca, realizzata nell'ambito dell'operazione di vendita del suddetto immobile.

18. Fondo rischi e oneri

Il fondo rischi e oneri, pari ad Euro 3.064 mila (Euro 391 mila al 31 dicembre 2020), include l'accantonamento relativo alle garanzie concesse a favore dell'acquirente nell'ambito dell'operazione di cessione dell'immobile Sarca (Euro 2.473 mila) e l'accantonamento a copertura dei rischi relativi ai contratti in essere con l'Amministratore Delegato (Euro 591 mila).

19. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati classificati nelle passività, pari ad Euro 1.148 mila (Euro 1.663 mila al 31 dicembre 2020), hanno subito un decremento di Euro 515 mila rispetto all'esercizio precedente riconducibile 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.

20. Debiti commerciali e altri debiti

Gli altri debiti non correnti, pari ad Euro 1.660 mila (Euro 1.707 mila al 31 dicembre 2020), sono costituiti da:

- Euro 930 mila relativi al *fair value* dello strumento finanziario concesso all'Amministratore Delegato e ai *key manager*;
- Euro 730 mila relativi a depositi cauzionali versati da conduttori.

I debiti commerciali e gli altri debiti correnti, pari ad Euro 11.358 mila (Euro 14.757 mila al 31 dicembre 2020), principalmente includono:

- debiti verso fornitori e fatture da ricevere, pari ad Euro 4.482 mila;
- ratei e risconti passivi, pari ad Euro 4.808 mila;
- debiti verso l'erario per Euro 887 mila;
- oneri sociali e altre passività per Euro 1.181 mila.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	30 settembre 2021	30 settembre 2020
Utile d'esercizio ante imposte	32.604	10.739
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	111	407
Accantonamento benefici ai dipendenti	254	85
Adeguamento fair value immobili	3.148	7.680
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(3.732)	(1.701)
Oneri finanziari	1.337	1.237
Variazione fair value strumenti finanziari	54	79
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	4.703	(2.616)
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	(5)	(10)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	(3.619)	1.052
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	5	10
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	(160)	57
Altre variazioni del capitale circolante	-	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	34.700	17.019
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	64.655	15.857
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(91)	(61)
(Acquisto) / dismissione di attività finanziarie	1.620	612
Acquisizione di società controllate al netto della liquidità acquisita	-	-
Acquisizione di società collegate	(2.696)	(3.429)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	63.488	12.979
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(7.006)	(7.197)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(3.594)	(3.312)
Variazione interessenze in società/entità controllate	-	-
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(193)	(148)
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	(550)	-
Rimborso di finanziamenti	(45.000)	(11.100)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	(56.343)	(21.757)
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	41.845	8.241
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	48.653	42.693
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	90.498	50.934

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 o dei valori delle locazioni derivanti da variazioni avverse delle variabili macroeconomiche, del contesto politico locale ed internazionale, del mercato immobiliare, delle caratteristiche specifiche degli immobili detenuti dalla Società e/o da cambiamenti strutturali nelle abitudini dei conduttori.</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>In considerazione dell’emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus Covid-19, la Società valuta e monitora attentamente gli impatti sui valori degli immobili attraverso la conduzione di mirate prove di stress, con particolare riferimento agli asset turistico-ricettivi e retail maggiormente esposti, che tuttavia costituiscono porzione molto limitata del portafoglio della Società. Sulla base delle risultanze delle analisi, anche tenuto conto di valutazioni circa le possibili evoluzioni dell’utilizzo degli spazi in conseguenza del ricorso al cd. “lavoro agile” (smart-working), la Società adegua, ove opportuno, le strategie di gestione e valorizzazione degli immobili per contenere gli impatti e mitigare il rischio.</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> <p>Tenuto conto del predetto elevato profilo dei tenants e del limitato volume dei canoni da asset turistico-ricettivi e retail maggiormente esposti agli impatti dell’emergenza Covid-19 (6% del totale), il rischio di credito è contenuto e comunque oggetto di attenta analisi e monitoraggio. Ciò allo scopo di predisporre, ove necessario, tempestive azioni di tutela e mitigazione del rischio di inadempienza, tenuto conto dei presidi contrattuali in essere.</p>
3	<p>Rischio di concentrazione – il rischio derivante da immobili locati a singole 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>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 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>Rischio di liquidità – il rischio di non essere in grado di far fronte ai propri impegni di pagamento per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l’incapacità di reperire fondi sul mercato e di generare adeguati flussi di cassa operativi (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, l’obiettivo della Società è di arrivare ad una leva stabilizzata inferiore al 40% (LTV) nel medio termine.</p> <p>Nell’ambito delle analisi di impatto dell’emergenza Covid-19, la Società conduce prove di stress per valutare il pieno rispetto dei covenants</p>

		<p>finanziari, e la capacità di fare fronte agli impegni finanziari correnti e a quelli derivanti dai piani di capex previsti. Sulla base delle risultanze delle analisi di sensitivity, la Società predispone, ove opportuno, interventi di ottimizzazione e rafforzamento della struttura finanziaria.</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 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>Rischio operativo - Il rischio operativo si configura come rischio di subire perdite derivanti da inadeguatezza o disfunzione di procedure 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"> - 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>Allo scopo di contenere gli impatti operativi dell'emergenza Covid-19, la Società ha predisposto tempestivi interventi per assicurare la sicurezza del personale e degli ambienti di lavoro, predisporre lo svolgimento delle attività in modalità smart-working e sensibilizzare il personale sull'adozione di misure di sicurezza e distanziamento sociale anche fuori dall'ambiente di lavoro. Tali interventi sono diretti a limitare i rischi di contagio senza pregiudicare l'efficienza ed efficacia delle attività sin dall'entrata in vigore delle prime misure restrittive di contenimento (marzo 2020). Sono stati introdotti accurati protocolli di prevenzione del rischio di contagio negli immobili gestiti dalla Società e nei cantieri di lavoro, in piena conformità e nel rispetto della normativa vigente, ed interventi per recepire le richieste dei tenants e adeguare, ove opportuno e consentito, le polizze assicurative sugli immobili.</p>
8	<p>Rischio legale e compliance - Rischio di variazioni di performance dovute a variazioni del framework legislativo o conseguenza di violazioni delle normative a cui è sottoposta la Società.</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>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, risorse interne o Autorità di vigilanza.</p> <p>Tali rischi fanno riferimento anche alle potenziali perdite di valore per gli azionisti derivanti da un'inadeguata gestione e controllo degli standard ambientali, sociali e di governance (c.d."Fattori ESG") connessi alle attività svolte dalla Società.</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. La Società presta particolare attenzione al pieno e continuo rispetto degli Standard ESG, e considera la sostenibilità come parte integrante della sua attività puntando alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, con una crescita sostenibile nel lungo periodo, prediligendo immobili con potenzialità di apprezzamento nel tempo. In quest'ambito nel corso del 2017, la Società ha contribuito alla creazione di un "Think Tank" in collaborazione con cinque delle più importanti società quotate immobiliari operanti in Europa, le cui attività sono concentrate sulla discussione di temi legati alla sostenibilità e all'innovazione. Le performance ambientali del portafoglio di asset, e quelle sociali e di governance della Società sono oggetto di stabile monitoraggio e di adeguata informativa agli stakeholders.</p>
10	<p>Rischio strategico - 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. Per supportare il processo di pianificazione strategica, la Società si avvale, tra l'altro, di analisi del mercato per monitorare l'evoluzione della domanda di spazi ad uso ufficio e identificare i fattori che ne condizionano l'andamento. Ciò anche in considerazione degli effetti del ricorso allo smart-working in conseguenza della pandemia in corso.</p>

Il modello di risk management adottato dalla Società considera principalmente i seguenti cinque Fattori di Rischio:

- Rischio di Controparte: quantifica principalmente la solvibilità dei soggetti con i quali il Gruppo intrattiene rapporti. Tipicamente: imprese appaltatrici, istituti di credito e compagnie di assicurazione;
- Rischio di Liquidità: analizza l'incidenza di una variazione negativa di alcune variabili sul rendimento atteso (IRR to equity) e su altri parametri definiti per il Gruppo in sede di Business Plan (disponibilità di cassa e tenuta dei covenants finanziari);
- Rischio di Credito: si occupa di quantificare il rischio che i conduttori e gli investitori non siano in grado di onorare gli impegni assunti nei confronti del Gruppo;
- Rischio di Mercato: valuta l'andamento di alcune metriche immobiliari e finanziarie;
- Rischio Operativo: analizza l'esposizione a rischi operativi nella gestione ordinaria e straordinaria dell'investimento.

Garanzie e impegni

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

Per il finanziamento relativo al portafoglio Deutsche Bank:

- ipoteca di primo grado per Euro 298.550 mila;
- pegno sulle quote di COIMA CORE FUND IV;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento.

Per il finanziamento relativo agli immobili Monte Rosa e Tocqueville:

- ipoteca di secondo grado per complessivi Euro 140.000 mila;
- pegno sulle quote di COIMA CORE FUND IV;
- 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.

A seguito della stipula del finanziamento degli immobili esistenti, COIMA CORE FUND VI ha concesso le seguenti garanzie alle banche finanziatrici:

- ipoteca di primo grado per Euro 156.000 mila;
- pegno sui conti correnti intrattenuti presso BFF Bank;
- cessione dei crediti, in favore della Banca Finanziatrice, derivanti dai contratti di locazione, dai contratti di assicurazione e dalle fidejussioni rilasciate in favore del Fondo a garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dai contratti di locazione da parte dei conduttori.

Inoltre, COIMA CORE FUND VI 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.

In merito alla partecipazione in COIMA OPPORTUNITY FUND I, COIMA CORE FUND VI ha impegni residui di versamento di capitale pari ad Euro 17,4 milioni.

Per il finanziamento relativo all'immobile Vodafone detenuto per il tramite di COIMA CORE FUND VIII:

- ipoteca di primo grado per Euro 255.600 mila;
- 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.

Infine, per quanto riguarda il finanziamento di Feltrinelli Porta Volta, le garanzie concesse sono le seguenti:

- ipoteca di primo grado per Euro 135.969 mila;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti assicurativi e dalle fideiussioni rilasciate a favore del fondo.

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 al Fondo Porta Nuova Bonnet, la Società aveva un impegno di complessivi Euro 27.429 mila di versamento capitale, di cui Euro 2.429 mila sottoscritti nel mese di marzo 2021, già completamente versati.

In data 11 giugno 2020 COIMA RES ha concluso un accordo vincolante per l'acquisto di una partecipazione tra il 10% e il 25% nel fondo immobiliare Porta Nuova Gioia, gestito da COIMA SGR, proprietario dell'edificio in fase di ristrutturazione denominato Gioia 22, sito a Milano, in Via Melchiorre Gioia 22.

La chiusura della transazione è prevista entro la fine del 2022 ed è subordinata al verificarsi di talune condizioni sospensive, tra cui il raggiungimento del 75% di *occupancy* dell'immobile. La quota di partecipazione che sarà acquisita da COIMA RES nel fondo immobiliare Porta Nuova Gioia sarà determinata dalla Società, a sua discrezione entro l'intervallo di cui sopra, in prossimità del closing. Alla data odierna, il prezzo di acquisto stimato è compreso tra Euro 22 milioni ed Euro 56 milioni.

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 2020 e nella relazione consolidata semestrale al 30 giugno 2021.

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,
- i fondi COIMA CORE FUND IV, COIMA CORE FUND VI, COIMA CORE FUND VIII, COIMA OPPORTUNITY FUND I e Feltrinelli Porta Volta,
- le società MHREC Sàrl e COIMA RES S.p.A. SIINQ I, e
- il Consorzio Lorenteggio Village

in qualità di entità consolidate con il metodo integrale;

- il fondo Porta Nuova Bonnet,
- le società Co – Investment 2 SCS e Infrastrutture Garibaldi Repubblica, e
- il Consorzio Porta Nuova Garibaldi

in qualità di entità 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 2021 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 5 novembre 2021

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 o Corso Como Place	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 REM S.r.l. (già "COIMA S.r.l.")	COIMA REM S.r.l. con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.
COIMA RES SPA SIIQ	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.
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.
Consorzio Lorenteggio Village	Consorzio Lorenteggio Village, costituito in data 25 gennaio 2018, di cui la Società è proprietaria del 34,6% delle quote.
Consorzio Porta Nuova Garibaldi	Consorzio Porta Nuova Garibaldi, di cui la Società è proprietaria di circa il 4% delle quote.
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.
EPRA Cost Ratios	Calcolato come il rapporto tra i costi e le spese amministrative (includendo 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 Net Initial Yield	Calcolato come rapporto tra il canone netto iniziale e il valore lordo di mercato dell'immobile.
EPRA Net Reinstatement Value	L'obiettivo di questo indicatore EPRA è di evidenziare il valore delle attività nette a lungo termine; sono pertanto escluse dal calcolo le attività e le passività che non dovrebbero cristallizzarsi in circostanze normali come i movimenti del fair value sui derivati finanziari e le imposte differite sulle eccedenze di valutazione degli immobili. Poiché l'obiettivo della metrica è anche quello di riflettere ciò che sarebbe necessario per valorizzare la società attraverso i mercati di investimento basati sulla sua attuale struttura patrimoniale e finanziaria, dovrebbero essere inclusi i costi correlati come le imposte sul trasferimento di beni immobili.
EPRA Net Tangible Asset	L'assunzione alla base del calcolo di questo indicatore EPRA presuppone che le entità acquistino e vendano attività, cristallizzando in tal modo le imposte differite.
EPRA Net Disposal Value	Rappresenta il valore degli azionisti in uno scenario di cessione, in cui le imposte differite, gli strumenti finanziari e alcune altre rettifiche sono calcolate nella misura massima della loro passività, inclusa l'esposizione fiscale non riflessa nello Stato Patrimoniale, al netto di qualsiasi imposta risultante.
EPRA topped up Net Initial Yield	Calcolato come il rapporto tra il canone netto stabilizzato e il valore lordo di mercato dell'immobile.
EPRA Vacancy Rate	Stima dei canoni a valore di mercato (ERV) dello spazio sfitto diviso per l'ERV dell'intero portafoglio.
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 COIMA CORE FUND VI	Fondo COIMA CORE FUND VI di cui la Società è proprietaria dell'88,2% delle quote.
Fondo COIMA CORE FUND VIII	Fondo COIMA CORE FUND VIII, costituito in data 29 maggio 2019, di cui la Società è proprietaria del 50% delle quote.
Fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I o COF I	Fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I, di cui COIMA CORE FUND VI ha acquisito l'88,8% delle quote in data 30 settembre 2019.
Fondo Feltrinelli Porta Volta	Fondo Feltrinelli Porta Volta, di cui la Società possiede indirettamente circa l'83,5% delle quote.
Gioia 22	Si intende l'immobile sito in Via Melchiorre Gioia 22 a Milano, nel distretto di Porta Nuova, detenuto dal Fondo Porta Nuova Gioia.
Gioiaotto	Si intende l'immobile sito in Milano, viale Gioia 6-8, detenuto dal Fondo COIMA CORE FUND VI.
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 location	Immobili di buona qualità localizzati in zone semi-centrali o periferiche delle primarie città.
Key managers	Manfredi Catella, Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli.

Infrastrutture Garibaldi - Repubblica	Infrastrutture Garibaldi – Repubblica, di cui la Società detiene circa il 2% delle quote
Interest Coverage Ratios	Rapporto tra l'NOI 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 COIMA CORE FUND VI.
Microsoft	Si intende l'immobile sito in Milano, in viale Pasubio 21, detenuto dal fondo Feltrinelli Porta Volta.
Monte Rosa	Si intende l'immobile sito in Milano, in via Monte Rosa n.93, acquisito il 24 ottobre 2017 da COIMA RES.
Pavilion	Si intende l'immobile sito in Milano, in Piazza Gae Aulenti n.10, acquisito il 23 novembre 2018 da COIMA RES.
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
Pro-quota	Le informazioni presentate su base "pro-quota" sono calcolate prendendo in considerazione l'effettiva quota di possesso di COIMA RES nei differenti immobili, in un approccio simile al consolidamento proporzionale.
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.
Sarca (o Philips)	Si intende l'immobile sito in Milano, in viale Sarca 235, ceduto in data 5 agosto 2021 dal fondo COF I.
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 SIIQ	Società di investimento immobiliare quotata, disciplinata dall'Articolo 1, commi da 119 a 141-bis della Legge Finanziaria 2007.
Tocqueville	Si intende l'immobile sito in Milano, in via A. Tocqueville 13, acquisito il 27 luglio 2018 da COIMA RES.
Utile per azione	L'utile per azione è calcolato come il rapporto tra gli utili ed il numero delle azioni.
Value-add	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.