

Real Estate SIIQ



COIMA RES
Resoconto Intermedio
al 31 marzo 2022

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE.....	3
PANORAMICA DEI RISULTATI FINANZIARI	6
PORTAFOGLIO AL 31 MARZO 2022.....	10
ITALIA: QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	14
PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO.....	15
NOTE ESPLICATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	16
STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	20
NOTE ESPLICATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO.....	21
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	25
RISCHI, GARANZIE E IMPEGNI.....	26
DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI	31
GLOSSARIO.....	32

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 REM 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 ¹

Caio Massimo Capuano	Presidente, Amministratore non esecutivo
Feras Abdulaziz Al-Naama	Vice Presidente
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 21 aprile 2022 fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022.

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

Chief Financial Officer

PANORAMICA DEI RISULTATI FINANZIARI

Nella tabella sottostante è riportata la sintesi dei dati finanziari al 31 marzo 2022.

(Euro milioni)	31 marzo 2022	per azione	31 dicembre 2021	per azione	Δ	Δ%
Valore complessivo del portafoglio	747,7		687,1		60,6	8,8%
EPRA Net Reinstatement Value	486,6	13,48	481,2	13,33	5,3	1,1%
EPRA Net Tangible Assets	464,4	12,86	460,5	12,75	3,9	0,8%
EPRA Net Disposal Value	456,9	12,66	456,1	12,63	0,8	0,2%
NAV IAS/IFRS	463,2	12,83	458,7	12,70	4,5	1,0%
Posizione Debitoria	315,2		301,8		13,5	4,5%
Disponibilità liquide	50,9		90,6		(39,7)	(43,8%)
Net Loan To Value IAS/IFRS	35,4%		30,5%		4,9 p.p.	n.m.
EPRA Loan to Value	32,9%		28,7%		4,2 p.p.	n.m.
EPRA Net Initial Yield	4,5%		4,5%		0,0 p.p.	n.m.
EPRA “topped-up” NIY	5,1%		5,2%		(0,1) p.p.	n.m.
EPRA vacancy rate	12,8%		13,2%		(0,4) p.p.	n.m.

(Euro milioni)	31 marzo 2022	per azione	31 marzo 2021	per azione	Δ	Δ%
Canoni	9,8		10,7		(0,9)	(8,6%)
NOI	8,9		9,7		(0,8)	(8,0%)
EBITDA	6,6		7,3		(0,7)	(10,3%)
EBIT	6,5		7,4		(0,9)	(11,2%)
Recurring FFO	4,6	0,13	5,6	0,15	(1,0)	(17,1%)
Risultato netto	3,8	0,10	4,0	0,11	(0,2)	(4,4%)
EPRA Earnings	4,1	0,11	4,1	0,11	0,0	1,2%
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	29,3%		33,7%		(4,4) p.p.	n.m.
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	28,1%		31,7%		(3,6) p.p.	n.m.
Like for like rental growth ³	0,9%		(2,5%)		3,4 p.p.	n.m.
WALT (anni)	3,6		4,1		(0,5)	n.m.

Il NAV IFRS al 31 marzo 2022 è pari ad Euro 463,2 milioni, con un incremento nei primi tre mesi del 2022 di circa l'1% rispetto al 31 dicembre 2021.

La variazione del NAV è principalmente imputabile agli EPRA Earnings del periodo, pari ad Euro 4,1 milioni.

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 31 MARZO 2022

Al 31 marzo 2022 il risultato di Gruppo è pari ad Euro 3,8 milioni, il cui dettaglio è riportato nella tabella seguente.

(Euro milioni)	31 marzo 2022	31 marzo 2021	Δ	Δ%
Canoni	9,8	10,7	(0,9)	(8,6%)
Costi operativi immobiliari netti	(0,9)	(1,0)	0,1	(13,4%)
NOI	8,9	9,7	(0,8)	(8,0%)
Altri ricavi	(0,3)	0,0	(0,3)	(100,0%)
Costi di struttura	(2,1)	(2,1)	(0,0)	2,7%
Altri costi	(0,2)	(0,2)	(0,0)	34,4%
Costi generali non ricorrenti	0,3	(0,1)	0,4	(100,0%)
EBITDA	6,6	7,3	(0,7)	(10,3%)
Rettifiche di valore nette	(0,0)	0,0	(0,0)	(100,0%)
Adeguamento al <i>fair value</i>	0,0	0,0	0,0	0,0%
EBIT	6,5	7,3	(0,8)	(11,2%)
Proventi finanziari	0,0	(0,0)	(0,0)	(84,4%)
Altri proventi ed oneri	0,5	(0,0)	0,5	(100,0%)
Oneri finanziari	(2,1)	(1,9)	(0,2)	7,4%
Risultato prima delle imposte	5,0	5,4	(0,4)	(7,0%)
Imposte	0,0	0,0	0,0	-
Risultato dopo le imposte	5,0	5,4	(0,4)	(7,0%)
Risultato di terzi	(1,2)	(1,4)	0,2	(14,1%)
Risultato di Gruppo	3,8	4,0	(0,2)	(4,4%)
EPRA adjustments ⁴	0,4	0,1	0,2	100,0%
EPRA Earnings	4,1	4,1	0,0	1,2%
EPRA Earnings per azione	0,11	0,11	0,00	1,2%
FFO	4,6	5,5	(0,8)	(15,0%)
FFO adjustments ⁵	0,0	0,1	0,1	100,0%
FFO ricorrente	4,6	5,6	(1,0)	(17,1%)
FFO ricorrente per azione	0,13	0,15	(0,03)	(17,1%)

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 0,8 milioni rispetto al 31 marzo 2021 è dovuto principalmente alla cessione dell'immobile Sarca, perfezionata ad agosto 2021, e dal rilascio degli spazi in Monte Rosa da parte del conduttore PWC, avvenuto in febbraio 2021.

Al 31 marzo 2022 il margine NOI è pari al 90,4% e il rendimento attuale netto del portafoglio è pari al 4,5%.

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.

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.

⁴ Include principalmente la variazione fair value dello strumento finanziario.

⁵ Include principalmente costi non ricorrenti vari.

I costi generali non ricorrenti sono costituiti principalmente da accantonamenti a fondo rischi e consulenze legali, al netto di riaddebiti non ordinari a conduttori (positivi per Euro 0,3 milioni).

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

L'utile del Gruppo per azione è pari ad Euro 0,10 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.

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 31 marzo 2022.

Euro milioni	31 marzo 2022	31 dicembre 2021	Δ	Δ%	Look-Through rettificato 31 marzo 2022
Investimenti immobiliari	747,7	687,1	60,6	8,8%	832,4
Altre attività	3,7	2,9	0,8	28,4%	3,7
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	56,9	56,3	0,6	1,0%	1,5
Totale attività non correnti	808,3	746,3	62,0	8,3%	837,6
Crediti commerciali	13,6	13,9	(0,3)	(1,8%)	16,1
Altre attività correnti	1,0	1,0	0,0	100,0%	1,0
Disponibilità liquide	50,9	90,6	(39,7)	(43,9%)	51,4
Totale attività correnti	65,5	105,5	(40,0)	(37,9%)	68,5
Totale attività	873,8	851,8	22,0	2,6%	906,1
Finanziamenti	266,9	247,3	19,6	7,9%	297,5
Fondi rischi	3,0	3,0	(0,0)	(0,3%)	3,0
Altre passività	1,7	2,4	(0,7)	(28,5%)	1,7
Debiti commerciali	17,0	13,4	3,4	26,3%	18,6
Debiti finanziari correnti	48,7	53,2	(4,5)	(8,4%)	48,7
Totale passività	337,3	319,3	18,0	5,6%	369,5
Patrimonio di terzi	73,3	73,8	(0,5)	(0,6%)	73,3
NAV	463,2	458,7	4,5	1,0%	463,2
NAV per azione	12,83	12,70	0,13	1,0%	12,83
Net Loan to Value	35,4%	30,5%			35,4%

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

Gli investimenti immobiliari, pari ad Euro 747,7 milioni, includono Euro 206,3 milioni relativi al complesso immobiliare Vodafone, Euro 198,4 milioni relativi agli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion, Euro 54,5 milioni relativi al portafoglio Deutsche Bank, Euro 42,4 milioni relativi all'immobile Deruta, Euro 84,3 milioni relativi a Gioiaotto, Euro 102,3 milioni relativi all'immobile Microsoft ed Euro 59,4 milioni relativi all'immobile Pirelli 32.

Le altre attività sono costituite principalmente dai derivati, pari ad Euro 1,1 milioni, da immobilizzazioni, per

Euro 1,2 milioni e da crediti finanziari per Euro 1,4 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 13,6 milioni, sono principalmente relativi: i) a crediti verso conduttori per Euro 2,4 milioni (Euro 2,7 milioni al 31 dicembre 2021), di cui Euro 1,6 milioni relativi alla fatturazione anticipata di canoni di locazione di competenza del secondo trimestre 2022 (Euro 1,2 milioni al 31 dicembre 2021); ii) agli effetti della normalizzazione dei canoni (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16), pari ad Euro 2,7 milioni (Euro 3,2 milioni al 31 dicembre 2021); iii) ratei e risconti attivi per Euro 2 milioni (Euro 1,4 milioni al 31 dicembre 2021); iv) note di credito da ricevere per 3,4 milioni da COIMA SGR per la neutralizzare la commissione di incentivo maturata su COIMA OPPORTUNITY FUND I (Euro 3,4 milioni al 31 dicembre 2021); v) acconti versati per consulenze legali e notari nell'ambito dell'operazione di acquisto di Pirelli 32 per Euro 1,2 milioni; vi) costi sostenuti dalla Società nell'ambito della sottoscrizione del nuovo finanziamento per Euro 0,8 milioni, relativi in particolare alla linea capex (Euro 1,8 milioni al 31 dicembre 2021).

Le altre attività correnti sono relative alla parte a breve delle somme depositate in un conto vincolato e concesse in garanzia all'acquirente nell'ambito dell'operazione di cessione dell'immobile Sarca.

L'indebitamento finanziario netto consolidato della Società al 31 marzo 2022 è pari ad Euro 266,1 milioni, in aumento di Euro 53,4 milioni rispetto al 31 dicembre 2021 principalmente per effetto dell'operazione di acquisto dell'immobile Pirelli 32, perfezionato con la cassa disponibile derivante dalla cessione dell'immobile Sarca.

Al 31 marzo 2022 il Net Loan To Value (*net LTV*) del Gruppo è pari a circa il 35,4%.

La voce *altre passività*, pari ad Euro 1,7 milioni, comprende: (i) lo strumento finanziario concesso ai key managers, pari a circa Euro 1 milione (Euro 0,9 milioni al 31 dicembre 2021) e (ii) il debito finanziario derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per Euro 0,7 milioni (Euro 0,7 milioni al 31 dicembre 2021).

I debiti commerciali, pari ad Euro 17 milioni, includono: (i) debiti e fatture da ricevere verso fornitori per un totale di Euro 5,8 milioni (Euro 5,0 milioni al 31 dicembre 2021); (ii) ratei e risconti passivi legati principalmente alla fatturazione anticipata dei canoni per Euro 4,3 milioni (Euro 2,4 milioni al 31 dicembre 2021); (iii) depositi cauzionali per Euro 0,7 milioni (Euro 0,7 milioni al 31 dicembre 2021); (iv) debiti verso COIMA SGR per la commissione di incentivo maturata su COIMA OPPORTUNITY FUND I, pari ad Euro 3,9 milioni (Euro 3,9 milioni al 31 dicembre 2021); v) debiti verso l'Erario, enti previdenziali ed altri debiti per Euro 2,3 milioni (Euro 0,6 milioni al 31 dicembre 2021).

Al 31 marzo 2022 la durata media dei finanziamenti è di 2,8 anni ed il costo medio del debito "all in" è di circa il 2,5% (circa il 78% del debito è coperto da contratti derivati)⁶.

Il patrimonio netto di Gruppo, pari ad Euro 463,2 milioni (equivalente ad Euro 12,83 per azione) ha subito una variazione in aumento di Euro 4,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2021 principalmente per effetto dell'utile del periodo.

⁶ Il costo medio del debito e la percentuale di copertura includono il contratto derivato sottoscritto in data 14 aprile 2022 relativo al finanziamento erogato a gennaio 2022.

PORTAFOGLIO AL 31 MARZO 2022

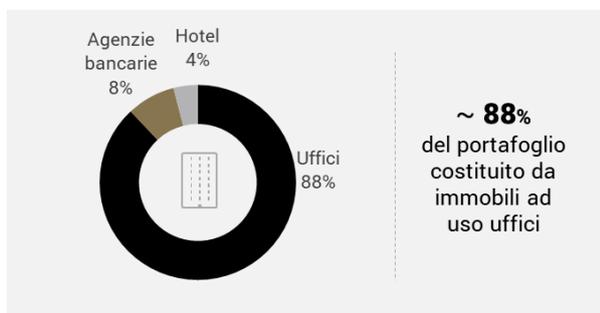
Al 31 marzo 2022 il portafoglio di COIMA RES è pari a circa Euro 689,2 milioni ⁷.

La WALT complessiva del portafoglio è pari a circa 3,6 anni e il rendimento netto iniziale EPRA è pari al 4,5%. 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:

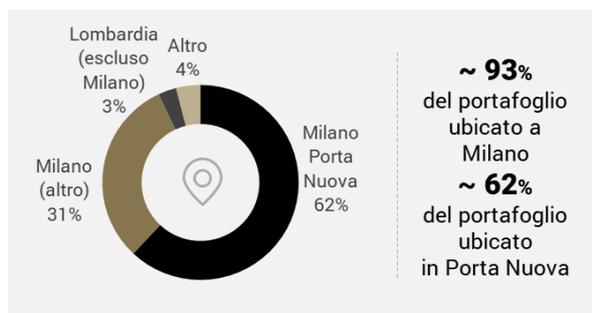
- uffici;
- mercati italiani più attrattivi (Milano ~93%) con focus su Porta Nuova (~62%).

Suddivisione al 31 marzo 2022 degli immobili

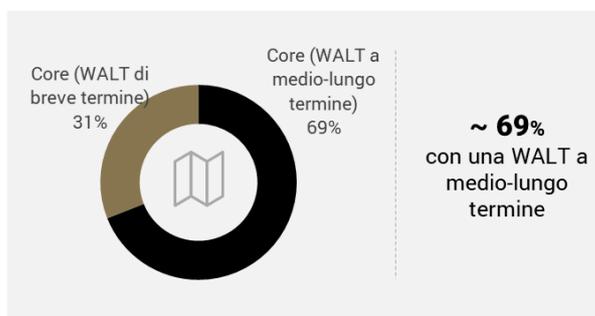
■ RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONE D'USO



■ 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 un decremento dell'8,6% principalmente dovuto alla cessione dell'immobile Sarca, perfezionata nel terzo trimestre 2021, e dal rilascio degli spazi in Monte Rosa da parte del conduttore PWC, avvenuto in febbraio 2021.

Su base like for like, i canoni di locazione mostrano un incremento dello 0,9% rispetto al periodo precedente.

⁷ Valori di mercato pro-quota.

Di seguito si riportano i dati più significativi del portafoglio immobiliare alla data del 31 marzo 2022.

	Milano Porta Nuova						Milano Altri business district				
Dati al 31 marzo 2022	CORSO COMO PLACE	MICROSOFT	GIOIAOTTO	PAVILION	TOCQUEVILLE	PIRELLI 32	VODAFONE COMPLEX	MONTE ROSA	DERUTA	DEUTSCHE BANK	TOTALE
Location	Milano Porta Nuova	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, Retail	Ufficio	Ufficio, Hotel	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Agenzie bancarie	-
Tipologia prodotto	Core	Core	Core	Core	Core + / Value-add	Core + / Value-add	Core	Core + / Value-add	Core +	Core	-
% di proprietà (pro-quota)	35,7%	81,4%	88,2%	100,0%	100,0%	81,4%	50,0%	100,0%	100,0%	100,0%	-
Valore di mercato (100% dell'immobilie)	€237,1m	€102,3m	€84,3m	€74,0m	€61,6m	€59,4m	€206,3m	€62,8m	€42,4m	€54,5m	
Valore di mercato (pro-rata)	€84,7m	€83,3m	€74,3m	€74,0m	€61,6m	€48,4m	€103,2m	€62,8m	€42,4m	€54,5m	€689,2m
WALT (anni)	7,9	2,2	3,7	5,8	0,2	0,3	4,8	4,6	0,1	5,0	3,6
Tasso di sfritto (EPRA)	5%	zero	zero	zero	zero	zero	zero	71%	zero	6%	12,8%
EPRA Net Initial Yield	n.s.	4,1%	4,3%	4,8%	7,5%	2,3%	6,6%	1,8%	8,2%	6,4%	4,5%
EPRA Topped-up NIY	4,0%	4,4%	4,9%	4,8%	7,5%	2,3%	6,6%	1,8%	8,2%	6,7%	5,1%

EVENTI SIGNIFICATIVI DEL PERIODO

Assemblea ordinaria e dividendo

L'Assemblea degli azionisti di COIMA RES ha approvato la proposta del Consiglio di Amministrazione di distribuire agli azionisti un dividendo per l'esercizio 2021 di Euro 0,30 per azione (Euro 10.831.967,40), in linea con il dividendo distribuito negli ultimi tre anni. L'acconto di Euro 0,10 per azioni è stato già distribuito il 17 novembre 2021, mentre il saldo del dividendo, pari a Euro 0,20 per azione, è stato pagato con data di stacco il 25 aprile 2022, record date il 26 aprile 2022 e data di pagamento il 27 aprile 2022.

Finanziamenti

In data 18 gennaio 2022 Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (in qualità di banca agente), BNP Paribas, ING Bank e UniCredit hanno erogato a COIMA RES un nuovo finanziamento pari ad Euro 120.000 mila, sottoscritto in data 29 dicembre 2021, con contestuale rimborso ed estinzione dei finanziamenti in essere per complessivi Euro 98.795 mila. Il finanziamento ha una scadenza di 5 anni ed un costo "all in" di circa il 2,1%.

Acquisizioni

In data 9 febbraio 2022 il fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I ha perfezionato l'acquisizione di un complesso ad uso uffici a Milano, in Via Giovanni Battista Pirelli 32, ad un prezzo pari ad Euro 58.200 mila. L'immobile è stato ceduto dal fondo Effepi Real Estate, un fondo di investimento immobiliare le cui quote sono detenute interamente dal Fondo Pensione UniCredit, gestito da Generali Real Estate S.p.A. SGR.

Panoramica sul portafoglio immobiliare

Al 31 marzo 2022, il portafoglio di COIMA RES è composto da 10 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 689,2 milioni (su base pro-quota), di cui il 93% è a Milano, il 62% a Milano Porta Nuova e l'88% è ad uso ufficio.

Il portafoglio della Società ha un alto profilo di sostenibilità: circa il 61% 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'87% dei canoni di locazione stabilizzati calcolato su base pro-quota) comprende Vodafone, Deutsche Bank, BNP Paribas, Microsoft, IBM, Sisal, Accenture, Techint, NH Hotels e Unicredit.

EVENTI SUCCESSIVI

In data 14 aprile 2022 la Società ha sottoscritto un contratto derivato di copertura sul tasso Euribor a 3 mesi in forma tecnica di un *Interest Rate Cap*, con uno strike pari a 100 bps. L'operazione di copertura fa riferimento al contratto di finanziamento degli immobili detenuti direttamente da COIMA RES (Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion), dell'immobile Deruta e del portafoglio Deutsche Bank, perfezionato a gennaio 2022.

In data 28 aprile 2022 la società Evergreen S.p.A. ha comunicato di aver assunto la decisione di promuovere un'offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria, avente a oggetto la totalità delle azioni ordinarie di COIMA RES S.p.A. SIIQ, quotate su Euronext Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana.

Per maggiori informazioni si invia a quanto riportato nel comunicato stampa riportato al presente link:

[COIMA RES - Comunicato Stampa - Offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria.](#)

In merito al finanziamento relativo all'immobile Gioiaotto pari ad Euro 48 milioni con scadenza originariamente prevista il 31 marzo 2022, la Società sta negoziando l'estensione con la banca finanziatrice che verrà finalizzata entro il primo semestre 2022.

ITALIA: QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

In Italia, il primo trimestre del 2022 è stato caratterizzato da un rallentamento dell'attività economica dovuto alle ricadute della guerra in Ucraina sull'economia globale e sui mercati energetici.

Secondo le stime preliminari dell'Istat, il PIL italiano si è contratto dello 0,2% nel primo trimestre del 2022 rispetto al trimestre precedente, pur essendo più alto del 5,8% rispetto al primo trimestre del 2021. Le ultime stime pubblicate ad aprile 2022 dal Fondo Monetario Internazionale prevedono una crescita attesa del PIL italiano pari al 2,3% per il 2022 e all'1,7% per il 2023.

Il mercato immobiliare italiano ha registrato un significativo incremento dei volumi di investimento, raggiungendo la cifra record di Euro 3,3 miliardi, in crescita del 127% su base annua. I volumi si sono concentrati per il 44% sul segmento uffici e per il 42% sulla città di Milano.

Il segmento uffici a Milano ha registrato nel primo trimestre 2022 volumi di investimento pari a Euro 1,0 miliardi, in crescita del 280% rispetto allo stesso periodo del 2021. Questo dato può essere spiegato dalle rilevanti operazioni di portafoglio iniziate nel 2021 che si sono chiuse nel primo trimestre del 2022, insieme ad alcune transazioni lampo avviate e concluse nel trimestre.

Il rendimento prime per il segmento uffici a Milano è rimasto stabile al 2,9%. Il livello di take up da parte dei conduttori per il segmento uffici a Milano nel primo trimestre 2022 ha raggiunto i 105.000 mq, in crescita del 50% rispetto allo stesso periodo del 2021.

I mercati più attivi sul lato della locazione rimangono il CBD e Porta Nuova. Il livello di sfritto è sceso nel terzo trimestre al 10,2% dal 10,3% del trimestre precedente. Il prime rent per immobili ad uso ufficio a Milano è aumentato a Euro 640/mq, in crescita del 3,2% rispetto al trimestre precedente e del 6,7% su base annua.

PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO

(Euro migliaia)	Note	31 marzo 2022	di cui parti correlate	31 marzo 2021	di cui parti correlate
Conto economico					
Ricavi da locazione	1	9.823	-	10.745	-
Costi operativi immobiliari netti	2	(580)	(199)	(1.093)	(209)
Ricavi netti da locazione		9.243	(199)	9.652	(209)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari		(284)	-	-	-
Costo del venduto		-	-	-	-
Ricavi netti da cessione		(284)	-	-	-
Costi di struttura	3	(2.167)	(1.393)	(2.158)	(1.358)
Altri costi operativi	4	(202)	(138)	(152)	(61)
Risultato operativo lordo		6.590	(1.731)	7.342	(1.628)
Rettifiche di valore nette		(50)	(21)	19	(20)
Adeguamento al fair value		-	-	-	-
Risultato operativo netto		6.540	(1.752)	7.361	(1.648)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	8	547	-	(43)	-
Proventi finanziari		-	-	1	-
Oneri finanziari	5	(2.082)	(2)	(1.938)	(2)
Risultato ante imposte		5.005	(1.754)	5.381	(1.650)
Imposte		-	-	-	-
Risultato dopo le imposte		5.005	(1.754)	5.381	(1.650)
Risultato di terzi		(1.218)	-	(1.418)	-
Risultato di Gruppo		3.787	(1.754)	3.963	(1.650)

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 2022.

1. Ricavi da locazione

I ricavi da locazione sono pari ad Euro 9.823 mila e includono i canoni maturati sul portafoglio immobiliare.

(Euro migliaia)	Immobili	31 marzo 2022	31 marzo 2021
COIMA RES SIIQ	Monte Rosa	464	699
	Tocqueville	714	715
	Pavilion	852	816
COIMA CORE FUND IV	Filiali Deutsche Bank	963	931
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	1.075	1.025
COIMA RES SIINQ I	Deruta	952	910
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	3.627	3.538
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Sarca	-	1.007
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	1.176	1.104
Ricavi da locazione		9.823	10.745

Il decremento di Euro 922 mila rispetto al 31 marzo 2021 è riconducibile principalmente al rilascio degli spazi in Monte Rosa da parte del conduttore PWC nel primo trimestre 2021 e alla cessione dell'immobile Sarca, perfezionata nel secondo semestre 2021.

2. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano ad Euro 580 mila al 31 marzo 2022. Il dettaglio dell'importo è riportato di seguito:

(Euro migliaia)	Complesso Vodafone*	Tocqueville Monte Rosa Pavilion	Filiali Deutsche Bank	Gioiaotto Microsoft	Deruta	31 marzo 2022	31 marzo 2021
Recupero spese dai conduttori	933	321	23	375	371	2.023	1.409
Property management	(76)	(27)	(11)	(31)	(10)	(155)	(179)
Manutenzione	(257)	(155)	(21)	(147)	-	(580)	(673)
Utenze	(610)	(137)	(1)	(156)	-	(904)	(593)
Assicurazioni	(21)	(22)	(8)	(16)	(6)	(73)	(82)
Imposte sulla proprietà	(185)	(212)	(149)	(161)	(62)	(769)	(843)
Imposte di registro	(36)	(21)	(10)	(22)	(9)	(98)	(108)
Altri costi immobiliari	(1)	(20)	-	(3)	-	(24)	(25)
Costi immobiliari netti	(253)	(273)	(177)	(161)	284	(580)	(1.093)

* 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. Costi di struttura

I costi di struttura ammontano ad Euro 2.167 mila al 31 marzo 2022. 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	31 marzo 2022	31 marzo 2021
Asset management	(261)	(41)	(533)	(258)	-	(1.093)	(1.063)
Costo del personale	(429)	-	-	-	-	(429)	(443)
Consulenze	(105)	(19)	(83)	(26)	(12)	(245)	(251)
Funzioni di controllo	(83)	(8)	-	-	-	(91)	(95)
Revisione	(51)	(7)	(22)	(7)	(1)	(88)	(89)
Marketing	(52)	-	-	-	-	(52)	(64)
Servizi IT	(44)	-	-	-	-	(44)	(48)
Esperti indipendenti	(7)	(5)	(26)	(3)	-	(41)	(28)
Altri costi di gestione	(80)	-	(1)	(1)	(2)	(84)	(77)
Costi di struttura	(1.112)	(80)	(665)	(295)	(15)	(2.167)	(2.158)

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 429 mila, è costituito da:

- salari, stipendi e oneri assimilati, pari ad Euro 185 mila, relativi principalmente alle retribuzioni dei dipendenti della Società;
- oneri sociali, pari ad Euro 43 mila, che includono i contributi versati dalla Società ai fondi previdenziali;
- altre spese del personale, pari ad Euro 201 mila, che includono principalmente i compensi agli amministratori.

In data 16 marzo 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 a partire dal 2020 e 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 31 marzo 2022.

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

La migliore stima attuale di tale passività potenziale al 31 marzo 2022, tenuto conto di quanto sopra riportato, è pari a circa Euro 5,7 milioni (Euro 5,4 milioni al 31 dicembre 2021).

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 449 mila (Euro 465 mila al 31 dicembre 2021) sulla base delle tabelle di mortalità predisposte dall'ISTAT, sulla base di quanto 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 31 marzo 2022 è pari a circa Euro 5,1 milioni (Euro 5,1 milioni al 31 dicembre 2021).

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;
- commissioni di intermediazione;
- 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 15 mila e spese per altre funzioni di controllo, pari ad Euro 45 mila.

Le spese di *marketing* sono relative principalmente ai costi di media relations (Euro 26 mila) e alla manutenzione della piattaforma digitale (Euro 25 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 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).

4. Altri costi operativi

Tale voce, pari ad Euro 202 mila (Euro 152 mila al 31 marzo 2021), comprende principalmente imposte e tasse societarie, sopravvenienze passive e altri oneri di gestione. 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 138 mila rispetto al 31 dicembre 2021.

5. Oneri finanziari

Gli oneri finanziari, pari ad Euro 2.082 mila (Euro 1.938 mila al 31 marzo 2021), includono essenzialmente gli interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere. L'incremento di Euro 144 mila rispetto al primo trimestre 2022 è legato principalmente alle commissioni di mancato utilizzo della linea di finanziamento capex, che verrà utilizzata nella seconda parte dell'anno.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	Note	31 marzo 2022	di cui parti correlate	31 dicembre 2021	di cui parti correlate
Attivo					
Investimenti immobiliari	6	745.546	-	684.935	-
Altre immobilizzazioni materiali	7	890	601	921	622
Immobilizzazioni immateriali	7	313	-	297	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	8	56.905	-	56.335	-
Crediti per imposte anticipate		17	-	13	-
Strumenti finanziari derivati	9	1.052	-	222	-
Crediti finanziari non correnti		1.439	-	1.437	
Totale attività non correnti		806.162	601	744.160	622
Rimanenze	10	2.185	-	2.185	-
Crediti finanziari correnti		981	-	980	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	11	13.648	3.455	13.893	3.713
Disponibilità liquide	12	50.858	-	90.604	-
Totale attività correnti		67.672	3.455	107.662	3.713
Attività non correnti destinate alla vendita		-	-	-	-
Totale attività		873.834	4.056	851.822	4.335
Passivo					
Capitale sociale		14.482	-	14.482	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.273	-	336.273	-
Riserva da valutazione		(260)	-	(736)	-
Acconto dividendi		(3.611)	-	(3.611)	-
Altre riserve		112.541	-	89.265	-
Utile del periodo		3.787	-	23.057	-
Patrimonio netto di Gruppo	13	463.212	-	458.730	-
Patrimonio netto di terzi		73.343	-	73.777	-
Patrimonio netto		536.555	-	532.507	-
Debiti verso banche non correnti	14	266.878	-	247.283	-
Debiti finanziari non correnti	15	691	623	714	643
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti		70	-	64	-
Fondi rischi e oneri	16	2.922	449	2.938	465
Strumenti finanziari derivati	17	-	-	818	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	18	1.755	1.025	1.617	887
Totale passività non correnti		272.316	2.097	253.434	1.995
Debiti verso banche correnti	14	48.709	-	53.160	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	18	16.222	6.092	12.696	5.547
Debiti per imposte correnti		32	-	25	-
Totale passività correnti		64.963	6.092	65.881	5.547
Totale passività		337.279	8.189	319.315	7.542
Totale passività e patrimonio netto		873.834	8.189	815.822	7.542

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 2022 sono di seguito dettagliati:

(Euro migliaia)	Immobili	31 dicembre 2021	Acquisizioni / (cessioni)	Capex	31 marzo 2022
COIMA RES SIIQ	Monte Rosa	62.600	-	199	62.799
	Tocqueville	61.500	-	141	61.641
	Pavilion	74.000	-	-	74.000
COIMA CORE FUND IV	Filiali DB	52.355	-	-	52.355
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	84.300	-	-	84.300
COIMA RES SIINQ I	Deruta	41.800	-	612	42.412
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	206.300	-	-	206.300
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	102.080	-	220	102.300
	Pirelli 32	-	59.439	-	59.439
Investimenti immobiliari		684.935	59.439	1.172	745.546

La Società, in sede di predisposizione della reportistica del primo trimestre e, in particolare, considerando l'attuale situazione di crisi internazionale imputabile al conflitto militare tra Russia e Ucraina, ha effettuato un'analisi sulla presenza di eventuali segnali di *impairment* sul valore degli immobili al 31 marzo 2022 rispetto al valore desunto dalle ultime perizie predisposte dagli esperti indipendenti al 31 dicembre 2021.

In riferimento al 31 marzo 2022 non sono emersi segnali di *impairment* sul portafoglio che rimane sostanzialmente invariato rispetto alle tendenze riscontrate a dicembre 2021.

La prossima valutazione dell'intero portafoglio è prevista per il 30 giugno 2022 in sede di predisposizione della relazione finanziaria semestrale.

In data 30 marzo 2022 il fondo Feltrinelli Porta Volta ha perfezionato l'acquisto del complesso immobiliare ad uso uffici sito in Milano, via Pirelli 32, al prezzo di Euro 59.439 mila (inclusi i costi di acquisizione).

La colonna "*capex*" mostra i lavori effettuati nel primo trimestre 2022 per i progetti di riqualificazione degli immobili.

7. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 890 mila (Euro 921 mila al 31 dicembre 2021), 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 666 mila (Euro 693 mila al 31 dicembre 2021).

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 313 mila (Euro 297 mila al 31 dicembre 2021), si riferiscono a software aziendali (amministrativi e di pianificazione). La voce ha subito un incremento netto di Euro 16 mila

rispetto allo scorso esercizio per lo sviluppo delle attività di implementazione effettuate nel corso del trimestre, al netto degli ammortamenti del periodo.

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

La voce in oggetto, pari ad Euro 56.905 mila (Euro 56.335 mila al 31 dicembre 2021), comprende principalmente la partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet, pari ad Euro 55.410 mila e la partecipazione di Co – Investment 2 SCS, posseduta indirettamente tramite MHREC Sàrl, pari ad Euro 1.495 mila.

L'incremento di Euro 570 mila rispetto all'esercizio precedente è riconducibile principalmente al risultato del periodo, pari ad Euro 547 mila, al netto di altre variazioni di patrimonio netto.

9. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, pari ad Euro 1.052 mila (Euro 222 mila al 31 dicembre 2021), hanno subito un incremento di Euro 831 mila rispetto all'esercizio precedente riconducibile alla variazione di *fair value* dei contratti derivati CAP relativi al finanziamento Vodafone e Feltrinelli, al netto dell'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. Rimanenze

Le rimanenze, pari ad Euro 2.185 mila (Euro 2.185 mila al 31 dicembre 2021), includono i rimanenti immobili del portafoglio Deutsche Bank attualmente non locati.

11. Crediti commerciali e altri crediti correnti

I crediti commerciali e altri crediti correnti, pari ad Euro 13.648 mila (Euro 13.893 mila al 31 dicembre 2021), includono:

- crediti verso conduttori e fatture da ricevere pari ad Euro 2.984 mila;
- l'effetto della normalizzazione dei canoni pari ad Euro 2.737 mila;
- note credito da ricevere da parte di COIMA SGR per la neutralizzazione della commissione di incentivo maturata su COIMA OPPORTUNITY FUND I pari ad Euro 3.455 mila;
- ratei e risconti attivi pari ad Euro 1.977 mila;
- depositi, anticipi e altri crediti pari ad Euro 2.495 mila.

I crediti verso conduttori si riferiscono principalmente agli effetti della normalizzazione dei canoni di locazione (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16) per Euro 2.737 mila, alla fatturazione anticipata di canoni di locazione relativi al secondo trimestre 2022, pari ad Euro 1.612 mila, fatture da emettere per Euro 607 mila e altri crediti esigibili per Euro 765 mila.

Al 31 marzo 2022 i crediti commerciali sono esposti al netto delle svalutazioni relative ad importi inesigibili o incassi che si ritengono non realizzabili.

12. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide della Società, pari ad Euro 50.858 mila (Euro 90.604 mila al 31 dicembre 2021), includono la liquidità disponibile della controllante e delle partecipazioni. La riduzione di Euro 39.746 mila è imputabile principalmente all'acquisto di Pirelli 32, al netto del finanziamento erogato a gennaio 2022 e dei rimborsi effettuati.

Per maggiori dettagli in merito alla movimentazione si rimanda al rendiconto finanziario.

13. Patrimonio netto

Alla data del 31 marzo 2022, il patrimonio netto della Società ammonta ad Euro 463.212 mila (Euro 458.730 mila al 31 dicembre 2021).

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

Le riserve 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 di Euro 260 mila;
- altre riserve di Euro 109.645 mila;
- acconto dividendi per Euro 3.611 mila.

14. Debiti verso banche

I debiti verso banche includono l'indebitamento finanziario contratto dalla Società e dalle entità controllate, la cui movimentazione è di seguito riportata.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	Finanziamenti / (rimborsi)	Effetto costo ammortizzato / altri movimenti	31 marzo 2022
COIMA RES SIIQ	98.795	21.205	(1.744)	118.256
COIMA CORE FUND VIII	126.678	-	111	126.789
FELTRINELLI PORTA VOLTA	21.810	-	23	21.833
Debiti verso banche non correnti	247.283	21.205	(1.610)	266.878
COIMA RES SIIQ	5.123	(5.000)	(119)	4
COIMA CORE FUND VI	48.024		48	48.072
COIMA CORE FUND VIII	13	-	504	517
FELTRINELLI PORTA VOLTA	-		116	116
Debiti verso banche correnti	53.160	(5.000)	549	48.709
Debiti verso banche	300.443	16.205	(1.061)	315.587

Il 29 dicembre 2021 la Società ha stipulato un nuovo accordo di finanziamento con durata di 5 anni con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (in qualità di banca agente), BNP Paribas, ING Bank e UniCredit per complessivi Euro 165.000 mila relativo agli immobili Monte Rosa, Pavilion, Tocqueville, Deruta e il portafoglio Deutsche Bank.

Il finanziamento è composto da una linea senior di Euro 120.000 mila, finalizzata al rifinanziamento degli immobili, e da una nuova linea capex di Euro 45.000 mila, a supporto dei piani di ristrutturazione previsti per gli immobili Monterosa, Tocqueville e Deruta.

A gennaio 2022 la Società ha concretizzato l'operazione sopra descritta rimborsando i finanziamenti in essere al 31 dicembre 2021, pari ad Euro 98.795 mila, a fronte dell'erogazione della linea senior da parte delle banche finanziatrici.

Nel mese di gennaio 2022 la Società ha inoltre rimborsato il tiraggio effettuato nel 2021 relativo alla linea di credito revolving per Euro 5.000 mila.

15. Debiti finanziari non correnti

La voce, pari ad Euro 691 mila (Euro 714 mila al 31 dicembre 2021) 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.

16. Fondo rischi e oneri

Tale importo, pari ad Euro 2.922 mila (Euro 2.938 mila al 31 dicembre 2021), 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 449 mila).

17. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati classificati nelle passività, nulli al 31 marzo 2022 (Euro 818 mila al 31 dicembre 2021), sono stati in parte chiusi a seguito del rimborso del finanziamento della Società effettuato a gennaio 2022.

Il derivato di COIMA CORE FUND VIII, precedentemente classificato in questa voce, è stato riclassificato negli strumenti derivati attivi a seguito della valutazione al *fair value* al 31 marzo 2022.

18. Debiti commerciali e altri debiti

Gli altri debiti non correnti, pari ad Euro 1.755 mila (Euro 1.617 mila al 31 dicembre 2021), sono costituiti da:

- Euro 1.025 mila relativi al *fair value* dello strumento finanziario concesso all'Amministratore Delegato e ai *key managers*;
- Euro 730 mila relativi a depositi cauzionali versati da conduttori.

I debiti commerciali e gli altri debiti correnti, pari ad Euro 16.222 mila (Euro 12.696 mila al 31 dicembre 2021), includono:

- debiti verso fornitori e fatture da ricevere, pari ad Euro 5.834 mila;
- ratei e risconti passivi, pari ad Euro 4.293 mila;
- debiti verso l'erario, pari ad Euro 361 mila;
- oneri sociali, debiti verso personale e altri debiti per Euro 5.734 mila.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	31 marzo 2022	31 marzo 2021
Utile del periodo ante imposte	5.005	5.381
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	32	23
Accantonamento benefici ai dipendenti	26	24
Adeguamento fair value immobili	-	-
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(547)	43
Proventi finanziari	-	-
Oneri finanziari	458	585
Variazione fair value strumenti finanziari	138	61
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	928	677
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	(4)	-
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	3.524	(149)
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	-	5
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	-	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	9.560	6.650
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	(60.611)	3.605
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(40)	(32)
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	-	1.620
Acquisizione di società collegate	-	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	(60.651)	5.193
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	-	-
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(2.110)	(1.431)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(244)	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	117.494	(550)
Rimborso di finanziamenti	(103.795)	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	11.345	(1.981)
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	(39.746)	9.862
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	90.604	48.653
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	50.858	58.515

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>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. 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>

11	<p>Rischio di sostenibilità - Alla luce delle novità introdotte dal Regolamento delegato (UE) 2021/1255, che modifica il Regolamento delegato (UE) 231/2013 e della crescente attenzione da parte degli investitori ai temi legati agli aspetti ESG (Environment, Social and Governance), è diventato necessario tenere conto anche dei rischi legati alla sostenibilità degli investimenti in termini ambientali, sociali e di governance.</p>	<p>I rischi di sostenibilità sono valutati sia dalla funzione Risk Management sia nell'ambito del "Sustainable Innovation Committee" o SIC. Il SIC è un comitato operante all'interno della piattaforma COIMA con l'obiettivo di promuovere, gestire e guidare l'integrazione delle migliori pratiche di sostenibilità e innovazione in tutti gli ambiti operativi aziendali.</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, Tocqueville, Monte Rosa, Pavilion e Deruta:

- ipoteca di primo grado per Euro 330.000 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.

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 fideiussioni 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 conduttore 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 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 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 controllate 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 collegate e consolidate con il metodo del patrimonio netto.

Nella predisposizione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2022 la Società ha tenuto conto delle raccomandazioni dell'ESMA (European Security Market Authority) e dei richiami di attenzione pubblicati da CONSOB in merito all'informativa da fornire ai lettori in merito ad eventuali impatti economico-finanziari causati dal COVID-19 e dal conflitto militare tra Russia e Ucraina.

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 2022 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 12 maggio 2022

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 Loan To Value	Calcolato come il rapporto tra il debito e il valore di mercato del portafoglio immobiliare, al netto della cassa.
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.
Pirelli 32	Si intende il complesso immobiliare sito in Via Pirelli 32 a Milano, nel distretto di Porta Nuova, acquisito il 30 marzo 2022 dal Fondo Feltrinelli Porta Volta.
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	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.

<p>Value-add</p>	<p>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.</p>
-------------------------	---