

Real Estate SIIQ

---



COIMA RES S.p.A. SIIQ  
Bilancio consolidato semestrale  
abbreviato al 30 giugno 2022

## INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE .....	3
RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE .....	6
PORTAFOGLIO AL 30 GIUGNO 2022 .....	12
OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE .....	17
EVENTI SUCCESSIVI .....	17
ITALIA: QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	18
BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2022 .....	19
PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO .....	20
UTILE PER AZIONE .....	21
PROSPETTO CONSOLIDATO DELLE ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO .....	21
PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA .....	22
PROSPETTO CONSOLIDATO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO .....	23
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO SEMESTRALE .....	24
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE .....	25
ATTESTAZIONE DELL' AMMINISTRATORE DELEGATO E DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI RELATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2022 .....	67
GLOSSARIO .....	87
RELAZIONE SOCIETA' DI REVISIONE .....	91
RELAZIONI ESPERTI INDIPENDENTI .....	92

## 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 <sup>1</sup>

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 <sup>2</sup>

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

### Comitato per la Remunerazione

Alessandra Stabilini	Presidente
Caio Massimo Capuano	Membro
Olivier Elamine	Membro

### Comitato Investimenti

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

<sup>1</sup> In carica dal 21 aprile 2022 fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022.

<sup>2</sup> 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 giugno 2022.

(Euro milioni)	30 giugno 2022	per azione	31 dicembre 2021	per azione	Δ	Δ%
Valore complessivo del portafoglio	752,6		687,1		65,5	9,5%
EPRA Net Reinstatement Value	490,9	13,59	481,2	13,33	9,7	2,0%
EPRA Net Tangible Assets	459,7	12,73	460,5	12,75	(0,8)	(0,2%)
EPRA Net Disposal Value	451,7	12,51	456,1	12,63	(4,4)	(1,0%)
NAV IAS/IFRS	454,6	12,59	458,7	12,70	(4,1)	(0,9%)
Posizione Debitoria	341,1		301,8		39,3	13,0%
Disponibilità liquide	70,7		90,6		(19,9)	(22,0%)
Net Loan to Value IAS/IFRS	36,6%		30,5%		6,1 p.p.	n.m.
EPRA Loan to Value	33,8%		28,7%		5,1 p.p.	n.m.
EPRA Net Initial Yield	4,3%		4,5%		(0,2 p.p.)	n.m.
EPRA "topped-up" NIY	5,1%		5,2%		(0,1 p.p.)	n.m.
EPRA vacancy rate	3,5%		13,2%		(9,7 p.p.)	n.m.

(Euro milioni)	30 giugno 2022	per azione	30 giugno 2021	per azione	Δ	Δ%
Canoni	19,4		21,7		(2,3)	(11,0%)
NOI	17,2		19,6		(2,4)	(12,4%)
EBITDA	12,8		14,6		(1,8)	(12,4%)
EBIT	16,2		12,1		4,1	34,3%
Recurring FFO	8,5	0,24	11,3	0,31	(2,8)	(24,6%)
Risultato netto	1,1	0,03	9,1	0,25	(8,0)	(87,8%)
EPRA Earnings	5,3	0,15	8,3	0,23	(3,0)	(35,8%)
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	34,1%		34,8%		(0,7 p.p.)	n.m.
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	30,7%		33,0%		(2,3 p.p.)	n.m.
Like for like rental growth <sup>3</sup>	(4,5%)		(1,7%)		(2,8 p.p.)	n.m.
WALT (anni)	4,5		4,5		0,0	n.m.

Il NAV IFRS al 30 giugno 2022 è pari ad Euro 454,6 milioni, con un decremento nel primo semestre del 2022 dello 0,9% rispetto al 31 dicembre 2021.

I fattori principali che hanno avuto impatto sul NAV sono:

- l'EPRA Earnings del periodo per Euro 5,3 milioni;
- la variazione positiva del *fair value* degli immobili in portafoglio, al netto di quote di terzi, per Euro 6,3 milioni;
- lo stanziamento di imposte differite sulle plusvalenze latenti sugli immobili di COIMA RES per Euro 10,5 milioni;
- il pagamento dei dividendi di Euro 7,2 milioni.

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

Al 30 giugno 2022 il risultato di Gruppo è pari ad Euro 1,1 milioni, il cui dettaglio è riportato nella tabella seguente.

(Euro milioni)	30 giugno 2022	30 giugno 2021	Δ	Δ%
Canoni	19,4	21,7	(2,3)	(11,0%)
Costi operativi immobiliari netti	(2,2)	(2,2)	(0,0)	2,3%
<b>NOI</b>	<b>17,2</b>	<b>19,6</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(12,4%)</b>
Utili/Perdite da cessione	0,3	0,0	0,3	n.m.
Costi di struttura	(4,3)	(4,2)	(0,1)	2,1%
Altri costi	(0,2)	(0,2)	(0,0)	12,9%
Costi generali non ricorrenti	(0,1)	(0,5)	0,4	n.m.
<b>EBITDA</b>	<b>12,8</b>	<b>14,6</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(16,3%)</b>
Rettifiche di valore nette	(1,4)	(0,1)	(1,3)	n.m.
Adeguamento al <i>fair value</i>	4,8	(2,5)	7,3	n.m.
<b>EBIT</b>	<b>16,2</b>	<b>12,1</b>	<b>4,2</b>	<b>34,3%</b>
Proventi finanziari	0,0	0,0	(0,0)	n.m.
Altri proventi e oneri	3,6	3,2	0,4	13,9%
Oneri finanziari	(4,2)	(3,9)	(0,3)	6,8%
Oneri finanziari non ricorrenti	(0,3)	0,0	(0,3)	n.m.
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>15,4</b>	<b>11,3</b>	<b>4,1</b>	<b>n.m.</b>
Imposte	(11,3)	0,0	(11,3)	n.m.
<b>Risultato</b>	<b>4,1</b>	<b>11,3</b>	<b>(7,2)</b>	<b>(64,2%)</b>
Risultato di terzi	(3,0)	(2,2)	(0,8)	31,8%
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>1,1</b>	<b>9,1</b>	<b>(8,0)</b>	<b>(87,8%)</b>
EPRA adjustments <sup>4</sup>	4,2	(0,8)	5,5	n.m.
<b>EPRA Earnings</b>	<b>5,3</b>	<b>8,3</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(35,8%)</b>
EPRA Earnings per azione	0,15	0,23	(0,07)	(35,8%)
<b>FFO</b>	<b>8,4</b>	<b>10,8</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(21,7%)</b>
FFO adjustments <sup>5</sup>	0,1	0,5	(0,4)	n.m.
<b>FFO ricorrente</b>	<b>8,5</b>	<b>11,3</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(24,6%)</b>
FFO ricorrente per azione	0,24	0,31	(0,07)	(24,6%)

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 2,4 milioni rispetto al 30 giugno 2021 è dovuto principalmente alla cessione dell'immobile Sarca, perfezionata ad agosto 2021, al rilascio degli spazi in Monte Rosa da parte del conduttore PWC a partire dal mese di febbraio 2021 e degli spazi in Tocqueville da parte di Sisal da Marzo 2022.

Al 30 giugno 2022 il margine NOI è pari all'88,7% e il rendimento attuale netto del portafoglio è pari al 4,3%.

Gli utili da cessione fanno riferimento all'operazione di cessione dell'immobile Sarca ed in particolare al rilascio di parte delle garanzie legate all'incasso dei canoni di locazione da parte dell'acquirente, al netto dei costi legati alla stipula dell'assicurazione W&I prevista nel contratto di cessione.

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.

<sup>4</sup> Include principalmente le variazioni di *fair value* degli immobili.

<sup>5</sup> Include principalmente 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 0,1 milioni, sono costituiti principalmente da accantonamenti a fondo rischi, consulenze legali e finanziarie legate all'operazione di offerta pubblica di acquisto e scambio proposta il 28 aprile 2022, al netto di riaddebiti non ordinari a conduttori (positivi per Euro 0,3 milioni).

Le rettifiche di valore nette, pari ad Euro 1,4 milioni, sono relative principalmente agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali ed alla rettifica di valore delle rimanenze.

L'adeguamento al *fair value*, pari ad Euro 4,8 milioni, si riferisce alle valutazioni al 30 giugno 2022 effettuate dagli esperti indipendenti.

La voce *altri proventi ed oneri*, pari ad Euro 3,6 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 fanno riferimento principalmente ai contratti di finanziamento in essere e gli oneri finanziari non ricorrenti sono relativi ai costi sostenuti per il rimborso anticipato e successivo rifinanziamento del finanziamento Feltrinelli avvenuto a fine giugno 2022.

Le imposte, pari ad Euro 11,3 milioni, si riferiscono ad imposte correnti per Euro 1,0 milioni ed imposte differite per Euro 10,3 milioni. Le imposte differite, contabilizzate a seguito della prevista perdita del regime SIIQ, fanno riferimento principalmente alle plusvalenze latenti sugli immobili detenute direttamente dalla capogruppo. Per maggiori informazioni si rinvia al paragrafo Eventi Significativi del Periodo.

L'utile del Gruppo per azione è pari ad Euro 0,03 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 30 giugno 2022.

Euro milioni	30 giugno 2022	31 dicembre 2021	Δ	Δ%	Look-Through rettificato 30 giugno 2022
Investimenti immobiliari	752,6	687,1	65,5	9,5%	839,8
Altre attività	7,8	2,9	4,9	170,1%	7,8
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	60,0	56,3	3,7	6,5%	1,5
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>820,4</b>	<b>746,3</b>	<b>74,1</b>	<b>9,9%</b>	<b>849,1</b>
Crediti commerciali	13,1	13,9	(0,8)	(5,7%)	16,3
Altre attività correnti	1,4	1,0	0,4	38,6%	1,4
Disponibilità liquide	70,7	90,6	(19,9)	(21,9%)	71,4
<b>Totale attività correnti</b>	<b>85,2</b>	<b>105,5</b>	<b>(20,3)</b>	<b>(19,2%)</b>	<b>89,0</b>
<b>Totale attività</b>	<b>905,6</b>	<b>851,8</b>	<b>53,8</b>	<b>6,3%</b>	<b>938,1</b>
Finanziamenti	344,6	247,3	97,3	39,4%	376,1
Fondi rischi	2,7	3,0	(0,3)	(9,3%)	2,7
Altre passività	13,2	2,4	10,8	441,2%	13,2
Debiti commerciali	13,7	13,4	0,3	2,3%	14,7
Debiti finanziari correnti	1,3	53,2	(51,8)	(97,5%)	1,3
<b>Totale passività</b>	<b>375,6</b>	<b>319,3</b>	<b>56,3</b>	<b>17,6%</b>	<b>408,2</b>
Patrimonio di terzi	75,4	73,8	1,6	2,2%	75,4
NAV	454,6	458,7	(4,2)	(0,9%)	454,6
NAV per azione	12,59	12,70	(0,12)	(0,9%)	12,59
<i>Net Loan to Value</i>	<i>36,6%</i>	<i>30,5%</i>			<i>36,4%</i>

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

Gli investimenti immobiliari, pari ad Euro 752,6 milioni, includono Euro 204,3 milioni relativi al complesso immobiliare Vodafone, Euro 203,4 milioni relativi agli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion, Euro 51,9 milioni relativi al portafoglio Deutsche Bank, Euro 40,0 milioni relativi all'immobile Deruta, Euro 87,0 milioni relativi a Gioiaotto, Euro 102,7 milioni relativi all'immobile Microsoft ed Euro 63,4 milioni relativi all'immobile Pirelli 32.

Le altre attività sono costituite principalmente dai derivati, pari ad Euro 5,5 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 0,6 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.

La voce ha subito un incremento di Euro 4,9 milioni rispetto al 31 dicembre 2021 dovuto principalmente all'adeguamento al *fair value* dei derivati.

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 13,1 milioni, sono relativi: i) alla fatturazione anticipata di canoni di locazione di competenza di periodi successivi per Euro 1,6 milioni (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 2,5 milioni (Euro 3,2 milioni al 31 dicembre 2021); iii) a fatture da emettere per Euro 1,3 milioni (Euro 0,2 milioni al 31 dicembre 2021); iv) ratei e risconti attivi per Euro 2,2 milioni (Euro 1,4 milioni al 31 dicembre 2021); v) note di credito da ricevere per 3,4 milioni da COIMA SGR per neutralizzare la commissione di incentivo maturata su COIMA OPPORTUNITY FUND I (Euro 3,4 milioni al 31 dicembre 2021).

Le altre attività correnti sono relative principalmente 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 30 giugno 2022 è pari ad Euro 272,1 milioni, in aumento per Euro 59,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2021 principalmente per effetto dei nuovi finanziamenti sottoscritti nell'ambito dell'operazione di razionalizzazione dei fondi partecipati e dell'acquisizione di Pirelli 32.

(Euro milioni)	30 giugno 2022	31 dicembre 2021
(A) Disponibilità liquide	70,7	90,6
(B) Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
(C) Altre attività finanziarie correnti	-	-
<b>(D) Liquidità (A)+(B)+ (C)</b>	<b>70,7</b>	<b>90,6</b>
(E) Debito finanziario corrente	(1,3)	(53,2)
(F) Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
<b>(G) Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(53,2)</b>
<b>(H) Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>69,4</b>	<b>37,4</b>
(I) Debito finanziario non corrente	(339,8)	(248,6)
(J) Strumenti di debito	-	-
(K) Debiti commerciali e altri debiti non correnti	(1,7)	(1,6)
<b>(L) Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>	<b>(341,5)</b>	<b>(250,2)</b>
<b>(M) Totale indebitamento finanziario (H)+(L)</b>	<b>(272,1)</b>	<b>(212,8)</b>

I debiti finanziari non correnti, pari ad Euro 339,8 milioni, sono esposti al netto degli strumenti finanziari derivati attivi ed includono il debito per canoni da locazione passivi derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16, mentre la voce debiti commerciali e altri debiti non correnti include lo strumento finanziario concesso agli amministratori e ai key managers e i depositi cauzionali versati ai conduttori.

Al 30 giugno 2022 il Net Loan To Value (*net LTV*) del Gruppo è pari a circa il 36,6%.

La voce *altre passività* comprende: (i) imposte differite sulle plusvalenze latenti relative agli immobili diretti di COIMA RES per Euro 10,5 milioni calcolate a seguito della perdita del regime speciale previsto per le SIIQ (saldo nullo al 31 dicembre 2021), (ii) lo strumento finanziario concesso ai key managers, pari a circa Euro 1,0 milioni (Euro 0,9 milioni al 31 dicembre 2021); (iii) il debito finanziario derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per Euro 0,7 milioni e gli altri debiti per Euro 0,1 milioni (stesso ammontare del 31 dicembre 2021).

I debiti commerciali, pari ad Euro 13,7 milioni, includono: (i) debiti e fatture da ricevere verso fornitori per un totale di Euro 4,6 milioni (Euro 5,0 milioni al 31 dicembre 2021); (ii) ratei e risconti passivi legati principalmente alla fatturazione anticipata dei canoni per Euro 3,5 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 (già presenti al 31 dicembre 2021); v) debiti verso l'erario, enti previdenziali e altro per Euro 1 milione (Euro 0,6 milioni al 31 dicembre 2021).

Al 30 giugno 2022 la durata media dei finanziamenti è di 3,7 anni ed il costo medio del debito "all in" è di circa il 2,11%, non considerando il contratto derivato di copertura relativo al finanziamento del FONDO FELTRINELLI PORTA VOLTA in fase di sottoscrizione. Il 55% del debito è coperto da contratti derivati (circa l'84% considerando il contratto derivato relativo al finanziamento del FONDO FELTRINELLI PORTA VOLTA in fase di sottoscrizione).

## PORTAFOGLIO AL 30 GIUGNO 2022

Al 30 giugno 2022 il portafoglio di COIMA RES è pari a circa Euro 694,0 milioni <sup>6</sup>.

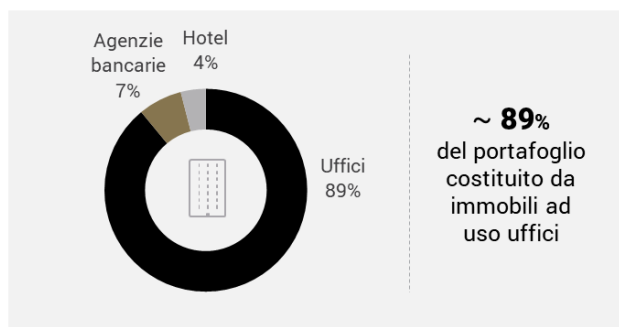
La WALT complessiva del portafoglio è pari a circa 4,5 anni e il rendimento netto iniziale EPRA è pari al 4,3%.

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:

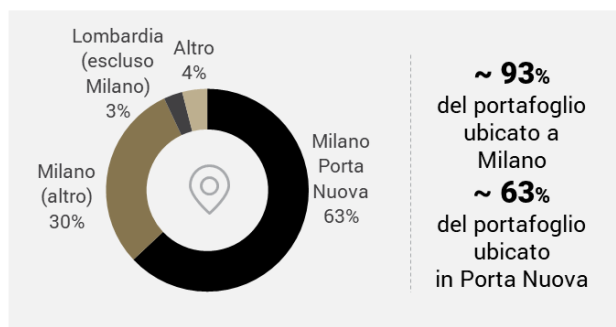
- uffici;
- mercati italiani più attrattivi (Milano ~93%) con focus su Porta Nuova (~63%).

### Suddivisione al 30 giugno 2022 degli immobili

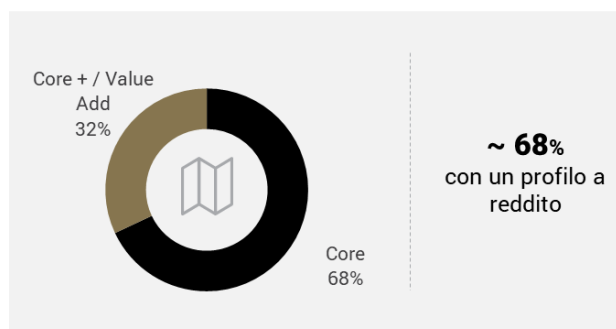
#### ■ RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONE D'USO



#### ■ 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 una riduzione dell'11% principalmente dovuto alla cessione dell'immobile Sarca, perfezionata nel terzo trimestre 2021, e dal rilascio degli spazi in Tocqueville e Deruta da parte dei conduttori Sisal e BNL.

Su base like for like, i canoni di locazione si riducono del 4,5% rispetto al periodo precedente.

<sup>6</sup> Valori di mercato pro-quota.

Di seguito si riportano i dati più significativi del portafoglio immobiliare alla data del 30 giugno 2022.

	Milano Porta Nuova						Milano Altri business district				
Dati al 30 giugno 2022	CORSO COMO PLACE	MICROSOFT	GIOIAOTTO	PAVILION	TOCQUEVILLE	PIRELLI 32	VODAFONE COMPLEX	MONTE ROSA	DERUTA	DEUTSCHE BANK	TOTALE
Ubicazione	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 + / Value-add	Core	-
% di proprietà (pro-quota)	35,7%	82,8%	82,8%	100,0%	100,0%	82,8%	50,0%	100,0%	100,0%	100,0%	-
<b>Valore di mercato (100% dell'immobilie)</b>	<b>€244,1m</b>	<b>€102,7m</b>	<b>€87,0m</b>	<b>€75,0m</b>	<b>€63,6m</b>	<b>€63,4m</b>	<b>€204,3m</b>	<b>€64,8m</b>	<b>€40,0m</b>	<b>€51,9m</b>	
<b>Valore di mercato (pro-rata)</b>	<b>€87,2m</b>	<b>€85,0m</b>	<b>€72,0m</b>	<b>€75,0m</b>	<b>€63,6m</b>	<b>€52,5m</b>	<b>€102,2m</b>	<b>€64,8m</b>	<b>€40,0m</b>	<b>€51,9m</b>	<b>€694,0m</b>
WALT (anni)	7,6	1,9	3,5	5,6	n.s.	n.s.	4,6	n.s.	n.s.	4,3	<b>4,5</b>
Tasso di sfritto (EPRA)	5%	zero	zero	zero	n.s.	n.s.	zero	n.s.	n.s.	18%	<b>3,5%</b>
EPRA Net Initial Yield	n.m.	4,1%	4,2%	4,7%	n.m.	n.m.	6,6%	n.m.	n.m.	6,2%	<b>4,3%</b>
EPRA Topped-up NIY	3,9%	4,3%	4,8%	4,7%	n.m.	n.m.	6,6%	n.m.	n.m.	6,2%	<b>5,1%</b>

## EVENTI SIGNIFICATIVI DEL PERIODO

### **Offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria promossa (“OPAS”) da Evergreen S.p.A.**

In data 27 aprile 2022, Evergreen S.p.A. (l’**Offerente**), mediante apposito comunicato diffuso ai sensi degli articoli 102, comma 1, del TUF e 37 del Regolamento Emittenti, ha reso nota la propria decisione di promuovere un’ offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria (l’**Offerta**), avente ad oggetto massime n. 36.106.557 azioni COIMA RES, ivi incluse le eventuali azioni proprie direttamente o indirettamente detenute, tempo per tempo, dalla Società, pari alla totalità delle azioni COIMA RES.

Come indicato, tra l’altro, nel documento di offerta, l’Offerta è finalizzata (i) ad acquisire complessive n. 36.106.557 Azioni COIMA RES – ivi incluse le eventuali azioni proprie direttamente o indirettamente detenute, tempo per tempo, dall’Emittente – ossia la totalità delle azioni dell’Emittente dedotta la n. 1 azione COIMA RES detenuta direttamente da Evergreen e (ii) a ottenere la revoca dalla quotazione delle azioni dall’Euronext Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana.

L’Offerente riconoscerà, a scelta degli aderenti all’Offerta:

- a) un corrispettivo in denaro, pari a Euro 10 per ciascuna azione portata in adesione all’Offerta; ovvero, in alternativa
- b) un corrispettivo alternativo, costituito da n. 1 azione Evergreen non quotata per 1 azione portata in adesione all’Offerta (i.e., rapporto 1:1), fatta salva la procedura di riparto nel caso del superamento della quota del 25% del capitale complessivo della Società.

In data 3 maggio 2022 l’Offerente ha trasmesso per approvazione a CONSOB (i) il documento di offerta e (ii) il documento di esenzione. CONSOB ha approvato il documento di offerta in data 16 giugno 2022 e il documento di esenzione in data 15 giugno 2022.

Alla luce di quanto riportato nel documento di offerta, l’Offerente ha deciso di promuovere l’Offerta con l’obiettivo di accelerare la crescita del portafoglio immobiliare della Società nel segmento relativo agli immobili ad uso ufficio e commerciale, sulla base di una domanda crescente da parte dei conduttori per asset sostenibili di alta qualità, situati in quartieri interconnessi, resilienti e con capacità di adattamento all’evoluzione delle modalità di lavoro.

Sempre secondo quanto indicato dall’Offerente, Evergreen ha identificato il portafoglio immobiliare sviluppato dalla Società come un investimento di lungo periodo, da incrementare in termini dimensionali, anche attraverso la gestione esterna di COIMA SGR a seguito della trasformazione in SICAF di Evergreen, beneficiando delle complementarità, con altri immobili di proprietà e/o in gestione compresi quelli localizzati nel prestigioso quartiere di Porta Nuova a Milano, riferibili a taluni fondi gestiti da COIMA SGR. Tale caratteristica rappresenta, secondo l’Offerente, un elemento che consentirà efficienza nella gestione con possibile opportunità per futuri sviluppi dell’Emittente, accelerandone la crescita dimensionale con l’obiettivo di consolidare il ruolo dell’Emittente quale piattaforma immobiliare tra i leader nell’ambito del mercato italiano per soddisfazione dei conduttori e performance ambientale e finanziaria.

L’operazione comporterà il delisting della Società e conseguentemente la perdita dello status di SIIQ. In considerazione di ciò, la Società sarà soggetta, a partire dal primo gennaio dell’anno in corso, ad una imposizione fiscale corrente nonché alla rilevazione di fiscalità differita sugli immobili di diretta proprietà sulle relative plusvalenze latenti.

In data 22 giugno 2022 il Consiglio di Amministrazione si è riunito per esaminare l’Offerta e approvare il Comunicato dell’Emittente che, ai sensi e per gli effetti dell’art. 103, commi 3 e 3-bis, del TUF e dell’art. 39 del regolamento emittenti, contiene ogni dato utile per l’apprezzamento dell’Offerta e la valutazione del Consiglio di Amministrazione sulla medesima nonché la valutazione degli effetti che l’eventuale successo dell’Offerta avrà sugli interessi dell’impresa nonché sull’occupazione e la localizzazione dei siti produttivi.

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che:

- (i) il corrispettivo in denaro fosse congruo da un punto di vista finanziario;
- (ii) in merito al corrispettivo alternativo – in assenza di un piano industriale approvato dall’Offerente e di altre informazioni e dati necessari per effettuare una valutazione da un punto di vista finanziario del valore unitario per azione Evergreen, la quale tenga conto dell’implementazione delle strategie di crescita descritte nel documento di offerta – non sussistessero i presupposti per esprimersi sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del corrispettivo alternativo medesimo.

Per ulteriori dettagli si rinvia al Comunicato dell’Emittente allegato al documento di offerta pubblicato alla seguente pagina del sito [www.coimares.com](http://www.coimares.com):

<https://assets.ctfassets.net/07w7nxxrvwr3/1owxkPd7tAPfqEkxG09h4q/22d8b7cad2da0da57cf4d742180aea6c/evergreen-spa-documento-di-offerta.pdf>

## **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%.

In merito al nuovo finanziamento stipulato dal fondo Feltrinelli Porta Volta, si rinvia a quanto descritto nel paragrafo successivo “Operazione di apporto in Feltrinelli Porta Volta”.

## **Acquisizioni**

In data 30 marzo 2022 il fondo Feltrinelli Porta Volta 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, a seguito del conferimento da parte di COIMA OPPORTUNITY FUND I dei proventi derivanti dalla cessione dell’immobile Sarca effettuata ad agosto 2021.

L’immobile Pirelli 32 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.

## **Contratti derivati**

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.

## **Operazione di apporto in Feltrinelli Porta Volta**

Nel corso del primo semestre dell’anno, COIMA OPPORTUNITY FUND I ha conferito nel fondo Feltrinelli Porta Volta i proventi derivanti dalla cessione dell’immobile Sarca per un importo complessivo pari ad Euro 60,5 milioni, al fine di perfezionare l’acquisizione dell’immobile Pirelli 32 da parte del fondo, inizialmente prevista da COIMA OPPORTUNITY FUND I.

Con il trasferimento della liquidità, COIMA OPPORTUNITY FUND I ha ceduto al fondo Feltrinelli i contratti relativi alle garanzie rilasciate in sede di cessione dell'immobile Sarca, tra cui il contratto di deposito (*escrow account*), pari ad Euro 2.224 mila, e un fondo rischi legato al pagamento dei canoni di locazione, di uguale importo.

Il 29 giugno 2022, COIMA CORE FUND VI ha conferito nel fondo Feltrinelli Porta Volta l'immobile Gioiaotto, il relativo finanziamento ed il 100% della partecipazione in MHREC Sarl.

Nello specifico l'operazione ha previsto contestualmente:

- (i) la contribuzione da parte di COIMA CORE FUND VI:
  - a. dell'immobile sito a Milano, in Via Melchiorre Gioia 6/8 ad Euro 84,6 milioni
  - b. del relativo finanziamento in essere pari ad Euro 48,1 milioni
  - c. della cassa relativa ai depositi cauzionali versati dai conduttori dell'immobile per Euro 0,6 milioni nel fondo Feltrinelli Porta Volta;
- (ii) la stipula da parte di Feltrinelli Porta Volta di un nuovo finanziamento con Intesa Sanpaolo, ING Bank e Crédit Agricole Corporate and Investment Bank per un importo complessivo pari ad Euro 156,8 milioni, con scadenza giugno 2027 e un margine di 230 bps, composto da cinque linee, di cui tre linee senior per complessivi Euro 131,2 milioni, una linea capex per complessivi Euro 18,6 milioni e una linea IVA per un massimo di Euro 7 milioni;
- (iii) il rimborso da parte di Feltrinelli Porta Volta dei finanziamenti in essere al 29 giugno 2022 per Euro 70,1 milioni, e precisamente:
  - a. Euro 48,1 milioni relativi al finanziamento Gioiaotto;
  - b. Euro 22 milioni relativi al finanziamento Feltrinelli.

La Società ha contabilizzato oneri finanziari legati ai rimborsi anticipati per Euro 0,3 milioni, al netto dei proventi legati all'estinzione degli strumenti finanziari derivati. Tali oneri sono stati registrati in conformità ai principi contabili internazionali e non hanno avuto impatti sui flussi di cassa della Società.

### **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.

### **Panoramica sul portafoglio immobiliare**

Al 30 giugno 2022, il portafoglio di COIMA RES è composto da 9 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 694 milioni (su base pro-quota), di cui il 93% è a Milano, il 63% a Milano Porta Nuova e l'89% 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 il 91% dei canoni di locazione stabilizzati calcolato su base pro-quota) comprende Vodafone, Deutsche Bank, Microsoft, IBM, Accenture, Techint, NH Hotels, Bernoni Grand Thornton e Mooney).



## OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Le transazioni con parti correlate avvenute durante il primo semestre sono riportate negli schemi e nella nota integrativa alla nota 35.

## EVENTI SUCCESSIVI

In data 5 luglio 2022, il conduttore Heaven ha rilasciato l'immobile sito in Torino e facente parte del portafoglio di filiali bancarie, con il pagamento di Euro 160 mila per gli importi maturati fino alla data di rilascio.

In data 15 luglio 2022, Evergreen S.p.A. ha comunicato di aver raggiunto un accordo con le banche finanziatrici dell'Emittente che ha determinato, nel caso di successo dell'Offerta, la rinuncia irrevocabile di qualsivoglia facoltà di richiedere il rimborso anticipato dei contratti di finanziamento in essere, in ragione del cambio di controllo dell'Emittente derivante dal perfezionamento dell'Offerta e/o del Delisting.

In data 22 luglio 2022, termine per la conclusione del primo periodo d'offerta, Evergreen S.p.A. ha comunicato di aver raggiunto il 97,5% di adesioni all'Offerta.

## ITALIA: QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il primo semestre del 2022 è stato caratterizzato dallo scoppio del conflitto russo-ucraino, che ha causato una moderazione dell'attività economica globale con impatto più significativo sull'economia europea. Con riferimento all'Italia, nel breve periodo ci si aspetta che l'attività economica subirà un rallentamento a causa degli alti costi energetici, del deterioramento dei flussi commerciali con Russia e Cina e dell'impatto negativo dell'elevata inflazione sul reddito disponibile dei consumatori. Infatti, la guerra in Ucraina ha acuito le pressioni inflazionistiche emerse nella seconda metà del 2021, portando ad un'inflazione stimata per l'Italia dell'8,0% a giugno 2022. In risposta all'aumento ed alla diffusione dell'inflazione nell'area euro, la BCE ha deciso di accelerare il percorso di normalizzazione della propria politica monetaria. Da un lato, la BCE ha annunciato un aumento dei tassi di riferimento di 25 punti base a luglio 2022, che sarà seguito da ulteriori progressivi aumenti al fine di riportare l'inflazione al target del 2% nel medio termine, e dall'altro la fine degli acquisiti netti nel contesto dei programmi di *quantitative easing* sempre a partire da luglio di quest'anno. La BCE continuerà tuttavia il reinvestimento dei pagamenti di capitale a scadenza per i titoli precedentemente acquistati attraverso i programmi di *quantitative easing*. Sul piano fiscale, l'implementazione dei progetti d'investimento finanziati nell'ambito del programma Next Generation EU (NGEU), dal valore complessivo di Euro 750 miliardi e di cui l'Italia sarà il primo beneficiario con fondi per oltre Euro 200 miliardi, contribuiranno a rafforzare l'economia dell'area euro e renderla più resiliente agli *shock* globali. La Commissione europea stima che il PIL italiano è cresciuto del 6,6% nel 2021 ed è previsto che crescerà del 2,9% nel 2022 e dello 0,9% nel 2023. Il governo Draghi ha annunciato il conseguimento di tutti gli obiettivi previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) per la prima metà del 2022 e la conseguente richiesta di erogazione della seconda rata di fondi del PNRR dal valore di Euro 21 miliardi.

Nel primo semestre, il mercato immobiliare italiano ha registrato investimenti record con volumi complessivi pari a Euro 6,2 miliardi, in aumento di oltre l'80% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, secondo stime di CBRE. I volumi si sono concentrati sulle asset class uffici e logistica, che hanno rappresentato circa due terzi degli investimenti totali. In particolare, il segmento uffici ha registrato volumi d'investimento pari ad Euro 2,2 miliardi, in aumento del 190% rispetto al primo semestre del 2021. Secondo Dils, il prime yield per il segmento uffici a Milano rimane invariato e pari al 3,0%, come confermato da alcune transazioni concluse nell'ultimo trimestre. Il livello di take up da parte dei conduttori per il segmento uffici a Milano nel primo semestre del 2022 si attesta a 263.000 mq, in aumento di circa il 50% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dimostrando una forte ripresa delle ricerche da parte dei conduttori. Sempre secondo le rilevazioni di Dils, il prime rent per immobili ad uso ufficio a Milano è aumentato ad Euro 675/mq nel secondo trimestre, in aumento del 3,8% rispetto a fine 2021.

**BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2022**

## PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO

(Euro migliaia)	Note	30 giugno 2022	di cui parti correlate	30 giugno 2021	di cui parti correlate
<b>Conto economico</b>					
Ricavi da locazione	4	19.362	-	21.748	-
Costi operativi immobiliari netti	5	(1.843)	(386)	(2.161)	(549)
<b>Ricavi netti da locazione</b>		<b>17.519</b>	<b>(386)</b>	<b>19.587</b>	<b>(549)</b>
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	6	275	-	-	-
<b>Ricavi netti da cessione</b>		<b>275</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Costi di struttura	7	(4.749)	(2.805)	(4.577)	(2.769)
Altri costi operativi	8	(239)	(81)	(386)	(54)
<b>Risultato operativo lordo</b>		<b>12.806</b>	<b>(3.272)</b>	<b>14.624</b>	<b>(3.372)</b>
Rettifiche di valore nette	9	(1.385)	(88)	(85)	(41)
Adeguamento al fair value	10	4.806	-	(2.457)	-
<b>Risultato operativo netto</b>		<b>16.227</b>	<b>(3.360)</b>	<b>12.082</b>	<b>(3.413)</b>
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	11	3.595	-	3.156	-
Proventi finanziari	12	1	-	2	-
Oneri finanziari	12	(4.445)	(3)	(3.894)	(4)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>15.378</b>	<b>(3.363)</b>	<b>11.346</b>	<b>(3.417)</b>
Imposte	13	(11.320)	-	-	-
<b>Risultato dopo le imposte</b>		<b>4.058</b>	<b>(3.363)</b>	<b>11.346</b>	<b>(3.417)</b>
Risultato di terzi		(2.950)	-	(2.239)	-
<b>Risultato di Gruppo</b>		<b>1.108</b>	<b>(3.363)</b>	<b>9.107</b>	<b>(3.417)</b>

## UTILE PER AZIONE

(Euro)	Note	30 giugno 2022	30 giugno 2021
<b>Utile per azione</b>			
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	14	0,03	0,25
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	14	0,03	0,25

## PROSPETTO CONSOLIDATO DELLE ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Euro migliaia)	Note	30 giugno 2022	30 giugno 2021
<b>Utile del periodo</b>		<b>4.058</b>	<b>11.346</b>
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile dell'esercizio	23	3.164	404
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile dell'esercizio		-	-
<b>Utile complessivo</b>		<b>7.222</b>	<b>11.750</b>
Attribuibile a:			
Azionisti di Gruppo		3.511	9.486
Azionisti di minoranza		3.711	2.264
Totale		7.222	11.750

## PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro migliaia)	Note	30 giugno 2022	di cui parti correlate	31 dicembre 2021	di cui parti correlate
<b>Attivo</b>					
Investimenti immobiliari	15	746.167	-	684.935	-
Altre immobilizzazioni materiali	16	859	581	921	622
Immobilizzazioni immateriali	16	303	-	297	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	17	59.988	-	56.335	-
Crediti per imposte anticipate	13	149	-	13	-
Strumenti finanziari derivati	18	5.512	-	222	-
Crediti finanziari non correnti	20	964	-	1.437	-
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>813.942</b>	<b>581</b>	<b>744.160</b>	<b>622</b>
Rimanenze	19	6.463	-	2.185	-
Crediti finanziari correnti	20	1.359	-	980	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	21	13.107	3.590	13.893	3.713
Disponibilità liquide	22	70.724	-	90.604	-
<b>Totale attività correnti</b>		<b>91.653</b>	<b>3.590</b>	<b>107.662</b>	<b>3.713</b>
Attività non correnti destinate alla vendita		-	-	-	-
<b>Totale attività</b>		<b>905.595</b>	<b>4.171</b>	<b>851.822</b>	<b>4.335</b>
<b>Passivo</b>					
Capitale sociale		14.482	-	14.482	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.273	-	336.273	-
Riserva da valutazione		3.108	-	(736)	-
Acconto dividendi		-	-	(3.611)	-
Altre riserve		99.607	-	89.265	-
Utile del periodo		1.108	-	23.057	-
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>23</b>	<b>454.578</b>	<b>-</b>	<b>458.730</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>23</b>	<b>75.384</b>	<b>-</b>	<b>73.777</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio netto</b>		<b>529.962</b>	<b>-</b>	<b>532.507</b>	<b>-</b>
Debiti verso banche non correnti	24	344.629	-	247.283	-
Debiti finanziari non correnti	25	668	603	714	643
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti		74	-	64	-
Debiti per imposte differite passive	26	10.461	-	-	-
Fondi rischi e oneri	27	2.649	510	2.938	465
Strumenti finanziari derivati	28	-	-	818	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	29	1.685	968	1.617	887
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>360.166</b>	<b>2.081</b>	<b>253.434</b>	<b>1.995</b>
Debiti verso banche correnti	24	1.319	-	53.160	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	30	13.014	903	12.696	5.547
Debiti per imposte correnti	31	1.134	-	25	-
<b>Totale passività correnti</b>		<b>15.467</b>	<b>903</b>	<b>65.881</b>	<b>5.547</b>
<b>Totale passività</b>		<b>375.633</b>	<b>2.984</b>	<b>319.315</b>	<b>7.542</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>		<b>905.595</b>	<b>2.984</b>	<b>851.822</b>	<b>7.542</b>

## PROSPETTO CONSOLIDATO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(Euro migliaia)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da valutazione	Altre riserve	Utili / (perdite) portati a nuovo	Utile / (perdita) del periodo	Totale patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 1° gennaio 2021	14.482	336.273	(1.428)	72.407	8.093	15.627	445.454	70.968	516.422
Destinazione parziale utile d'esercizio 2020	-	-	-	4.814	3.592	(8.406)	-	-	-
Distribuzione dividendi 2020 <sup>7</sup>	-	-	-	-	-	(7.221)	(7.221)	(1.431)	(8.652)
Valutazione derivati	-	-	348	(4)	-	-	344	25	369
Riserva utili / (perdite) attuariali IAS 19	-	-	-	35	-	-	35	-	35
Rimborso parziale di quote	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile del periodo	-	-	-	-	-	9.107	9.107	2.239	11.346
Saldo al 30 giugno 2021	14.482	336.273	(1.080)	77.252	11.685	9.107	447.719	71.801	519.520

(Euro migliaia)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da valutazione	Altre riserve	Utili / (perdite) portati a nuovo	Utile del periodo	Totale patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 1° gennaio 2022	14.482	336.273	(736)	73.969	11.685	23.057	458.730	73.777	532.507
Destinazione parziale utile d'esercizio 2021	-	-	-	6.520	9.316	(15.836)	-	-	-
Distribuzione dividendi 2021 <sup>8</sup>	-	-	-	-	-	(7.221)	(7.221)	(1.610)	(8.831)
Valutazione derivati	-	-	3.844	(1.889)	-	-	1.955	742	2.697
Riserva utili / (perdite) attuariali IAS 19	-	-	-	31	-	-	31	-	31
Rimborso parziale di quote	-	-	-	-	-	-	-	(500)	(500)
Altre variazioni di patrimonio netto	-	-	-	(25)	-	-	(25)	25	-
Utile del periodo	-	-	-	-	-	1.108	1.108	2.950	4.058
Saldo al 30 giugno 2022	14.482	336.273	3.108	78.606	21.001	1.108	454.578	75.384	529.962

<sup>7</sup> Non include l'acconto dividendo sul risultato 2020 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2020.

<sup>8</sup> Non include l'acconto dividendo sul risultato 2021 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2021.

## RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO SEMESTRALE

(Euro migliaia)	30 giugno 2022	30 giugno 2021
Utile d'esercizio	4.058	11.346
<b>Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:</b>		
Rettifiche di valore nette	1.339	82
Accantonamento benefici ai dipendenti	40	237
Adeguamento fair value immobili	(4.806)	2.457
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(3.595)	(3.156)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	(559)	-
Oneri finanziari	818	752
Variazione fair value strumenti finanziari	81	71
Imposte	11.320	-
<b>Variazioni di capitale circolante:</b>		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	2.335	501
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	-	(1)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	15	(1.535)
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	114	5
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	(13)	-
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative</b>	<b>11.147</b>	<b>10.759</b>
<b>Attività di investimento</b>		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	(61.526)	2.914
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(54)	(64)
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	249	1.620
Acquisizione di società collegate	-	(2.696)
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento</b>	<b>(61.331)</b>	<b>1.774</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(6.922)	(6.973)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(2.110)	(1.431)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(2.821)	(193)
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	216.016	(550)
Rimborso di finanziamenti	(173.859)	-
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento</b>	<b>30.304</b>	<b>(9.147)</b>
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	(19.880)	3.386
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	90.604	48.653
<b>Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo</b>	<b>70.724</b>	<b>52.039</b>



## NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE

### 1. Informazioni societarie

COIMA RES S.p.A. SIIQ è una società di investimento immobiliare quotata al Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., costituita e registrata in Italia e ha sede legale in Milano, piazza Gae Aulenti 12.

La pubblicazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato della Società per il periodo chiuso al 30 giugno 2022 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione in data 28 luglio 2022.

Il bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 è stato sottoposto a revisione contabile limitata da parte della società di revisione EY S.p.A.

### 2. Principi di redazione e cambiamenti nei principi contabili

#### 2.1 Principi di redazione

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato per il periodo al 30 giugno 2022 è redatto secondo i principi contabili IAS/IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ed omologati dalla Commissione Europea, come stabilito dal Regolamento Comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per gli investimenti immobiliari, gli strumenti e le attività finanziarie, gli strumenti finanziari derivati e le passività per distribuzioni non monetarie che sono iscritti al *fair value*. Il valore contabile delle attività e passività che sono oggetto di operazioni di copertura del *fair value* e che sarebbero altrimenti iscritte al costo ammortizzato, è rettificato per tenere conto delle variazioni del *fair value* attribuibile ai rischi oggetto di copertura.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato per il periodo al 30 giugno 2022 è stato redatto in base allo IAS 34 – Bilanci intermedi, pertanto non espone tutta l'informativa richiesta nella redazione del bilancio consolidato annuale. Per tale motivo è necessario leggere il bilancio consolidato semestrale abbreviato unitamente al bilancio consolidato al 31 dicembre 2021.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario e dalle note esplicative.

In conformità a quanto disposto dall'art. 5, comma 2, del D. Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto utilizzando l'euro come valuta funzionale. Gli importi del bilancio consolidato semestrale abbreviato sono esposti in migliaia di euro. Gli arrotondamenti dei dati contenuti nelle note al bilancio sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di stato patrimoniale e conto economico.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato fornisce informazioni comparative riferite al periodo precedente ed è stato redatto nella prospettiva della continuità dell'attività aziendale, secondo il principio della contabilizzazione per competenza economica, nel rispetto del principio di rilevanza e di significatività dell'informazione e della prevalenza della sostanza sulla forma.

Compensazioni tra attività e passività e tra costi e ricavi sono effettuate solo se richiesto o consentito da un principio o da una sua interpretazione.

Gli schemi di bilancio adottati sono coerenti con quelli previsti dallo IAS 1 – Presentazione del Bilancio. In particolare:

- la situazione patrimoniale-finanziaria è stata predisposta classificando le attività e le passività secondo il criterio “corrente/non corrente”;
- il conto economico e il conto economico complessivo sono stati predisposti classificando i costi operativi per natura;
- il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il “metodo indiretto”.

Gli schemi utilizzati, come sopra specificato, sono quelli che meglio rappresentano la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

## 2.2 Consolidato

### Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei bilanci per il periodo chiuso al 30 giugno 2022 predisposti dalle entità incluse nell’area di consolidamento e rettificati, ove necessario, al fine di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione conformi agli IFRS.

Nell’area di consolidamento è inclusa COIMA RES S.p.A. SIIQ in qualità di Capogruppo e le entità riepilogate nella tabella seguente.

Entità	Partecipazione diretta	Quota di possesso	Metodo di consolidamento
COIMA CORE FUND IV	COIMA RES S.p.A. SIIQ	100,0%	Integrale
COIMA CORE FUND VI	COIMA RES S.p.A. SIIQ	88,2%	Integrale
MHREC REAL ESTATE SARL	FELTRINELLI PORTA VOLTA <sup>8</sup>	100,0%	Integrale
COIMA RES SIIQ I	COIMA RES S.p.A. SIIQ	100,0%	Integrale
COIMA CORE FUND VIII	COIMA RES S.p.A. SIIQ	50,0%	Integrale
CONSORZIO LORENTEGGIO	COIMA CORE FUND VIII	69,2%	Integrale
COIMA OPPORTUNITY FUND I	COIMA CORE FUND VI	88,8%	Integrale
FELTRINELLI PORTA VOLTA	COIMA CORE FUND VI COIMA OPPORTUNITY FUND I	45,3% <sup>9</sup> 54,7% <sup>8</sup>	Integrale
CO-INVESTMENT 2 SCS	MHREC REAL ESTATE SARL	33,3%	Metodo del patrimonio netto
BONNET	COIMA RES S.p.A. SIIQ	35,7%	Metodo del patrimonio netto
CONSORZIO P.N. GARIBALDI	COIMA RES S.p.A. SIIQ	4,0%	Metodo del patrimonio netto
IN. G. RE. SCRL	COIMA RES S.p.A. SIIQ	1,9%	Metodo del patrimonio netto

La Società consolida i suddetti fondi e società nel proprio bilancio consolidato in quanto sono soddisfatti i requisiti richiesti dall’IFRS 10 ai paragrafi 6 e 7 in tema di consolidamento delle entità oggetto di investimento.

<sup>9</sup> Dati aggiornati al 29 giugno 2022 a seguito delle sottoscrizioni effettuate nel contesto delle operazioni in Feltrinelli Porta Volta perfezionate nel primo semestre 2022 da parte di COIMA OPPORTUNITY FUND I e COIMA CORE FUND VI.

## Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato comprende i bilanci della Società e delle sue controllate redatti per il periodo chiuso al 30 giugno 2022. Le situazioni contabili sono redatte adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della Società.

I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura del bilancio consolidato semestrale abbreviato sono i seguenti:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito alla Società e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori della Società; tale controllo esiste quando la Società ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;
- il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo integrale; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico;
- il consolidamento delle società collegate è avvenuto mediante adeguamento della partecipazione al proquota della variazione del patrimonio netto delle società collegate, derivante dal risultato nonché dagli altri movimenti dell'utile complessivo;
- il valore di carico delle partecipazioni è stato eliminato a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle partecipazioni stesse;
- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra le società, sono completamente eliminati.

In merito a COIMA CORE FUND VIII, di cui la Società possiede una quota del 50%, il management ha analizzato nel dettaglio il regolamento di gestione del fondo, con particolare riferimento alle modalità di funzionamento, nonché all'assetto decisionale del comitato consultivo e dell'Assemblea dei partecipanti, ritenendo soddisfatti i requisiti previsti dall'IFRS 10 in tema di esercizio del controllo e quindi del consolidamento integrale.

## 2.3 Parte relativa alle principali voci di bilancio

### Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono rappresentati da proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito e non per essere utilizzati nella produzione o nella fornitura di servizi o nell'amministrazione aziendale.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nell'esercizio in cui si verificano.

I costi sostenuti relativi ad interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri, non eccedano il valore di mercato ed il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *fair value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti (cioè alla data in cui l'acquirente ne

ottiene il controllo) o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. L'ammontare del corrispettivo da considerare per la determinazione dell'utile o della perdita derivante dalla cancellazione di un investimento immobiliare è determinato in conformità ai requisiti per la determinazione del prezzo dell'operazione nell'IFRS 15.

L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (*exit price*) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *fair value* degli investimenti immobiliari, la Società deve assicurare che lo stesso rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dall'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) o vendendola ad un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo. Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *fair value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *fair value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la Società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile, ipotizzando al termine di tale periodo, la cessione.

Gli investimenti immobiliari sono valutati con il supporto di società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

La Società ha adottato una procedura interna per la selezione e nomina degli esperti indipendenti nonché per la valutazione delle proprietà immobiliari. In merito alla selezione e nomina degli esperti indipendenti, la procedura prevede apposite istruzioni operative vincolanti finalizzate a verificare, anche attraverso apposite dichiarazioni scritte o l'acquisizione di specifiche certificazioni, che gli esperti indipendenti rispondano alle necessità aziendali e alla vigente normativa.

Le valutazioni sono predisposte con frequenza almeno semestrale, in osservanza degli standard "RICS Valuation – Professional Standards" ed in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni previste dall'ESMA European Securities and Markets Authority.

Il compenso previsto per le valutazioni al 30 giugno 2022 è stato definito preliminarmente in misura fissa sulla base delle dimensioni del singolo immobile. Il processo attraverso il quale la Società determina il *fair value* dei propri investimenti immobiliari, rientra comunque nei processi di stima, che implica la previsione di costi e ricavi connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni su variabili dei modelli di calcolo che dipendono da attese dell'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché dalle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei tenants, e che, in considerazione dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sono in grado di determinare variazioni, anche significative e nel breve termine, delle conclusioni dei periti e quindi delle risultanze di bilancio, pur in costanza dei modelli di valutazione. Per quanto riguarda l'uso delle stime in merito agli investimenti immobiliari si rimanda al paragrafo 15 – Investimenti immobiliari.

### Iniziative immobiliari in corso

Le iniziative immobiliari in corso sono valutate al *fair value* secondo il principio contabile internazionale IAS 40 – *Fair value option*, nel caso in cui:

- sia prevista la destinazione alla locazione o l'apprezzamento del capitale investito, e
- il *fair value* degli investimenti sia determinabile attendibilmente.

In conformità a quanto descritto nella raccomandazione Consob DIE/0061944, la stima del *fair value* si considera attendibile se sono soddisfatte principalmente le seguenti condizioni:

- il progetto è in stato avanzato, ovvero
- sono stati ottenuti i principali permessi e autorizzazioni a costruire, sono stati conferiti i principali incarichi per la realizzazione del progetto e non sussistono difficoltà di finanziamento nelle fasi di sviluppo successive.

Nel caso in cui tali condizioni non vengano soddisfatte, l'immobile viene contabilizzato secondo il metodo del costo previsto dallo IAS 16.

## Rimanenze

Le rimanenze sono costituite da aree - anche da edificare -, immobili in costruzione e ristrutturazione, immobili ultimati, per i quali lo scopo è la vendita a terzi e non è il mantenimento nel portafoglio di proprietà al fine di percepirne ricavi da locazione.

Le aree da edificare sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore di realizzo. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili quando sussistono le seguenti condizioni:

- il management ha assunto una decisione circa la destinazione delle aree consistente in un suo utilizzo, uno sviluppo o la vendita diretta;
- si stanno sostenendo i costi per l'ottenimento del bene;
- si stanno sostenendo gli oneri finanziari.

Gli immobili in costruzione e/o in corso di ristrutturazione sono valutati al minore tra il costo, aumentato delle spese incrementative del loro valore e degli oneri finanziari capitalizzabili, e il corrispondente presunto valore di realizzo.

Gli immobili da vendere sono valutati al minore tra il costo e il valore di mercato desunto da transazioni di immobili simili per zona e tipologia. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

In considerazione del fatto che la strategia di investimento della Società è focalizzata sulla creazione di flussi di cassa stabili derivanti dalla locazione del portafoglio immobiliare, il management ha ritenuto opportuno classificare in tale voce gli immobili che non soddisfano le caratteristiche del core business della Società, ovvero gli immobili sfitti che non generano canoni di locazione.

## Immobili, impianti e macchinari

Immobili, impianti e macchinari sono rilevati al costo storico, al netto del relativo fondo di ammortamento e delle perdite di valore cumulate. Tale costo include i costi per la sostituzione di parte di macchinari e impianti nel momento in cui sono sostenuti, se conformi ai criteri di rilevazione. Laddove sia necessaria la sostituzione periodica di parti significative di impianti e macchinari, la Società li ammortizza separatamente in base alla specifica vita utile. Allo stesso modo, in occasione di revisioni importanti, il costo è incluso nel valore contabile dell'impianto o del macchinario come nel caso della sostituzione, laddove sia soddisfatto il criterio per la rilevazione. Tutti gli altri costi di riparazione e manutenzione sono rilevati nel conto economico quando sostenuti.

L'ammortamento è calcolato a quote costanti sulla vita utile stimata del bene.

Macchinari e attrezzature	5 anni
Impianti ed immobili ad uso ufficio	12 anni

Il valore contabile di un elemento di immobili, impianti e macchinari ed ogni componente significativo inizialmente rilevato vengono eliminati al momento della dismissione o quando non ci si attende alcun beneficio economico futuro dal loro utilizzo o dismissione. L'utile/perdita che emerge al momento dell'eliminazione contabile dell'attività (calcolato come differenza tra il valore contabile dell'attività ed il corrispettivo netto) è rilevato a conto economico quando l'elemento è eliminato contabilmente.

I valori residui, le vite utili ed i metodi di ammortamento di immobili, impianti e macchinari sono rivisti ad ogni chiusura di esercizio e, ove appropriato, corretti prospetticamente.

### **Attività immateriali**

Le attività immateriali acquisite separatamente sono inizialmente rilevate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione aziendale sono iscritte al fair value alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dell'ammortamento accumulato e di eventuali perdite di valore accumulate. Le attività immateriali prodotte internamente, ad eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute.

La vita utile delle attività immateriali è valutata come definita o indefinita.

Le attività immateriali con vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile (5 anni) e sono sottoposte alla verifica di congruità del valore ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo di ammortamento ed il metodo di ammortamento di un'attività immateriale a vita utile definita è riconsiderato almeno ad ogni chiusura d'esercizio. I cambiamenti nella vita utile attesa o delle modalità con cui i benefici economici futuri legati all'attività si realizzeranno sono rilevati attraverso il cambiamento del periodo o del metodo di ammortamento, a seconda dei casi, e sono considerati cambiamenti di stime contabili.

Un'attività immateriale viene eliminata al momento della dismissione (ossia, alla data in cui l'acquirente ne ottiene il controllo) o quando non ci si attendono benefici economici futuri dal suo utilizzo o dismissione. Qualsiasi utile o perdita derivante dall'eliminazione dell'attività (calcolata come differenza tra il corrispettivo netto della dismissione e il valore contabile dell'attività) è inclusa nel conto economico.

### **Partecipazioni in società collegate**

Una collegata è una società sulla quale il Gruppo esercita un'influenza notevole. Per influenza notevole si intende il potere di partecipare alla determinazione delle politiche finanziarie e gestionali della partecipata senza averne il controllo o il controllo congiunto.

Una joint venture è un accordo a controllo congiunto nel quale le parti che detengono il controllo congiunto vantano diritti sulle attività nette dell'accordo. Per controllo congiunto si intende la condivisione su base contrattuale del controllo di un accordo, che esiste unicamente quando le decisioni sulle attività rilevanti richiedono un consenso unanime di tutte le parti che condividono il controllo.

Le considerazioni fatte per determinare l'influenza notevole o il controllo congiunto sono simili a quelle necessarie a determinare il controllo sulle controllate. La partecipazione del Gruppo in società collegate e joint venture sono valutate con il metodo del patrimonio netto.

Con il metodo del patrimonio netto, la partecipazione in una società collegata o in una joint venture è inizialmente rilevata al costo. Il valore contabile della partecipazione è aumentato o diminuito per rilevare la quota di pertinenza della partecipante degli utili e delle perdite della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione. L'avviamento afferente alla collegata od alla joint venture è incluso nel valore contabile della partecipazione e non è soggetto ad una verifica separata di perdita di valore (impairment).

Il prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata o della joint venture. Ogni cambiamento nelle altre componenti di conto economico complessivo relativo a queste partecipate è presentato come parte del conto economico complessivo del Gruppo. Inoltre, nel caso in cui una società collegata o una joint venture rilevi una variazione con diretta imputazione al patrimonio netto, il Gruppo rileva la sua quota di pertinenza, ove applicabile, nel prospetto delle variazioni nel patrimonio netto. Gli utili e le perdite non realizzate derivanti da transazioni tra il Gruppo e società collegate o joint venture, sono eliminati in proporzione alla quota di partecipazione nelle collegate o joint venture.

La quota aggregata di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio delle società collegate e delle joint venture è rilevata nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio dopo il risultato operativo e rappresenta il risultato al netto delle imposte e delle quote spettanti agli altri azionisti della collegata o della joint venture.

Il bilancio delle società collegate e della joint venture è predisposto alla stessa data di chiusura del bilancio del Gruppo. Ove necessario, il bilancio è rettificato per uniformarlo ai principi contabili di Gruppo.

Successivamente all'applicazione del metodo del patrimonio netto, il Gruppo valuta se sia necessario riconoscere una perdita di valore della propria partecipazione nelle società collegate o joint venture. Il Gruppo valuta a ogni data di bilancio se vi siano evidenze obiettive che le partecipazioni nelle società collegate o joint venture abbiano subito una perdita di valore. In tal caso, il Gruppo calcola l'ammontare della perdita come differenza tra il valore recuperabile della collegata o della joint venture e il valore di iscrizione della stessa nel proprio bilancio, rilevando tale differenza nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio nella voce "quota di pertinenza del risultato di società collegate e joint venture".

All'atto della perdita dell'influenza notevole su una società collegata o del controllo congiunto su una joint venture, il Gruppo valuta e rileva la partecipazione residua al fair value. La differenza tra il valore di carico della partecipazione alla data di perdita dell'influenza notevole o del controllo congiunto e il fair value della partecipazione residua e dei corrispettivi ricevuti è rilevata nel conto economico.

### **Disponibilità liquide e mezzi equivalenti**

Le disponibilità liquide e i depositi a breve termine comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine con scadenza non oltre i tre mesi, che non sono soggetti a rischi significativi legati alla variazione di valore. Le disponibilità liquide ed i mezzi equivalenti sono iscritti in bilancio al valore nominale ed al cambio a pronti a fine esercizio, se in valuta.

### **Attività non correnti detenute per la vendita e attività cessate**

Le attività non correnti e i gruppi in dismissione sono classificati come detenuti per vendita se il loro valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita, anziché tramite il loro uso continuativo. Tali attività non correnti e gruppi in dismissione classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il valore contabile ed il loro fair value al netto dei costi di vendita. I costi di vendita sono i costi aggiuntivi direttamente attribuibili alla vendita, esclusi gli oneri finanziari e le imposte.

La condizione per la classificazione come detenuti per la vendita si considera rispettata solo quando la vendita è altamente probabile e l'attività o il gruppo in dismissione è disponibile per la vendita immediata nelle sue attuali condizioni. Le azioni richieste per concludere la vendita dovrebbero indicare che è improbabile che possano intervenire cambiamenti significativi nella vendita o che la vendita venga annullata. La Società deve essersi impegnata alla vendita, il cui completamento dovrebbe essere previsto entro un anno dalla data della classificazione.

L'ammortamento di immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali cessa nel momento in cui questi sono classificati come disponibili per la vendita.

Le attività e le passività classificate come detenute per la vendita sono presentate separatamente tra le voci correnti nel bilancio.

Un gruppo in dismissione si qualifica come attività operativa cessata se è parte di un'entità che è stata dismessa oppure è classificata come detenuta per la vendita, e:

- rappresenta un importante ramo autonomo di attività o area geografica di attività
- fa parte di un unico piano coordinato di dismissione di un importante ramo di attività o area geografica di attività, oppure
- è una controllata acquisita esclusivamente in funzione di una rivendita.



## Patrimonio netto

### Capitale sociale

Il capitale sociale rappresenta il valore nominale dei versamenti e dei conferimenti operati a tale titolo dagli azionisti.

### Riserve di valutazione

Nel caso in cui gli strumenti finanziari derivati coprono il rischio di variazione dei flussi di cassa degli strumenti oggetto di copertura (cash flow hedge; es. copertura della variazione dei flussi di cassa di attività/passività per effetto delle oscillazioni dei tassi di cambio), le variazioni del fair value dei derivati considerate efficaci sono inizialmente rilevate nella riserva di valutazione, afferente le altre componenti dell'utile complessivo e successivamente imputate a conto economico coerentemente agli effetti economici prodotti dall'operazione coperta.

### Dividendi e acconti su dividendi

La Società rileva una passività a fronte del pagamento di un dividendo quando la distribuzione è autorizzata e non è più a discrezione della Società. In base al diritto societario vigente in Europa, una distribuzione è autorizzata quando è approvata dagli azionisti. L'ammontare corrispondente è rilevato direttamente nel patrimonio netto.

### Trattamento di Fine Rapporto

Il TFR è considerato quale programma a benefici definiti. I benefici garantiti ai dipendenti sono riconosciuti mensilmente con la maturazione ed erogati in coincidenza della cessazione del rapporto di lavoro. Il trattamento di fine rapporto viene accantonato in base all'anzianità raggiunta a fine esercizio da ogni singolo dipendente in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti alla data del bilancio. L'accantonamento rispecchia l'effettivo debito nei confronti dei dipendenti, sulla base dell'anzianità maturata e delle retribuzioni corrisposte, ricalcolato sulla base del suo valore attuariale. Le valutazioni attuariali adottate sono le migliori stime riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro.

### Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando: (i) è probabile l'esistenza di un'obbligazione attuale, legale o implicita, derivante da un evento passato; (ii) è probabile che l'adempimento dell'obbligazione sia oneroso; (iii) l'ammontare dell'obbligazione può essere stimato in modo attendibile. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che la Società razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono stimabili in modo attendibile, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento del fondo connesso al trascorrere del tempo è imputato a conto economico alla voce "oneri finanziari". Quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), il fondo è rilevato in contropartita all'attività a cui si riferisce; l'imputazione a conto economico avviene attraverso il processo di ammortamento. I fondi sono periodicamente aggiornati per riflettere le variazioni delle stime dei costi, dei tempi di realizzazione e del tasso di attualizzazione; le revisioni di stima dei fondi sono imputate nella medesima voce di conto economico che ha precedentemente accolto l'accantonamento ovvero, quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), in contropartita all'attività a cui si riferisce.

Nelle note al bilancio sono illustrate le passività potenziali rappresentate da obbligazioni possibili (ma non probabili), derivanti da eventi la cui esistenza sarà confermata solo al venir meno di uno o più presupposti non



totalmente sotto il controllo della Società. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 6 – Costi di struttura

## Strumenti finanziari

Gli strumenti finanziari sono un'incentivazione riconosciuta al management in relazione al loro significativo contributo in fase di avvio e sviluppo della Società. Tali strumenti finanziari daranno diritto al pagamento di un rendimento agganciato alle variazioni del Net Asset Value (NAV) dell'Emittente, da eseguirsi anche mediante assegnazione di azioni della Società stessa. Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* nel periodo in cui si verificano. Il *fair value* alla data di chiusura del periodo viene determinato attraverso stime effettuate dal management, anche attraverso il supporto di esperti indipendenti. Il processo attraverso il quale la Società determina il fair value dello strumento, rientra nei processi di stima, che implica la previsione di flussi di cassa basati su variabili che dipendono da attese dell'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché dalle generali condizioni del mercato, in grado di determinare variazioni, anche significative e nel breve termine, sulle conclusioni degli esperti e quindi delle risultanze di bilancio.

## Passività finanziarie – Rilevazione e valutazione

Le passività finanziarie sono classificate, al momento della rilevazione iniziale, tra le passività finanziarie al *fair value* rilevato a conto economico, tra i mutui e finanziamenti, o tra i derivati designati come strumenti di copertura. Tutte le passività finanziarie sono rilevate inizialmente al *fair value* cui si aggiungono, nel caso di finanziamenti e debiti, i costi di transazione ad essi direttamente attribuibili.

Le passività finanziarie del Gruppo comprendono debiti commerciali e altri debiti, finanziamenti, inclusi strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati.

## Finanziamenti

Dopo la rilevazione iniziale, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di interesse effettivo. Gli utili e le perdite sono contabilizzati nel conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Il costo ammortizzato è calcolato rilevando lo sconto o il premio sull'acquisizione e gli onorari o costi che fanno parte integrante del tasso di interesse effettivo. L'ammortamento al tasso di interesse effettivo è compreso tra gli oneri finanziari nel prospetto dell'utile/(perdita).

Una passività finanziaria viene cancellata quando l'obbligazione sottostante la passività è estinta, annullata ovvero adempiuta. Laddove una passività finanziaria esistente fosse sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente venissero sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattato come una cancellazione contabile della passività originale, accompagnata dalla rilevazione di una nuova passività, con iscrizione nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio di eventuali differenze tra i valori contabili.

## IFRS 9 - Strumenti finanziari derivati

Il Gruppo utilizza strumenti finanziari derivati tra i quali *interest rate cap* e *interest rate swap* su tassi di interesse per coprire i rischi di tasso di interesse sui finanziamenti. Tali strumenti finanziari derivati sono rilevati al fair value secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 9 e sono contabilizzati come attività finanziarie quando il fair value è positivo, mentre come passività finanziarie quando il fair value è negativo.

All'avvio di un'operazione di copertura, il Gruppo designa e documenta formalmente il rapporto di copertura, cui

intende applicare l'hedge accounting, i propri obiettivi nella gestione del rischio e la strategia perseguita.

La documentazione include l'identificazione dello strumento di copertura, dell'elemento coperto, della natura del rischio e delle modalità con cui il Gruppo valuterà se la relazione di copertura soddisfa i requisiti di efficacia della copertura (compresa l'analisi delle fonti di inefficacia della copertura e in che modo viene determinato il rapporto di copertura). La relazione di copertura soddisfa i criteri di ammissibilità per la contabilizzazione delle operazioni di copertura se soddisfa tutti i seguenti requisiti di efficacia della copertura:

- vi è un rapporto economico tra l'elemento coperto e lo strumento di copertura;
- l'effetto del rischio di credito non prevale sulle variazioni di valore risultanti dal suddetto rapporto economico;
- il rapporto di copertura della relazione di copertura è lo stesso di quello risultante dalla quantità dell'elemento coperto che il Gruppo effettivamente copre e dalla quantità dello strumento di copertura che il Gruppo utilizza effettivamente per coprire tale quantità di elemento coperto.

### Perdita di valore

L'IFRS 9 richiede che la Società registri le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l'intera durata contrattuale dello strumento (e.g. *lifetime expected loss*). La Società applica l'approccio semplificato e dunque registra le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale. La Società ha valutato gli impatti derivanti dai propri crediti in portafoglio, sia di natura commerciale che finanziaria, tenuto conto delle caratteristiche degli stessi, delle controparti e delle tempistiche di incasso seppur non tutti i crediti presentino una garanzia, e gli effetti derivanti dall'applicazione del nuovo criterio non sono significativi tenuto conto del profilo di rischio dei propri clienti.

### Hedge Accounting

Allo stato attuale, la Società ricorre all'applicazione dell'hedge accounting con riferimento agli strumenti *interest cap rate* sottoscritti. Alla luce di quanto riportato dal principio, la Società ha stabilito che tutte le relazioni di copertura esistenti che sono attualmente designate come coperture efficaci continuano a qualificarsi per l'hedge accounting in accordo con l'IFRS 9. Tuttavia, il principio prevede, per quanto riguarda tali strumenti, la rilevazione degli effetti derivanti dalla valutazione, anche per la quota del valore estrinseco, nella voce "altre riserve" del patrimonio netto.

### Iscrizione dei ricavi, dei proventi e degli oneri a conto economico

#### Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui i benefici economici sono conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente, tenuto conto dei termini contrattuali pattuiti e degli impegni presi.

I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico:

- *ricavi di locazione*: i ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà della Società sono contabilizzati in modo lineare (*on a straight-line basis*) come previsto dall'IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere;
- *ricavi derivanti dalla vendita di immobili*: i ricavi per la vendita di immobili sono rilevati a conto economico al momento dell'effettiva esecuzione della *performance obligation* definita contrattualmente e quindi al trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile, momento in cui generalmente viene inoltre regolato il corrispettivo della transazione.

## IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con clienti

L'IFRS 15 si applica a tutti i ricavi provenienti da contratti con clienti, a meno che questi contratti non rientrino nello scopo di altri principi (ad esempio i contratti di locazione), per i quali il principio di riferimento è l'IFRS 16. Il principio introduce un modello in cinque fasi che si applica ai ricavi derivanti da contratti con i clienti. L'IFRS 15 prevede la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di merci o servizi al cliente.

Il principio comporta l'esercizio di un giudizio da parte della Società, che prenda in considerazione tutti i fatti e le circostanze rilevanti nell'applicazione di ogni fase del modello ai contratti con i propri clienti. Il principio specifica, inoltre, la contabilizzazione dei costi incrementali legati all'ottenimento di un contratto e dei costi direttamente legati al completamento di un contratto.

I ricavi del Gruppo sono relativi prevalentemente ai canoni di locazione, pertanto tale principio non ha comportato effetti sul bilancio consolidato.

Tuttavia, essendo i ricavi del gruppo prevalentemente da locazione, l'adozione non ha comportato effetti sul bilancio consolidato.

### Locazioni

La Società si caratterizza per investimenti in portafogli immobiliari di elevata qualità, concentrati principalmente in primarie città italiane, con conduttori di alto profilo e contratti di locazione a lungo termine, comprensivi di adeguate clausole di salvaguardia nonché di clausole che prevedono a carico del conduttore le spese e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Attualmente i ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà, sono contabilizzati sulla base del principio contabile internazionale IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere.

Tenuto conto dell'attuale impianto contrattuale e delle prassi di settore adottate anche dai principali operatori del settore, si può concludere che l'IFRS 15 non ha determinato impatti sui risultati del Gruppo con riferimento alle locazioni immobiliari.

### Cessioni immobiliari

Con riferimento alle cessioni immobiliari, si rileva che le stesse avvengono mediante sottoscrizione di atto notarile, durante il quale vengono verificati gli effettivi adempimenti contrattuali e la reale disponibilità del bene da parte del notaio. In particolare, tali operazioni prevedono: (i) il trasferimento del bene da parte del venditore, (ii) la regolazione del corrispettivo da parte dell'acquirente al rogito senza ulteriori dilazioni e/o impegni per il venditore, e (iii), eventualmente, il versamento di caparre o acconti contestualmente alla sottoscrizione dei contratti preliminari di vendita, quest'ultima fattispecie tenuto conto del breve lasso temporale intercorrente tra preliminare e rogito (generalmente inferiore all'anno) non prevede l'inclusione nel prezzo di componenti finanziarie implicite significative.

### IFRS 16 – Leases

Tale principio definisce i criteri per la rilevazione, la misurazione, la presentazione e l'informativa dei leasing e richiede ai locatari di contabilizzare tutti i contratti di leasing in bilancio sulla base di un singolo modello simile a quello utilizzato per contabilizzare i leasing finanziari in accordo con il precedente IAS 17. Il principio prevede due esenzioni per la rilevazione da parte dei locatari – contratti di leasing relativi ad attività di “scarso valore” (ad esempio i personal computer) ed i contratti di leasing a breve termine (ad esempio i contratti con scadenza entro i 12 mesi od inferiore). Alla data di inizio del contratto di leasing, il locatario rileva una passività a fronte dei pagamenti del leasing (cioè la passività per leasing) ed un'attività che rappresenta il diritto all'utilizzo dell'attività sottostante per la durata del contratto (cioè il diritto di utilizzo dell'attività). I locatari devono contabilizzare separatamente le spese per interessi sulla passività per leasing e l'ammortamento del diritto di utilizzo dell'attività. I locatari devono inoltre rimisurare la passività per leasing al verificarsi di determinati eventi (ad esempio: un

cambiamento nelle condizioni del contratto di leasing, un cambiamento nei pagamenti futuri del leasing conseguente al cambiamento di un indice o di un tasso utilizzati per determinare quei pagamenti). Il locatario riconosce generalmente l'importo della passività per leasing come una rettifica del diritto d'uso dell'attività.

I locatori classificano tutti i leasing distinguendo due tipologie: leasing operativi e leasing finanziari, fornendo adeguata informativa nel bilancio.

Si segnala che alla data odierna la Società ha in essere contratti di leasing per attrezzature informatiche, che non rientrano nello scopo del principio e tre contratti di affitto di cui uno relativo alla sede legale:

- in data 21 luglio 2017 COIMA RES ha siglato un contratto di affitto per la nuova sede legale a Milano, in Piazza Gae Aulenti n.12. L'accordo prevede una durata di sei anni rinnovabile due volte con un canone annuale di circa Euro 94 mila. In considerazione del fatto che COIMA RES ha investito una cifra significativa per l'allestimento della nuova sede, è appropriato considerare in dodici anni la durata del contratto di locazione;
- in data 26 gennaio 2018 il Consorzio Lorenteggio Village ha siglato un contratto di affitto per la control room del complesso immobiliare Vodafone sito in Milano, Via Lorenteggio 240, con scadenza 31 gennaio 2027 e un canone annuale di Euro 15 mila;
- in data 4 dicembre 2015 COIMA OPPORTUNITY FUND I ha stipulato un contratto di affitto relativo ad un'autorimessa facente parte ad un immobile sito in Milano, Viale Fulvio Testi 282, con scadenza 30 giugno 2025 e tacitamente rinnovabile per ulteriori nove anni, ad un canone annuo pari ad Euro 80 mila. In data 11 aprile 2017 il fondo ha concesso in sublocazione l'area in oggetto al conduttore Philips S.p.A. alle stesse condizioni contrattuali stipulate con il locatore.

## Costi

I costi e gli altri oneri operativi sono rilevati come componenti del risultato del periodo nel momento in cui sono sostenuti in base al principio della competenza temporale e quando non hanno requisiti per la contabilizzazione come attività nello stato patrimoniale.

## Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri di natura finanziaria sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene non attribuisca allo stesso un valore superiore rispetto al suo *fair value*.

## Imposte

### Imposte correnti

La Società in quanto SIIQ è soggetta ad uno speciale regime di tassazione, ai sensi del quale, tra l'altro, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'imposta sul reddito delle società (**IRES**) e dall'imposta regionale sulle attività produttive (**IRAP**) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente è assoggettato a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi. Le imposte del periodo sono quindi calcolate sul reddito prodotto da attività diverse dalla locazione immobiliare, ovvero dalla gestione c.d. non esente.

In considerazione della perdita dello status di SIIQ per effetto dell'offerta pubblica di acquisto e scambio promossa da Evergreen S.p.A., la Società ha calcolato l'onere fiscale corrente come società immobiliare.

## Imposte differite

Le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività. Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le attività per imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro, anche tenuto conto del regime speciale previsto per le SIIQ, a fronte del quale possano essere recuperate.

In considerazione della perdita dello status di SIIQ per effetto dell'offerta pubblica di acquisto e scambio promossa da Evergreen S.p.A., la Società ha calcolato la fiscalità differita come società immobiliare.

## Risultato per azione

### Risultato per azione – base

Il risultato base per azione ordinaria è calcolato come rapporto tra il risultato di periodo attribuibile alle azioni ordinarie ed il numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione nel periodo.

### Risultato per azione – diluito

Il risultato base per azione ordinaria diluito è calcolato come rapporto tra il risultato di periodo attribuibile alle azioni ordinarie ed il numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione nel periodo più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione.

## Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione aziendale l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio.

I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi.

Le stime sono utilizzate per la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari, degli strumenti finanziari derivati e delle imposte.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primary standing (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

Di seguito vengono indicate le stime più significative relative alla redazione del bilancio e delle relazioni contabili annuali perché comportano un elevato ricorso a giudizi soggettivi, assunzioni e stime:

- *investimenti immobiliari*: gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nel periodo in cui si verificano. Il *fair value* alla data di chiusura del periodo viene determinato attraverso la valutazione del patrimonio immobiliare effettuata con il supporto di esperti indipendenti; tale valutazione è soggetta a ipotesi, assunzioni e stime, pertanto una valutazione effettuata da esperti differenti potrebbe non comportare la medesima valutazione del patrimonio immobiliare e inoltre, come riportato nella relazione degli amministratori, è soggetta ad incertezze legate all'attuale situazione emergenziale;

- *strumento finanziario*: lo strumento finanziario è inizialmente valutato al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* nel periodo in cui si verificano. Il *fair value* viene determinato attraverso stime effettuate dal management, anche attraverso il supporto di esperti indipendenti; tale valutazione è soggetta a processi di stima, che implica la previsione di flussi di cassa basati su variabili che dipendono da attese dell'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché dalle generali condizioni del mercato;
- *strumenti finanziari derivati*: gli strumenti finanziari derivati sono valutati al *fair value*, rilevando a patrimonio netto gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* nel periodo in cui si verificano, per la quota di copertura che si rileva essere efficace mentre la restante parte viene rilevata nel prospetto dell'utile/(perdita) dell'esercizio. Il *fair value* viene determinato attraverso stime effettuate dal management sulla base delle quotazioni di mercato alla data di riferimento;
- *imposte*: le imposte sul reddito vengono stimate in base alla previsione dell'effettivo ammontare che dovrà essere versato all'Erario in sede di dichiarazione dei redditi; la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito degli esercizi futuri e sono determinante utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nei periodi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.

## 2.4 Nuovi principi contabili, interpretazioni e modifiche adottati dalla Società

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2022. La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

Diverse altre modifiche ed interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2022, ma non hanno avuto impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo.

### Contratti onerosi – Costi inerenti ad un contratto – Amendments to IAS 37

Un contratto oneroso è un contratto nel quale i costi non discrezionali (e.g., i costi che il Gruppo non può evitare in quanto è parte di un contratto) necessari ad adempiere le obbligazioni assunte sono superiori ai benefici economici che si suppone siano ottenibili dal contratto.

La modifica chiarisce che nella determinazione se un contratto è oneroso o genera perdite, una entità deve considerare i costi direttamente riferiti al contratto per la fornitura di servizi che includono sia i costi incrementali (es: il costo del lavoro diretto ed i materiali) che i costi direttamente attribuiti alle attività contrattuali (es: ammortamento delle attrezzature utilizzate per l'adempimento del contratto così come i costi per la gestione e supervisione del contratto). Le spese generali ed amministrative non sono direttamente correlate ad un contratto e sono escluse a meno che le stesse non siano esplicitamente ribaltabili alla controparte sulla base del contratto.

Sulla base dei contratti in essere alla data della presente relazione, tale modifica non ha avuto impatti sul risultato del bilancio semestrale consolidato abbreviato.

### Reference to the Conceptual Framework – Amendments to IFRS 3

Le modifiche hanno l'obiettivo di sostituire i riferimenti al *Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements* con i riferimenti al *Conceptual Framework for Financial Reporting* pubblicato a Marzo 2018 senza un cambio significativo dei requisiti del principio.

Il Board ha anche aggiunto un'eccezione ai principi di valutazione dell'IFRS 3 per evitare il rischio di potenziali perdite od utili "del giorno dopo" derivanti da passività e passività potenziali che ricadrebbero nello scopo dello IAS 37 o IFRIC 21 Levies, se contratte separatamente. L'esenzione richiede alle entità



l'applicazione dei requisiti dello IAS 37 o dell'IFRIC 21, invece che del Conceptual Framework, per determinare qualora una obbligazione attuale esista alla data di acquisizione.

La modifica ha inoltre aggiunto un nuovo paragrafo all'IFRS 3 per chiarire che le attività potenziali non si qualificano come attività riconoscibili alla data di acquisizione.

Tali modifiche non hanno avuto impatto sul bilancio abbreviato semestrale del Gruppo in quanto non sono state riconosciute nel semestre attività potenziali, passività e passività potenziali in scope per tali modifiche.

### **Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use – Amendments to IAS 16**

Le modifiche proibiscono alle entità di dedurre dal costo di un elemento di immobili, impianti e macchinari, ogni ricavo dalla vendita di prodotti venduti nel periodo in cui tale attività viene portata presso il luogo o le condizioni necessarie perché la stessa sia in grado di operare nel modo in cui intendeva il management. Invece, un'entità contabilizza i ricavi derivanti dalla vendita di tali prodotti, ed i costi per produrre tali prodotti, nel conto economico.

Tali modifiche non hanno avuto impatto sul bilancio semestrale consolidato abbreviato del Gruppo in quanto non sono state realizzate vendite relative a tali elementi di immobili, impianti e macchinari, prima che gli stessi entrassero in funzione prima o dopo l'inizio del precedente periodo comparativo.

### **IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards – Subsidiary as a first-time adopter**

Tale modifica permette ad una controllata che sceglie di applicare il paragrafo D16(a) dell'IFRS 1 di contabilizzare le differenze di traduzione cumulate sulla base degli importi contabilizzati dalla controllante, considerando la data di transizione agli IFRS da parte della controllante. Questa modifica si applica anche alle società collegate o joint venture che scelgono di applicare il paragrafo D16(a) dell'IFRS 1.

Tale modifica non ha avuto impatto sul bilancio semestrale consolidato abbreviato del Gruppo in quanto lo stesso non è un *first time adopter*.

### **IFRS 9 Financial Instruments – Fees in the '10 per cent' test for derecognition of financial liabilities**

Tale modifica chiarisce quali sono i costi che un'entità include nel determinare se i termini e le condizioni di una nuova o modificata passività finanziaria siano sostanzialmente differenti rispetto alle condizioni della passività finanziaria originaria.

Queste *fees* includono solo quelle pagate o percepite tra il debitore ed il finanziatore, incluse le fees pagate o percepite dal debitore o dal finanziatore per conto di altri. Non è stata proposta una simile modifica per quanto riguarda lo IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement.

Tale modifica non ha avuto impatto sul bilancio semestrale consolidato abbreviato del Gruppo in quanto nel semestre non sono intervenute modifiche nelle passività finanziarie del Gruppo.

### 3. Segmenti operativi

Al fine di rappresentare l'attività della Società per settori, si è deciso di rappresentare la stessa in via prioritaria in base alla destinazione degli edifici ed in via secondaria sulla base della localizzazione geografica.

In considerazione della strategia di investimento, la destinazione degli edifici è suddivisa tra immobili direzionali, filiali bancarie e altri immobili. Gli immobili direzionali comprendono tutti gli edifici destinati alla locazione ad uso ufficio mentre negli altri immobili sono ricomprese tutte le altre destinazioni di tipo terziario quali ad esempio commercio e logistica. La categoria filiali bancarie è presentata separatamente e rappresenta circa il 9% del portafoglio immobiliare complessivo.

Di seguito si riporta un conto economico riclassificato che fornisce l'informativa sui ricavi e sul risultato della Società per il periodo chiuso al 30 giugno 2022:

(Euro migliaia)	Immobili direzionali	Filiali bancarie	Altri immobili	Importi non allocabili	Totale settori
Canoni di locazione	16.616	2.032	714	-	19.362
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	275	-	-	-	275
Risultato di società collegate	3.613	-	-	(18)	3.595
Adeguamento al fair value	5.277	(1.868)	1.397	-	4.806
Proventi finanziari	-	-	-	1	1
<b>Totale proventi</b>	<b>25.781</b>	<b>164</b>	<b>2.111</b>	<b>(17)</b>	<b>28.039</b>
Costi immobiliari netti	(1.301)	(385)	(157)	-	(1.843)
Costi di struttura	(3.588)	(351)	(380)	(430)	(4.749)
Altri costi operativi	(115)	(56)	(5)	(63)	(239)
Rettifiche di valore nette	(32)	(822)	(524)	(7)	(1.385)
Oneri finanziari	(3.706)	(398)	(246)	(95)	(4.445)
Imposte	-	-	-	(11.320)	(11.320)
<b>Risultato di settore</b>	<b>17.039</b>	<b>(1.848)</b>	<b>799</b>	<b>(11.932)</b>	<b>4.058</b>

I ricavi del settore sono suddivisi per le voci più significative in ambito immobiliare ovvero i canoni da locazione e i proventi da partecipazioni.

È rappresentato altresì il risultato del settore che comprende anche i costi immobiliari al netto dei riaddebiti effettuati ai conduttori, i costi di struttura, gli oneri finanziari e altre spese societarie.

La colonna *importi non allocabili* include principalmente la quota del risultato di società collegate in CO – Investment 2, gli interessi passivi sui conti correnti bancari, gli ammortamenti, i proventi finanziari, le perdite su cambi e le imposte.

Si riporta di seguito uno schema riclassificato che fornisce la distribuzione delle attività e passività sulla base della destinazione degli immobili.

(Euro migliaia)	Immobili direzionali	Filiali bancarie	Altri immobili	Importi non allocabili	Totale settori
Attività non correnti	726.783	49.363	36.157	1.639	813.942
Attività correnti	60.214	22.953	6.478	2.008	91.653
<b>Attività del settore</b>	<b>786.997</b>	<b>72.316</b>	<b>42.635</b>	<b>3.647</b>	<b>905.595</b>
Passività non correnti	308.974	25.241	15.490	10.461	360.166
Passività correnti	9.400	335	645	5.087	15.467
<b>Passività di settore</b>	<b>318.374</b>	<b>25.576</b>	<b>16.135</b>	<b>15.548</b>	<b>375.633</b>

Le attività e le passività del settore sono suddivise sulla base della relazione con gli immobili suddivisi tra le varie categorie.



La colonna *importi non allocabili* include principalmente:

- per le attività, la partecipazione in Co Investments 2, le disponibilità liquide di MHREC Sarl e le imposte anticipate;
- per le passività, i debiti di per imposte correnti e differite.

I risultati della Società sono altresì rappresentati sulla base della localizzazione geografica degli immobili:

(Euro migliaia)	Milano	Roma	Altre città	Importi non allocabili	Totale settori
Canoni di locazione	17.545	203	1.615	-	19.362
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	275	-	-	-	275
Risultato di società collegate	3.613	-	-	(18)	3.595
Adeguamento al fair value	6.545	(60)	(1.679)	-	4.806
Proventi finanziari	-	-	-	1	1
<b>Totale proventi</b>	<b>27.978</b>	<b>143</b>	<b>(64)</b>	<b>(17)</b>	<b>28.039</b>
Costi immobiliari netti	(1.476)	(14)	(353)	-	(1.843)
Costi di struttura	(4.005)	(52)	(262)	(430)	(4.749)
Altri costi operativi	(122)	(3)	(51)	(63)	(239)
Rettifiche di valore nette	(500)	-	(822)	(64)	(1.385)
Oneri finanziari	(3.999)	(69)	(281)	(95)	(4.445)
Imposte	-	-	-	(11.320)	(11.320)
<b>Risultato per area geografica</b>	<b>17.876</b>	<b>5</b>	<b>(1.833)</b>	<b>(11.989)</b>	<b>4.058</b>

La suddivisione geografica è stata scelta anche in relazione alla strategia di investimento della Società che punta prioritariamente al mercato di Milano.

Si riporta di seguito la distribuzione delle attività e passività sulla base della localizzazione geografica degli immobili.

(Euro migliaia)	Milano	Roma	Altre città	Importi non allocabili	Totale settori
Attività non correnti	769.549	9.714	33.040	1.639	813.942
Attività correnti	68.455	2.776	18.414	2.008	91.653
<b>Attività del settore</b>	<b>838.004</b>	<b>12.490</b>	<b>51.454</b>	<b>3.647</b>	<b>905.595</b>
Passività non correnti	327.482	4.386	17.837	10.461	360.166
Passività correnti	10.085	58	237	5.087	15.467
<b>Passività di settore</b>	<b>337.567</b>	<b>4.444</b>	<b>18.074</b>	<b>15.548</b>	<b>375.633</b>

Anche per la ripartizione geografica delle attività e delle passività, si è utilizzata la stessa metodologia descritta per la suddivisione delle attività e delle passività per destinazione d'uso.

#### 4. Ricavi da locazione

I ricavi da locazione ammontano ad Euro 19.362 mila al 30 giugno 2022 e includono i canoni maturati sul portafoglio immobiliare.

(Euro migliaia)	Immobili	30 giugno 2022	30 giugno 2021
COIMA RES SIIQ	Monte Rosa	930	1.154
	Tocqueville	927	1.963
	Pavilion	1.703	1.633
COIMA CORE FUND IV	Filiali Deutsche Bank	2.033	1.862
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	2.162	2.061
COIMA RES SIINQ I	Deruta	1.424	1.820
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	7.283	7.060
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Sarca	-	2.016
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	2.376	2.179
	Pirelli 32	524	-
<b>Ricavi da locazione</b>		<b>19.362</b>	<b>21.748</b>

Il decremento di Euro 2.386 mila rispetto al 30 giugno 2021 è riconducibile principalmente alla cessione dell'immobile Sarca, perfezionata nel secondo semestre 2021, e al rilascio degli spazi in Tocqueville e Deruta da parte dei conduttori Sisal e BNL, avvenuto nel corso del primo semestre 2022.

Tale riduzione è parzialmente compensata dai canoni relativi all'immobile Pirelli 32, acquisito in data 30 marzo 2022 dal fondo Feltrinelli Porta Volta e dal significativo incremento dell'indice ISTAT sui contratti di locazione in essere.

Il rilascio previsto da parte dei principali conduttori è in linea con gli obiettivi a medio termine della Società di procedere alla riqualificazione degli immobili in portafoglio, conseguire un miglioramento sostanziale della qualità degli edifici e un potenziale aumento dei canoni di locazione a valle degli interventi di ristrutturazione.

#### 5. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano ad Euro 1.843 mila al 30 giugno 2022. Il dettaglio dell'importo è riportato di seguito:

(Euro migliaia)	Complesso Vodafone*	Tocqueville Monte Rosa Pavilion	Filiali Deutsche Bank	Gioiaotto Microsoft Pirelli 32	Deruta	30 giugno 2022	30 giugno 2021
Recupero spese dai conduttori	1.800	523	10	771	373	3.477	2.491
Property management	(149)	(54)	(20)	(67)	(19)	(309)	(339)
Manutenzione	(463)	(289)	(55)	(289)	(27)	(1.123)	(1.289)
Utenze	(1.210)	(256)	(1)	(403)	(22)	(1.892)	(918)
Assicurazioni	(44)	(44)	(17)	(38)	(11)	(154)	(166)
Imposte sulla proprietà	(373)	(425)	(281)	(382)	(124)	(1.585)	(1.672)
Imposte di registro	(72)	(39)	(20)	(60)	(19)	(210)	(219)
Altri costi immobiliari	(1)	(42)	-	(4)	-	(47)	(49)
<b>Costi immobiliari netti</b>	<b>(512)</b>	<b>(626)</b>	<b>(384)</b>	<b>(472)</b>	<b>151</b>	<b>(1.843)</b>	<b>(2.161)</b>

\* 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.

## 6. Utili / (perdite) da cessioni immobiliari

Gli utili da cessioni immobiliari ammontano ad Euro 275 mila al 30 giugno 2022 (saldo nullo al 30 giugno 2021). La voce si compone per Euro 559 mila dal rilascio delle garanzie sui contratti di locazione da parte dell'acquirente dell'immobile Sarca a seguito dell'incasso dei relativi canoni, al netto dei costi sostenuti per la sottoscrizione della polizza W&I prevista nel contratto di cessione dell'immobile, pari ad Euro 284 mila.

## 7. Costi di struttura

I costi di struttura ammontano ad Euro 4.749 mila al 30 giugno 2022. Si allega di seguito la tabella riepilogativa di dettaglio:

(Euro migliaia)	COIMA RES	CORE IV SINQ I	CORE VI COF I FPV	CORE VIII	Altre	30 giugno 2022	30 giugno 2021
Asset management	(534)	(90)	(1.066)	(515)	-	(2.205)	(2.145)
Costo del personale	(905)	-	-	-	-	(905)	(1.129)
Consulenze	(589)	(43)	(152)	(46)	(16)	(846)	(485)
Funzioni di controllo	(156)	(25)	(8)	-	-	(189)	(190)
Revisione	(90)	(20)	(69)	(16)	(2)	(197)	(195)
Marketing	(95)	-	(1)	-	-	(96)	(128)
Servizi IT	(88)	-	-	-	-	(88)	(95)
Esperti indipendenti	(12)	(19)	(22)	(9)	-	(62)	(62)
Altri costi di gestione	(152)	(1)	(1)	(1)	(6)	(161)	(148)
<b>Costi di struttura</b>	<b>(2.621)</b>	<b>(198)</b>	<b>(1.319)</b>	<b>(587)</b>	<b>(24)</b>	<b>(4.749)</b>	<b>(4.577)</b>

Le *commissioni di asset management* sono relative principalmente al contratto siglato tra la Società e COIMA SGR per le attività di *scouting* delle operazioni di investimento e la gestione del portafoglio immobiliare, nonché 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 905 mila, è costituito da:

- salari, stipendi e oneri assimilati, pari ad Euro 363 mila, relativi principalmente alle retribuzioni dei dipendenti della Società;
- oneri sociali, pari ad Euro 121 mila, che includono i contributi versati dalla Società ai fondi previdenziali;
- altre spese del personale, pari ad Euro 421 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 della 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.

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.

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 464 mila (Euro 465 mila al 31 dicembre 2021) sulla base delle tabelle di mortalità predisposte dall'ISTAT, secondo 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.

All'interno del Documento di Offerta presentato da Evergreen è prevista la possibile corresponsione all'Amministratore Delegato di entrambe le componenti descritte e pari ad un importo complessivo di massimi Euro 10.484.716 che includono: (i) il credito che l'Amministratore Delegato potrà vantare per la remunerazione maturata in qualità di Amministratore Delegato di COIMA RES (pari ad Euro 5.369.123) e (ii) il credito che l'Amministratore Delegato potrà maturare nei confronti di COIMA RES in relazione all'indennità il cui diritto di pagamento sorge al verificarsi di alcuni eventi, tra i quali, tra l'altro, la cessazione della carica di Amministratore Delegato di COIMA RES in una circostanza in cui la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione non sia designata dal Manfredi Catella (pari ad Euro 5.115.593).

Tali importi sono riferibili alla migliore stima della passività potenziale riportata nell'informativa di bilancio (e riflessa nella Relazione sulla Remunerazione) effettuata dalla Società con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Si segnala che nel Documento di Offerta è previsto che Evergreen si accollerà l'eventuale debito che dovesse emergere in merito agli importi sopra descritti.

In data 14 giugno 2022, il Comitato per la Remunerazione e il Comitato Controllo e Rischi hanno rilevato (i) che a tale data non si erano verificati i presupposti per la corresponsione di qualsivoglia importo a titolo di emolumento fisso e variabile e/o di indennità risarcitoria in favore dell'Amministratore Delegato, (ii) che l'avveramento di tali presupposti è, allo stato, incerto, e dovrà essere oggetto di verifica da parte dei competenti organi della Società,

(iii) l'opportunità che un'eventuale interlocuzione con l'Amministratore Delegato sia condotta in presenza di un quadro informativo completo.

Alla luce di quanto precede, i Comitati hanno condiviso l'opportunità di attendere l'esito dell'Offerta prima di valutare una eventuale rideterminazione degli emolumenti fisso e variabile dell'Amministratore Delegato nonché una eventuale indennità risarcitoria.

In considerazione di quanto precede, tali ammontari sono stati trattati, ai sensi dei principi contabili applicati, quali passività potenziali.

La voce *consulenze* include principalmente le spese per attività di supporto svolte da professionisti per la gestione ordinaria della Società e per l'offerta pubblica di acquisto e scambio; in particolare:

- consulenze legali, fiscali e notarili;
- consulenze tecniche sugli immobili.

Il costo relativo alle *funzioni di controllo* comprende principalmente i compensi del Collegio Sindacale, pari ad Euro 62 mila, i compensi per la funzione di Risk Management, pari ad Euro 29 mila e spese per altre funzioni di controllo, pari ad Euro 98 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 COIMARES.

Le spese di *marketing* sono relative principalmente ad attività di media relations (Euro 48 mila), alla manutenzione della piattaforma digitale (Euro 46 mila) ed altri costi residuali, tra cui attività di *branding* (Euro 2 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 Cushman & Wakefield, AXIA RE, Kroll Advisory 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).

## 8. Altri costi operativi

Gli altri costi operativi, pari ad Euro 239 mila (Euro 386 mila al 30 giugno 2021), comprendono imposte e tasse diverse, pari ad Euro 128 mila, e la variazione di *fair value* dello strumento finanziario concesso agli amministratori e ai key manager della Società, che presenta un aumento di Euro 81 mila rispetto al 31 dicembre 2021.

## 9. Rettifiche di valore nette

Le rettifiche di valore nette, pari ad Euro 1.385 mila (Euro 85 mila al 30 giugno 2021), includono gli ammortamenti del periodo relativi alle immobilizzazioni materiali e immateriali per Euro 110 mila, l'accantonamento a fondo rischi costituito nell'ambito dell'operazione di cessione dell'immobile Sarca per Euro 453 mila e la svalutazione del portafoglio di filiali Deutsche Bank classificato nella voce *rimanenze* per Euro 822 mila.

Quest'ultima rettifica stata effettuata sulla base della perizia predisposta dall'esperto indipendente al 30 giugno 2022.

## 10. Adeguamento al fair value

La voce, pari ad Euro 4.806 mila (negativa per Euro 2.457 mila al 30 giugno 2021), si riferisce agli adeguamenti di valore degli investimenti immobiliari, effettuati sulla base delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti. Per maggiori dettagli in merito si rimanda al paragrafo 15 – Investimenti immobiliari.

## 11. Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto

Il risultato di società collegate, pari ad Euro 3.595 mila (Euro 3.156 mila al 30 giugno 2021), rappresenta l'adeguamento di valore delle partecipazioni nel Fondo Porta Nuova Bonnet e nella società Co – Investment 2 SCS, calcolate secondo il metodo del patrimonio netto.

Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 17 – Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto.

## 12. Proventi e oneri finanziari

La voce proventi finanziari, pari ad Euro 1 mila (Euro 2 mila al 30 giugno 2021), comprende principalmente interessi attivi bancari ed utili su cambi.

Gli oneri finanziari, pari ad Euro 4.445 mila (Euro 3.894 mila al 30 giugno 2021), includono essenzialmente gli interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere.

L'incremento di Euro 551 mila rispetto al periodo precedente è riconducibile a costi non monetari relativi al rimborso anticipato del finanziamento Feltrinelli ed alle commissioni di mancato utilizzo delle linee di finanziamento per i progetti in sviluppo, che verranno parzialmente utilizzate nella seconda parte dell'anno.

## 13. Imposte

Le imposte della Società ammontano ad Euro 11.320 mila. Si allega di seguito la tabella riepilogativa di dettaglio:

(Euro migliaia)	30 giugno 2022	30 giugno 2021
Imposte correnti	(992)	-
Imposte differite passive	(10.461)	-
Imposte differite attive	132	-
<b>Imposte</b>	<b>(11.320)</b>	<b>-</b>

La Società, in accordo con quanto previsto dalla normativa SIIQ, normalmente calcola le imposte sui redditi derivante dalle attività diverse dalla gestione esente, utilizzando l'aliquota fiscale del 24% per l'IRES e del 3,9% per l'IRAP. In considerazione della sopra menzionata offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria sulle azioni della Società, si prevede che COIMA RES perderà il requisito di SIIQ e conseguentemente, le aliquote ordinarie dovranno essere applicate anche all'imponibile fino ad oggi esente ai sensi della normativa SIIQ, con riferimento ai redditi generati a partire dal 1° gennaio dell'esercizio in corso. In coerenza, la Società ha provveduto alla rilevazione della fiscalità differita sugli immobili di diretta proprietà sulle relative plusvalenze latenti, originate dalla rilevazione nel tempo dei maggiori fair value risultanti da perizia rispetto al valore fiscale degli stessi immobili. Non si è invece prudentemente ritenuto di rilevare la fiscalità anticipata sui potenziali minor valori per ammontari peraltro non materiali.

Per maggiori informazioni si rinvia al paragrafo “Offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria promossa (“OPAS”) da Evergreen S.p.A.”

#### 14. Utile per azione

L'utile base per azione è calcolato dividendo l'utile netto del periodo attribuibile agli azionisti ordinari della Società per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante il periodo.

L'utile per azione diluito non evidenzia differenze rispetto all'utile (perdita) base per azione.

Di seguito sono esposti l'utile e le informazioni sulle azioni utilizzate ai fini del calcolo dell'utile per azione base:

Utile per azione	30 giugno 2022	30 giugno 2021
Utile del periodo (Euro migliaia)	1.108	9.107
Numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	36.106.558	36.106.558
<b>Utile base per azione (Euro)</b>	<b>0,03</b>	<b>0,25</b>
<b>Utile base per azione diluito (Euro)</b>	<b>0,03</b>	<b>0,25</b>

## 15. Investimenti immobiliari

Di seguito si riporta la movimentazione degli investimenti immobiliari al 30 giugno 2022:

(Euro migliaia)	Immobili	31 dicembre 2021	Acquisizioni (cessioni)	Riclassifiche	Capex	Rivalutazioni (svalutazioni)	30 giugno 2022
COIMA RES SIIQ	Monte Rosa	62.600	-	-	310	1.890	64.800
	Tocqueville	61.500	-	-	589	1.511	63.600
	Pavilion	74.000	-	-	-	1.000	75.000
COIMA CORE FUND IV	Filiali DB	52.355	-	(5.100)	-	(1.868)	45.387
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	84.300	-	(84.605)	-	305	-
COIMA RES SIINQ I	Deruta	41.800	-	-	612	(2.412)	40.000
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	206.300	-	-	-	(2.000)	204.300
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	102.080	-	-	407	223	102.710
	Pirelli 32	-	59.608	-	-	3.792	63.400
	Gioiaotto	-	-	84.605	-	2.365	86.970
<b>Investimenti immobiliari</b>		<b>684.935</b>	<b>59.608</b>	<b>(5.100)</b>	<b>1.918</b>	<b>4.806</b>	<b>746.167</b>

Il saldo presente al 30 giugno 2022 corrisponde al valore desunto dalle perizie predisposte dagli esperti indipendenti. Tali perizie sono redatte in osservanza degli standard “RICS Valuation – Professional Standards”, in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni previste dall’ESMA - European Securities and Markets Authority.

La voce *acquisizioni/(cessioni)* si riferisce all’operazione di acquisto dell’immobile sito in Milano, Via Pirelli 32, perfezionata in data 30 marzo 2022 dal fondo Feltrinelli Porta Volta al prezzo di Euro 59.608 mila (inclusi i costi di transazione).

La voce *riclassifiche* include:

- l’operazione di conferimento effettuata in data 29 giugno 2022 da COIMA CORE FUND VI del complesso immobiliare Gioiaotto e del relativo finanziamento nel fondo Feltrinelli Porta Volta (per maggiori dettagli in merito all’operazione rimanda a quanto descritto nel paragrafo *Eventi Significativi*);
- la riclassifica del valore della filiale Deutsche Bank di Torino dalla voce *investimenti immobiliari* alla voce *rimanenze* a seguito del rilascio degli spazi da parte del conduttore Heaven Group nel mese di luglio 2022.

La colonna “*capex*” mostra gli interventi e le migliorie realizzati sugli immobili in portafoglio nel corso del primo semestre 2022, tra cui Monte Rosa, Tocqueville e Deruta per la realizzazione dei progetti di riqualificazione degli immobili. Le capitalizzazioni relative all’immobile Feltrinelli, pari ad Euro 407 mila, si riferiscono a spese di progettazione legate allo sviluppo del Museo Nazionale della Resistenza, come previsto nella convezione sottoscritta con il Comune di Milano.

Le “*rivalutazioni/(svalutazioni)*” si riferiscono alle variazioni di *fair value* del valore degli immobili per effetto delle perizie emesse dagli esperti indipendenti incaricati dalla Società e dai Fondi alla data del 30 giugno 2022.



Nella tabella successiva sono riportati i parametri utilizzati dagli esperti indipendenti per effettuare le proprie valutazioni secondo il criterio dei flussi di cassa attesi.

Esperto indipendente	Immobile	Tasso di attualizzazione	Tasso di riconversione	Tasso Cap out netto	Tasso di inflazione prevista	Anni di piano
Cushman & Wakefield	Tocqueville	7,00%	7,00%	3,50%	1Y 1,60% 2Y 1,70% +3Y 1,80%	11
	Pavilion	5,50%	5,50%	4,00%	1Y 1,60% 2Y 1,70% +3Y 1,80%	11
	Monte Rosa	7,00%	7,00%	4,25%	1Y 1,60% 2Y 1,70% +3Y 1,80%	13
	Deruta	7,75%	7,75%	5,25%	1Y 1,60% 2Y 1,70% +3Y 1,80%	11
AXIA RE	Filiali DB (locate)	Avr. 6,28%	Avr. 6,28%	Avr. 4,40%	1Y 3,52% 2Y 2,76% +3Y 2,00%	15
	Filiali DB (sfitte)	Avr. 6,50%	Avr. 6,50%	Avr. 4,17%	1Y 3,52% 2Y 2,76% +3Y 2,00%	16
Kroll Advisory	Vodafone	6,60%	6,60%	4,61%	1Y 3,52% 2Y 2,76% +3Y 2,00%	9
Praxi	Gioiaotto (uffici)	5,40%	5,40%	3,66%	1Y 4,15% 2Y 1,80% +3Y 1,80%	15
	Gioiaotto (tur./ric.)	5,65%	5,65%	3,85%	1Y 4,15% 2Y 1,80% +3Y 1,80%	21
	Microsoft	5,48%	5,48%	3,81%	1Y 4,15% 2Y 1,80% +3Y 1,80%	15
	Pirelli 32	5,75%	5,75%	3,95%	1Y 4,15% 2Y 1,80% +3Y 1,80%	15

L'incremento di valore dell'immobile Monte Rosa, pari ad Euro 2.200 mila, è principalmente dovuto all'aumento della curva di inflazione, alle capex svolte nel periodo ed alle assunzioni utilizzate dal nuovo Esperto Indipendente, il quale nella propria valutazione e nella definizione dei parametri relativi alle proprie assunzioni ha tenuto conto del nuovo progetto di ristrutturazione dell'immobile.

La variazione di valore dell'immobile Tocqueville, pari ad Euro 2.100 mila, è principalmente dovuto all'aumento della curva di inflazione, alle capex svolte nel periodo ed alle assunzioni utilizzate dal nuovo Esperto Indipendente, il quale nella propria valutazione e nella definizione dei parametri relativi alle proprie assunzioni ha tenuto conto del nuovo progetto di ristrutturazione dell'immobile, nonché dei tempi ipotizzati per lo svolgimento dello stesso e la successiva rimessa a reddito dell'immobile a canoni di mercato in linea con quelli in essere nella zona di Porta Nuova.

La rivalutazione dell'immobile Pavilion per Euro 1.000 mila è principalmente legata al miglioramento della curva di inflazione avvenuto nel corso del primo semestre 2022 ed alle assunzioni utilizzate dal nuovo Esperto Indipendente.

L'immobile sito in via Deruta presenta una variazione in diminuzione di Euro 2.412 mila rispetto all'esercizio precedente, imputabile principalmente al rilascio dell'immobile da parte di BNL, avvenuto a maggio 2022, ed alle assunzioni utilizzate dal nuovo Esperto Indipendente.

In merito alla valutazione del portafoglio Deutsche Bank redatta dall'esperto indipendente, si segnala che il valore di mercato calcolato dallo stesso equivale ad Euro 60.602 mila. Il management della Società, come già avvenuto al 31 dicembre 2021, ha deciso di discostarsi dal valore individuato dall'esperto indipendente a seguito di alcune considerazioni derivanti dalla liquidabilità delle filiali bancarie di minori dimensioni situate in location secondarie,

dalla frequenza delle transazioni di mercato su tale asset class e anche dall'avvicinarsi della scadenza contrattuale con il conduttore. A seguito di tali analisi il valore del portafoglio si è attestato in Euro 51.850 mila con una variazione in diminuzione di Euro 8.752 mila rispetto alla valutazione primaria redatta dall'Esperto Indipendente (Euro 2.690 mila rispetto al valore esposto in bilancio al 31 dicembre 2021).

La valutazione relativa a Gioiaotto ha subito una variazione in aumento di Euro 2.670 mila rispetto alle valutazioni del precedente esercizio. La variazione è legata principalmente al miglioramento delle condizioni relative al mercato di riferimento e della curva di inflazione.

La valutazione del complesso immobiliare Vodafone, registra una variazione in diminuzione rispetto all'esercizio precedente per Euro 2.000 mila, dovuta principalmente all'avvicinarsi della scadenza del contratto di locazione ed alla variazione del tasso di sconto utilizzato dall'Esperto Indipendente in relazione alle problematiche riscontrate sul mercato in riferimento all'aumento del costo delle materie prime.

L'immobile Microsoft presenta un incremento del valore per Euro 223 mila dovuta principalmente al miglioramento della curva d'inflazione ed alla variazione delle condizioni relative al mercato di riferimento.

L'immobile Pirelli, acquistato in data 30 marzo 2022, presenta una variazione in aumento rispetto al prezzo di acquisto per Euro 3.792 mila dovuta alle assunzioni utilizzate dall'Esperto Indipendente.

La tabella successiva si riportano i valori di mercato degli investimenti immobiliari al 30 giugno 2022 rispettivamente al lordo ed al netto dei costi di transazione:

Esperto indipendente	Immobile	Valore di mercato lordo al 30 giugno 2022	Valore di mercato netto al 30 giugno 2022
Cushman & Wakefield	Monte Rosa	66.738	63.600
	Tocqueville	78.723	75.000
	Pavilion	68.025	64.800
	Deruta	41.994	40.000
AXIA RE <sup>10</sup>	Filiali Deutsche Bank	53.406	51.850
Kroll Advisory	Vodafone	210.400	204.300
Praxi	Gioiaotto	89.579	86.970
	Microsoft	105.791	102.710
	Pirelli 32	65.302	63.400
<b>Valore di mercato degli investimenti immobiliari</b>		<b>779.958</b>	<b>752.630</b>

Per maggiori informazioni sui modelli di valutazione utilizzati dagli esperti indipendenti, i relativi parametri e la *sensitivity* sul valore del portafoglio immobiliare, si rinvia a quanto descritto alla nota 33 – Informativa sul fair value.

<sup>10</sup> Il valore di mercato lordo e il valore di mercato netto delle filiali Deutsche Bank sono stati determinati sulla base dei medesimi parametri utilizzati dall'esperto indipendente all'interno della perizia. I valori riportati nella tabella considerano anche le filiali classificate nella voce rimanenze.

## 16. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 859 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.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021	Incrementi / (decrementi)	30 giugno 2022
Mobili e arredi	72	-	72
Impianti	284	-	284
Altre attività materiali	7	-	7
Diritti d'uso	976	-	976
<b>Costo storico</b>	<b>1.339</b>	<b>-</b>	<b>1.339</b>
Mobili e arredi	(27)	(3)	(30)
Impianti	(101)	(11)	(112)
Altre attività materiali	(7)	(1)	(8)
Diritti d'uso	(283)	(47)	(330)
<b>Fondo ammortamento</b>	<b>(418)</b>	<b>(62)</b>	<b>(480)</b>
<b>Valore netto contabile</b>	<b>921</b>	<b>(62)</b>	<b>859</b>

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 643 mila (Euro 693 mila al 31 dicembre 2021).

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 303 mila (Euro 297 mila al 31 dicembre 2021), si riferiscono a software aziendali (amministrativi e contabili). Questi ultimi hanno subito un incremento di Euro 54 mila rispetto allo scorso esercizio per lo sviluppo delle attività di implementazione effettuate nel corso del trimestre, al netto degli ammortamenti del periodo.

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

La voce in oggetto, pari ad Euro 59.988 mila (Euro 56.335 mila al 31 dicembre 2021), comprende principalmente la partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet, pari ad Euro 58.498 mila e la partecipazione di Co – Investment 2 SCS, posseduta indirettamente tramite MHREC Sàrl, pari ad Euro 1.490 mila.

L'incremento di Euro 3.563 mila rispetto all'esercizio precedente è riconducibile principalmente al risultato del primo semestre attribuibile al fondo Porta Nuova Bonnet pari ad Euro 3.613 mila.

## 18. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, pari ad Euro 5.512 mila (Euro 222 mila al 31 dicembre 2021), hanno subito un incremento di Euro 5.290 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.

In data 14 aprile 2022 la Società ha sottoscritto un contratto derivato di copertura sul tasso Euribor a 3 mesi con uno strike pari a 100 bps al prezzo di Euro 3.356 mila. L'operazione di copertura fa riferimento al contratto di finanziamento degli immobili Monte Rosa, Tocqueville, Pavilion e Deruta, sottoscritto nel mese di dicembre 2021 ed erogato a gennaio 2022.

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

## 19. Rimanenze

Le rimanenze, pari ad Euro 6.463 mila (Euro 2.185 mila al 31 dicembre 2021), includono i rimanenti immobili del portafoglio Deutsche Bank attualmente non locati.

La variazione di Euro 4.278 mila rispetto allo scorso esercizio è riconducibile alla riclassifica della filiale di Torino dalla voce *investimenti immobiliari*, effettuata a seguito del rilascio degli spazi da parte del conduttore Heaven Group (Euro 5.100 mila), ed alla rettifica di valore effettuata sulla base della valutazione predisposta dall'esperto indipendente (Euro 822 mila). Per maggiori dettagli sui parametri utilizzati nella valutazione si rimanda al paragrafo 15 – Investimenti immobiliari.

## 20. Crediti finanziari

I crediti finanziari, pari ad Euro 964 mila per la parte non corrente ed Euro 1.359 mila per la parte corrente, sono relativi principalmente alle somme depositate in un conto vincolato e concesse in garanzia all'acquirente nell'ambito dell'operazione di cessione dell'immobile Sarca. La voce include inoltre Euro 315 mila relativi al valore di chiusura del derivato di Feltrinelli Porta Volta, incassato nel mese di luglio 2022.

## 21. Crediti commerciali e altri crediti correnti

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti commerciali e altri crediti correnti:

(Euro migliaia)	30 giugno 2022	31 dicembre 2021
Crediti verso conduttori	5.664	6.159
<b>Crediti commerciali</b>	<b>5.664</b>	<b>6.159</b>
Crediti verso Erario	349	240
Altre attività diverse	4.851	6.142
Ratei e risconti attivi	2.243	1.352
<b>Altri crediti correnti</b>	<b>7.443</b>	<b>7.734</b>
<b>Crediti commerciali e altri crediti correnti</b>	<b>13.107</b>	<b>13.893</b>

I crediti verso conduttori includono principalmente la fatturazione anticipata dei canoni di locazione relativi al terzo trimestre 2022 per Euro 1.573 mila, agli effetti della normalizzazione dei canoni di locazione (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16) per Euro 2.545 mila, fatture da emettere e crediti esigibili per Euro 1.546 mila.

Al 30 giugno 2022 i crediti commerciali sono esposti al netto delle svalutazioni relative ad importi inesigibili o incassi che si ritengano non siano realizzabili.

I *crediti verso l'erario* sono costituiti principalmente dai crediti IVA a livello consolidato.

La voce *altre attività diverse* include anticipi a fornitori ed altri crediti verso terzi, tra cui 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.

I *ratei e risconti attivi* includono costi sostenuti anticipatamente dal Gruppo con competenza futura, tra cui i contributi a favore di conduttori per migliorie ed opere di valorizzazione che saranno ammortizzate sulla durata contrattuale (*landlord contribution*).

## 22. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide della Società ammontano complessivamente ad Euro 70.724 mila.

(Euro migliaia)	30 giugno 2022	31 dicembre 2021
BNP Paribas	36.744	65.112
BFF Bank	11.516	13.210
Intesa San Paolo	11.124	1.260
ING Bank N.V.	6.684	2.618
Banco BPM	1.307	1.060
Unicredit	-	1.790
Banca Passadore	1.539	3.723
Société Générale Group	1.809	1.830
Cassa	1	1
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>70.724</b>	<b>90.604</b>

La riduzione di Euro 19.880 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.

## 23. Patrimonio netto

Alla data del 30 giugno 2022, il patrimonio netto del Gruppo ammonta ad Euro 454.578 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, pari complessivamente ad Euro 438.988 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* relativa ai contratti derivati di copertura di Euro 3.108 mila;
- altre riserve di Euro 96.711 mila.

Il patrimonio di terzi ammonta ad Euro 75.384 mila (Euro 73.777 mila al 31 dicembre 2021) ed include l'utile di terzi del periodo pari ad Euro 2.950 mila.

## 24. Debiti verso banche

I debiti verso banche, pari a complessivi Euro 344.629 mila per la parte non corrente ed Euro 1.319 mila per la parte corrente, 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	Riclassifiche	30 giugno 2022
COIMA RES SIIQ	98.795	120.000	(98.795)	(1.644)	-	118.356
COIMA CORE FUND VIII	126.678	-	-	205	-	126.883
FELTRINELLI PORTA VOLTA	21.810	101.229	(70.064)	(1.657)	48.072	99.390
<b>Debiti verso banche non correnti</b>	<b>247.283</b>	<b>221.229</b>	<b>(168.859)</b>	<b>(3.096)</b>	<b>48.072</b>	<b>344.629</b>
COIMA RES SIIQ	5.123	-	(5.000)	(123)	-	-
COIMA CORE FUND VI	48.024	-	-	48	(48.072)	-
COIMA CORE FUND VIII	13	-	-	1.283	-	1.296
FELTRINELLI PORTA VOLTA	-	-	-	23	-	23
<b>Debiti verso banche correnti</b>	<b>53.160</b>	<b>-</b>	<b>(5.000)</b>	<b>1.231</b>	<b>(48.072)</b>	<b>1.319</b>
<b>Debiti verso banche</b>	<b>300.443</b>	<b>221.229</b>	<b>(173.859)</b>	<b>(1.865)</b>	<b>-</b>	<b>345.948</b>

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.

In data 29 giugno 2022 COIMA CORE FUND VI ha conferito l'immobile Gioiaotto, il relativo finanziamento e la partecipazione in MHREC Sarl nel fondo Feltrinelli Porta Volta, al fine di semplificare la struttura societaria, ridurre i costi di gestione ed ottimizzare i flussi finanziari.

Sempre in data 29 giugno 2022 il fondo Feltrinelli Porta Volta ha rimborsato i finanziamenti in essere per un ammontare complessivo pari ad Euro 70.064 mila (di cui Euro 21.992 mila relativi al finanziamento dell'immobile Microsoft ed Euro 48.072 mila relativi al finanziamento di Gioiaotto). Tale rimborso è stato effettuato utilizzando la liquidità derivante dalla stipula di un nuovo finanziamento con Intesa Sanpaolo (in qualità di banca agente) di durata pari a 5 anni e per un ammontare pari ad Euro 156.800 mila, di cui Euro 101.229 mila erogati.

Per maggiori dettagli in merito all'operazione si rimanda a quanto descritto nel paragrafo Eventi Significativi.

In merito COIMA CORE FUND VIII, gli importi contabilizzati nella voce *debiti verso banche correnti* si riferiscono principalmente alla collateralizzazione del derivato, pari ad Euro 1.290 mila.

Per maggiori informazioni in merito ai finanziamenti in essere, si riporta una tabella di sintesi con i dettagli economici:

(Euro migliaia)	30 giugno 2022	Scadenza	Tasso	% copertura
Filiali Deutsche Bank	118.356	29 dicembre 2026	Eur 3M + 180 bps	75%
Monte Rosa, Tocqueville, Pavilion				
Deruta				
Gioiaotto	99.390	29 giugno 2027	Eur 3M + 230 bps	0%
Microsoft				
Pirelli 32				
Vodafone	126.883	27 giugno 2024	Eur 3M + 180 bps	80%

A copertura dei finanziamenti in essere, le entità hanno stipulato dei contratti derivati di copertura nella forma di *interest rate cap*. Tali operazioni si configurano come copertura di flussi finanziari dei finanziamenti in essere, ricadendo nell'ambito della cosiddetta *hedge accounting*.

Per maggiori dettagli in merito agli strumenti finanziari derivati si rimanda al paragrafo 18 e 28 – Strumenti finanziari derivati.

Si precisa che la verifica della tenuta dei covenant finanziari avviene ogni trimestre e/o semestre, come previsto dai contratti in essere. Di seguito si riportano gli indicatori per ogni entità al 30 giugno 2022:

Immobili	Covenant	Limiti	Risultato test al 30 giugno 2022
Monte Rosa Tocqueville Pavilion Deruta Filiali Deutsche Bank	LTV Consolidato	<60%	44,2%
	ICR Portafoglio	>1,8x	2,4x
	ICR/DSCR Consolidato	>1,8x	2,6x
Vodafone	LTV	<65%	62,6%
	ICR-BL	>2,25x	5,1x
	ICR-FL	>2,25x	4,5x
Gioiaotto Microsoft Pirelli 32	LTV	<60%	40,0%
	ICR	>2,00x	n.a.

## 25. Debiti finanziari non correnti

Tale voce, pari ad Euro 668 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. Per maggiori dettagli in merito si rimanda al paragrafo 16 – Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali.

## 26. Fondo imposte differite passive

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte differite passive, pari ad Euro 10.461 mila al 30 giugno 2022 di cui Euro 1.228 mila relative al periodo ed Euro 9.233 mila relative agli anni precedenti.

(Euro migliaia)	Costo storico 31 dicembre 2021	Valore contabile 31 dicembre 2021	Adeguamento al fair value anni precedenti	Adeguamento al fair value 30 giugno 2022
Investimenti immobiliari	165.007	198.100	33.093	4.401
<b>Imposte differite passive</b>			<b>9.233</b>	<b>1.228</b>

Le imposte differite passive sono state determinate a livello della capogruppo sulla base delle differenze temporanee che emergono tra i valori degli investimenti immobiliari ed i corrispondenti valori rilevanti ai fini fiscali.

Nello specifico la Società ha calcolato le imposte differite passive sugli adeguamenti di *fair value* degli investimenti immobiliari che si sono generati negli anni precedenti, pari a complessivi Euro 33.093 mila, e sulle rivalutazioni registrate nel corso del periodo, pari ad Euro 4.401 mila, generando una differenza fiscale temporanea pari ad Euro 10.461 mila.

La Società, sebbene alla data della presente relazione operi secondo il regime fiscale agevolato di SIIQ, ha effettuato una stima delle imposte differite a seguito dell'offerta pubblica di acquisto e scambio promossa da Evergreen S.p.A. il 28 aprile 2022, finalizzata al ritiro del titolo COIMA RES dalle negoziazioni di Borsa Italiana, al 30 giugno 2022 che comporterà la perdita del regime SIIQ.

Le imposte differite sono state determinate con le aliquote fiscali ordinarie che si prevede saranno applicabili nel momento in cui le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.

## 27. Fondo rischi e oneri

Il fondo rischi e oneri, pari ad Euro 2.649 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 2.185 mila) e l'accantonamento a copertura dei rischi relativi ai contratti in essere con l'Amministratore Delegato (Euro 464 mila).

Si segnala altresì che Manfredi Catella ha manifestato la volontà di rinunciare fino al 1° gennaio 2025 agli emolumenti allo stesso spettanti per la carica di Amministratore Delegato, in linea con la condotta tenuta dall'IPO ad oggi. Tale rinuncia si fonda su taluni presupposti che, alla data odierna, risultano soddisfatti.

Per maggiori dettagli in merito si rimanda alla sezione dei costi del personale descritta al paragrafo 7 - Costi di struttura.



## 28. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati classificati nelle passività, con saldo nullo al 30 giugno 2022 (Euro 818 mila al 31 dicembre 2021), includevano principalmente contratti *interest rate swap* sottoscritti a copertura dei flussi finanziari relativi ai finanziamenti degli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion. Tali contratti sono stati definitivamente chiusi a seguito del rimborso del finanziamento effettuato a gennaio 2022 al valore di Euro 766 mila.

Il derivato di COIMA CORE FUND VIII, classificato precedentemente in questa voce, è stato riclassificato negli strumenti derivati attivi a seguito della valutazione al *fair value* al 30 giugno 2022.

## 29. Debiti commerciali e altri debiti non correnti

Gli altri debiti non correnti, pari ad Euro 1.685 mila (Euro 1.617 mila al 31 dicembre 2021), sono costituiti principalmente dal *fair value* dello strumento finanziario concesso all'Amministratore Delegato ed ai *key managers* e da depositi cauzionali versati da conduttori.

Al 30 giugno 2022 lo strumento finanziario è pari ad Euro 968 mila (Euro 887 mila al 31 dicembre 2021). Tale valutazione è stata condotta in applicazione del criterio finanziario, che stima il valore di un asset quale somma dei flussi finanziari attesi, scontati ad un tasso espressivo del rischio sistematico dell'investimento.

Lo strumento finanziario ha subito un incremento pari ad Euro 81 mila rispetto al valore del 31 dicembre 2021.

## 30. Debiti commerciali e altri debiti correnti

Il dettaglio dei debiti commerciali e gli altri debiti correnti, pari ad Euro 13.014 mila, è di seguito riportato:

(Euro migliaia)	30 giugno 2022	31 dicembre 2021
Debiti verso fornitori	518	2.292
Fatture da ricevere	4.075	2.714
<b>Debiti commerciali</b>	<b>4.593</b>	<b>5.006</b>
Debiti verso personale	204	248
Debiti verso l'Erario	158	105
Debiti verso enti previdenziali	96	83
Altri debiti	4.486	4.889
Ratei e risconti passivi	3.477	2.365
<b>Altri debiti</b>	<b>8.421</b>	<b>7.690</b>
<b>Debiti commerciali e altri debiti correnti</b>	<b>13.014</b>	<b>12.696</b>

I debiti commerciali e altri debiti correnti mostrano un incremento di Euro 318 mila rispetto al 31 dicembre 2021 imputabile principalmente a maggiori risconti passivi relativi a fatturazioni anticipate dei canoni di locazione relativi al terzo semestre 2022, parzialmente compensati da minori debiti verso fornitori e altri debiti per il pagamento di dividendi deliberati nel 2021.

### 31. Debiti per imposte correnti

La voce, pari ad Euro 1.134 mila (Euro 25 mila al 31 dicembre 2021), include principalmente le imposte calcolate sul reddito del periodo (Euro 992 mila). Le imposte correnti sono state calcolate a seguito della perdita del regime fiscale SIIQ a partire dal 1° gennaio dell'anno corrente. La perdita del regime SIIQ dipende dal de-listing per effetto dell'offerta pubblica di acquisto e scambio promossa da Evergreen S.p.A..

### 32. Informativa sui trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie

La Società non ha effettuato nel corso dell'esercizio trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie.

### 33. Informativa sul Fair Value

L'IFRS 13 dispone che:

- il fair value delle attività non finanziarie debbano essere misurate secondo il metodo dell'”highest and best use” ovvero tenendo in considerazione il migliore utilizzo dell'attività dal punto di vista degli operatori di mercato;
- il fair value delle passività (finanziarie e non) e gli strumenti rappresentativi di capitale (ad esempio azioni emesse come corrispettivo in una business combination) debba essere misurato assumendo il trasferimento ad un operatore di mercato alla data di valutazione. Nel processo di misurazione del fair value di una passività è necessario rilevare il rischio di inadempimento della controparte che comprende anche il rischio di credito.

Le regole generali per la predisposizione delle tecniche di valutazione del *fair value* dovrebbero essere appropriate in base alle circostanze, imposte in modo tale da massimizzare gli input osservabili e stabilite secondo il metodo utilizzato per la valutazione (metodo dei multipli, il metodo reddituale e il metodo del costo):

- 1) appropriate in base alle circostanze: le tecniche di valutazione devono essere applicate in modo coerente nel tempo a meno che non esistano tecniche alternative più rappresentative per la valutazione del fair value.
- 2) massimizzare gli input osservabili: gli input si distinguono in osservabili e non osservabili, fornendo alcuni esempi di mercati dai quali possono essere calcolati i fair value.
- 3) le tecniche di misurazione del fair value si classificano in tre livelli gerarchici a seconda del tipo di input che viene utilizzato:
  - livello 1: gli input derivano dai prezzi quotati in mercati regolamentati di beni identici all'attività o passività da valutare. In questo caso si utilizzano i prezzi senza procedere ad alcun aggiustamento.
  - livello 2: gli input derivano dai prezzi quotati o altri dati (tassi di interesse, curve dei rendimenti osservabili, spread creditizi) per attività o passività simili in mercati attivi e non attivi. Per questo caso possono essere effettuati degli aggiustamenti dei prezzi in funzione di fattori specifici dell'attività o passività.
  - livello 3: in questo caso gli input non sono osservabili. Il principio dispone che sia possibile ricorrere a quest'ultima tecnica solo in questo caso. Gli input di questo livello comprendono per esempio swap su valute a lungo termine, *interest rate swap*, passività di smantellamento assunta in una *business combination*, etc.

La disposizione di questi livelli segue una gerarchia di priorità: attribuendo la massima significatività per il livello 1 e minima per il livello 3.

L'IFRS 13 dispone che per la valutazione del fair value possano essere utilizzati tre metodi di valutazione:

- il metodo della valutazione di mercato si basa sui prezzi e altre informazioni rilevanti per gli operatori di mercato di attività e passività identiche o comparabili. I modelli utilizzati sono il metodo dei multipli e il metodo dei prezzi a matrice;
- il metodo reddituale si ottiene dalla sommatoria attualizzata degli importi futuri che verranno generati

dall'attività. Questa metodologia consente di ottenere un fair value che rifletta le attuali aspettative del mercato su tali importi futuri;

- il metodo del costo riflette l'ammontare che sarebbe richiesto alla data di valutazione per sostituire la capacità di servizio dell'attività oggetto di valutazione. Il fair value sarà pari al costo che un operatore di mercato dovrebbe sostenere per acquisire o costruire un'attività di utilità comparabile rettificata (tenendo conto del livello di obsolescenza dell'attività in oggetto). Questo metodo può essere usato solo qualora gli altri metodi non siano utilizzabili.

Le tecniche di valutazione sono applicate in modo coerente nel tempo a meno che esistano delle tecniche alternative che consentano una più rappresentativa valutazione del fair value. Nella selezione delle tecniche di valutazione assumono una rilevanza particolarmente significativa le assunzioni utilizzate nel determinare il prezzo dell'attività o delle passività.

Gli Esperti Indipendenti hanno utilizzato il metodo di attualizzazione dei flussi di cassa (DCF) che consiste nella somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV) stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima. Le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV, sono definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento.

Al fine di misurare l'impatto di un possibile shock dovuto ad un cambiamento delle variabili macroeconomiche considerate dagli Esperti Indipendenti alla data del 30 giugno 2022, è stata effettuata un'analisi di sensitività al fine di monitorare le variazioni di fair value degli immobili in portafoglio al variare dei tassi di attualizzazione e dei tassi di uscita in quanto ritenuti gli input non osservabili maggiormente significativi. Il range di variazione considerato nell'analisi di sensitività è tra -100 e +100 punti basi con intervalli di 50 punti base.

Nella tabella seguente si riporta l'effetto sul fair value del portafoglio immobiliare di proprietà della società al variare dei tassi di attualizzazione dei tassi di uscita singolarmente e in maniera congiunta:

Portafoglio immobiliare consolidato 30 giugno 2022* (€/000)	Tassi di Attualizzazione					
		-1,0%	-0,5%	0,0%	+0,5%	+1,0%
Cap Rate Netto	-1,0%	1.054.874	998.856	946.082	896.635	850.116
	-0,5%	931.266	881.938	835.585	792.041	750.978
	0,0%	892.375	794.032	752.629	713.514	676.703
	+0,5%	765.912	725.647	687.674	652.037	621.566
	+1,0%	707.692	670.662	635.739	602.804	572.050

\* Il Valore di Mercato totale considera gli asset posseduti direttamente o con una partecipazione di maggioranza: Vodafone, Microsoft, Pavilion, Gioiaotto, Pirelli 32, Filiali Deutsche Bank, Monte Rosa, Tocqueville e Deruta.

Ulteriori variabili che potrebbero produrre una riduzione di fair value sono:

- incremento di imposte
- decremento dei canoni di locazione o dei canoni di mercato per gli sfitti (ERV)
- incremento dei costi stimati per lo sviluppo dei progetti in pipeline
- riduzione del tasso di inflazione atteso.

Specularmente una variazione opposta delle variabili sopra indicate, comporterebbe un incremento di fair value.

Nella situazione attuale uno dei parametri più sensibili è considerato il tasso di inflazione. Tutti gli Esperti Indipendenti utilizzano fonti terze per determinare l'inflazione da applicare ai canoni e nel calcolo del cap rate. In

particolare, le fonti utilizzate sono l'indice dei prezzi al consumo, l'inflazione prospettica da bollettino economico della Banca Centrale Europea, dati pubblicati dal "directorate – General for Economic and Financial Affairs della Commissione Europea o dalle previsioni pubblicate sul numero di ottobre 2021 di Consensus Forecast, edito da Consensus Economics.

Di seguito si riporta il confronto tra valore contabile e *fair value* delle attività e delle passività della Società al 30 giugno 2022.

(Euro migliaia)	30 giugno 2022		31 dicembre 2021	
	Valore contabile	Fair Value	Valore contabile	Fair Value
Investimenti immobiliari	746.167	746.167	684.935	684.935
Altre immobilizzazioni materiali	859	859	921	921
Immobilizzazioni immateriali	303	303	297	297
Partecipazioni in società collegate	59.988	59.988	56.335	56.335
Crediti per imposte anticipate	149	149	13	13
Strumenti finanziari derivati	5.512	5.512	222	222
Crediti finanziari e commerciali non correnti	964	964	1.437	1.437
Rimanenze	6.463	6.463	2.185	2.185
Crediti finanziari e commerciali correnti	14.466	14.466	14.873	14.873
Disponibilità liquide	70.724	70.724	90.604	90.604
<b>Attività</b>	<b>905.595</b>	<b>905.595</b>	<b>851.822</b>	<b>851.822</b>
Debiti verso banche non correnti	344.629	347.648	247.283	250.456
Altri debiti	18.256	18.256	17.167	17.167
Fondo imposte differite passive	10.461	10.461	-	-
Strumenti finanziari derivati	-	-	818	818
Debiti per strumento finanziario	968	968	887	887
Debiti verso banche correnti	1.319	1.319	53.160	53.268
<b>Passività</b>	<b>375.633</b>	<b>378.652</b>	<b>319.315</b>	<b>322.596</b>

La Società non detiene strumenti di capitale valutati al costo.

Di seguito si allega tabella di sintesi con evidenziazione della gerarchia nella misurazione del *fair value* alla data del 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2021.

(Euro migliaia)	30 giugno 2022			
	Totale	Prezzi quotati su mercati attivi (Livello 1)	Dati significativi osservabili (Livello 2)	Dati significativi non osservabili (Livello 3)
Investimenti immobiliari	746.167	-	-	746.167
Altre immobilizzazioni materiali	859	-	-	859
Immobilizzazioni immateriali	303	-	-	303
Partecipazioni in società collegate	59.988	-	-	59.988
Crediti per imposte anticipate	149	-	-	149
Strumenti finanziari derivati	5.512	-	5.512	-
Crediti finanziari e commerciali non correnti	964	-	-	964
Rimanenze	6.463	-	-	6.463
Crediti commerciali correnti	14.466	-	-	14.466
Disponibilità liquide	70.724	-	-	70.724
<b>Attività</b>	<b>905.595</b>	<b>-</b>	<b>5.512</b>	<b>900.083</b>
Debiti verso banche non correnti	347.648	-	347.648	-
Altri debiti	18.256	-	-	18.256
Fondo imposte differite passive	10.461	-	-	10.461
Debiti per strumento finanziario	968	-	968	-
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.319	-	1.319	-
<b>Passività</b>	<b>378.652</b>	<b>-</b>	<b>349.935</b>	<b>28.717</b>

(Euro migliaia)	31 dicembre 2021			
	Totale	Prezzi quotati su mercati attivi (Livello 1)	Dati significativi osservabili (Livello 2)	Dati significativi non osservabili (Livello 3)
Investimenti immobiliari	684.935	-	-	684.935
Altre immobilizzazioni materiali	921	-	-	921
Immobilizzazioni immateriali	297	-	-	297
Partecipazioni in società collegate	56.335	-	-	56.335
Crediti per imposte anticipate	13	-	-	13
Strumenti finanziari derivati	222	-	222	-
Crediti finanziari e commerciali non correnti	1.437	-	-	1.437
Rimanenze	2.185	-	-	2.185
Crediti finanziari e commerciali correnti	14.873	-	-	14.873
Disponibilità liquide	90.604	-	-	90.604
<b>Attività</b>	<b>851.822</b>	<b>-</b>	<b>222</b>	<b>851.600</b>
Debiti verso banche non correnti	250.456	-	250.456	-
Altri debiti	17.167	-	-	17.167
Strumenti finanziari derivati	818	-	818	-
Debiti per strumento finanziario	887	-	-	887
Debiti verso banche correnti	53.268	-	48.132	5.136
<b>Passività</b>	<b>322.596</b>	<b>-</b>	<b>299.406</b>	<b>23.190</b>

## 34. 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><b>Rischio di mercato</b> – 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><b>Rischio di credito e controparte</b> – il rischio di perdite derivanti dall’inadempimento delle controparti dovuto al deterioramento del loro merito creditizio fino al caso estremo di <i>default</i>, con riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- locatari (tenant);</li> <li>- controparti in operazioni di sviluppo immobiliare (costruttore, gestore);</li> <li>- controparti in operazioni di compravendita immobiliare.</li> </ul>	<p>La Società provvede ad analizzare in sede di <i>on-boarding</i> ed a monitorare in via continuativa i rischi derivanti dall’inadempimento dei <i>tenants</i> e delle altre controparti rilevanti (es. analisi di solvibilità e del merito creditizio, analisi della situazione finanziaria, referenze, informazioni pregiudizievoli e negatività, ecc.), anche tramite il ricorso a banche dati esterne.</p> <p>Si evidenzia, a tal proposito, che la strategia di investimento della Società privilegia controparti di elevato standing, anche appartenenti a grandi Gruppi internazionali.</p> <p>Tenuto conto del predetto elevato profilo dei <i>tenants</i> 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><b>Rischio di concentrazione</b> – 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. La strategia della Società prevede l’aumento della numerosità dei conduttori e la loro progressiva diversificazione settoriale al fine di mitigare i rischi connessi ad una eccessiva concentrazione.</p>
4	<p><b>Rischio tasso d’interesse</b> – il rischio legato alle variazioni avverse nella curva dei tassi che 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><b>Rischio di liquidità</b> – il rischio di non essere in grado di far fronte ai propri impegni di pagamento per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’incapacità di reperire fondi sul mercato e di generare adeguati flussi di cassa operativi (cd. “funding liquidity risk”);</li> <li>- l’incapacità di smobilizzare i propri attivi (cd. “market liquidity risk”).</li> </ul>	<p>La Società pianifica attentamente i propri flussi di cassa e monitora nel continuo il livello di liquidità nell’ambito dell’attività di tesoreria e di gestione del rischio ALM, anche facendo ricorso ad analisi di scenario e prove di stress. 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 <i>covenants</i> finanziari, e la capacità di fare fronte agli impegni finanziari correnti e a</p>

		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.
6	<b>Altri rischi finanziari</b> - Altri rischi finanziari non connessi al patrimonio immobiliare quali, ad esempio, rischi di controparte e/o altri rischi di mercato su eventuali strumenti finanziari in portafoglio.	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.
7	<b>Rischio operativo</b> - 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.	I rischi operativi sono fronteggiati tramite l'adozione di adeguate procedure interne e l'articolazione del sistema di controllo interno su tre livelli: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Primo livello: Controlli di linea svolti dalle Unità di business e dalle Funzioni di staff;</li> <li>- Secondo livello: Controlli svolti dalle Funzioni Legale, Compliance e Risk Management;</li> <li>- Terzo livello: Controlli svolti dalla Funzione di Internal Audit sulla base del Piano di Audit.</li> </ul> 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.
8	<b>Rischio legale e compliance</b> - Rischio di variazioni di performance dovute a variazioni del framework legislativo o conseguenza di violazioni delle normative a cui è sottoposta la Società.	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.
9	<b>Rischio reputazionale</b> - Rischio, attuale o prospettico, di flessione degli utili o del capitale derivante da una percezione negativa dell'immagine della società da parte di clienti, controparti, azionisti, investitori, risorse interne o Autorità di vigilanza.  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.	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.
10	<b>Rischio strategico</b> - Rischio puro e rischio di business (commerciale); consiste nel rischio, attuale o prospettico, di flessione degli utili o del capitale derivante da cambiamenti del contesto operativo o da decisioni aziendali errate, attuazione inadeguata di decisioni, scarsa reattività a variazioni del contesto competitivo, del comportamento della clientela o dello sviluppo tecnologico.	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.



11	<p><b>Rischio di sostenibilità</b> - 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.

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 313.600 mila;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti di locazione, dalle polizze assicurative e dai contratti (preliminari e definitivo) di compravendita dell'immobile sito in Milano, via Pirelli 32.

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 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.

### 35. Operazioni con parti correlate

Si riporta il dettaglio delle operazioni con le parti correlate:

(Euro migliaia)	Crediti	Debiti	Costi
COIMA SGR S.p.A.	3.590	323	2.252
COIMA REM S.r.l.	-	450	306
COIMA IMAGE S.r.l.	-	12	-
Fondo Porta Nuova Garibaldi	581	647	62
Consorzio Porta Nuova Garibaldi	-	(3)	80
Infrastrutture Garibaldi - Repubblica	-	-	3
Fondazione Riccardo Catella	-	-	4
Dirigenti	-	46	118
Amministratori e collaboratori	-	1.447	476
Sindaci	-	62	62
Totale	4.171	2.984	3.363

Si segnala che la Società ha in essere i seguenti contratti di servizio con parti correlate a condizioni in linea con gli standard di mercato, e precisamente:

- contratto di asset management con COIMA SGR S.p.A.;
- contratti con COIMA REM S.r.l. per la fornitura da parte di quest'ultima di servizi di development & project management, nonché di property & facility management;
- contratto di locazione relativo alla nuova sede legale della Società stipulato in data 21 luglio 2017 con il Fondo Porta Nuova Garibaldi, gestito da COIMA SGR S.p.A..

**ATTESTAZIONE DELL' AMMINISTRATORE DELEGATO E DEL DIRIGENTE  
PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI  
RELATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30  
GIUGNO 2022**


**ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del Decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e dell'art.  
81-ter del Regolamento Consob 14 maggio 1999, n. 11971**

1. I sottoscritti Manfredi Catella e Fulvio Di Gilio, nella qualità rispettivamente di Amministratore Delegato e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili di COIMA RES S.p.A. SIIQ, attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-*bis*, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
  - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato.
2. Al riguardo si segnala che:
  - l'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato è stata verificata mediante la valutazione del sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria.
  - dalla valutazione del sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:  
Il bilancio consolidato semestrale abbreviato:
  - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
  - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
  - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e dell'insieme delle società e dei fondi inclusi nel consolidamento.La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'impresa, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la Società è esposta.

La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 28 luglio 2022

Amministratore Delegato



Manfredi Catella

Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari



Fulvio Di Gilio

## INDICATORI DI PERFORMANCE EPRA

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa nella quale sono illustrati i principali indicatori di performance EPRA (Performance Measurement – EPM) per il 30 giugno 2022.

Indicatori di performance - EPRA	30 giugno 2022	30 giugno 2022	30 giugno 2022
	(in €/000)	(in €/azione)	(in %)
Conto Economico IAS/IFRS	1.108	0,03	
EPRA Earnings	5.328	0,15	
EPRA Net Reinstatement Value	490.864	13,59	
EPRA Net Tangible Assets	459.746	12,73	
EPRA Net Disposal Value	451.699	12,51	
EPRA Loan To Value			33,8%
EPRA Net Initial Yield			4,3%
EPRA “topped-up” NIY			5,1%
EPRA vacancy rate			3,5%
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)			34,1%
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)			30,7%
Like for like rents			(4,5%)
Lista 10 principali immobili			
Lista 10 principali tenants			
Durata contratti di locazione			
Informazioni sul portafoglio immobiliare			
Altre informazioni			

Gli indicatori di performance EPRA relativi al periodo di confronto sono esposti nella sezione “Relazione degli Amministratori sull’andamento della gestione”.

Gli indicatori di performance EPRA sono stati sviluppati a seguito di discussioni con un’ampia platea di investitori internazionali e con gli operatori del settore al fine di uniformare alcune metriche di reporting in tutta Europa e rendere così più agevole il confronto fatto dagli investitori su società appartenenti a diverse giurisdizioni europee.

Le misure di performance EPRA sono ben conosciute nel settore e quelle maggiormente utilizzate da investitori e analisti al fine di fare benchmarking di una società rispetto alle altre precedentemente la decisione di investimento.

Gli indicatori di performance EPRA sono stati elaborati in conformità alle linee guida ESMA/2015/1415. In particolare, si segnala che:

- gli indicatori sono stati elaborati tenendo in considerazione solo i dati storici, senza considerare dati prospettici;
- gli indicatori non devono essere considerati come sostitutivi dei dati preparati sulla base dei principi IFRS;
- gli indicatori di performance EPRA non sono previsti dai principi contabili IFRS e benché derivino dal bilancio consolidato della Società non sono assoggettati a revisione contabile;
- gli indicatori devono essere analizzati congiuntamente alle altre informazioni finanziarie incluse nel bilancio consolidato e nelle relative note esplicative;
- gli indicatori sono stati adottati in modo omogeneo e comparabile rispetto all'anno scorso.

In conformità alle raccomandazioni dell'Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati (ESMA) pubblicate nell'ottobre 2015 (Linee guida ESMA sulle misure alternative di performance), la Società ha predisposto un glossario per una migliore comprensione degli indicatori e idonee riconciliazioni volte a rendere più comprensibile la costruzione degli indicatori rispetto ai numeri presenti negli schemi di bilancio e/o in tabelle di nota integrativa. Nel caso in cui il valore non fosse direttamente riconducibile agli schemi di bilancio e/o ad informativa presente in nota integrativa, sono predisposte riconciliazioni che mostrano in che modo tale valore è calcolato.

## EPRA Earnings & Earnings per Share (EPS)

(Euro migliaia)	30 giugno 2022	30 giugno 2021
Risultato netto sulla base dei principi IFRS	1.108	9.107
<b>Variazioni per calcolare l'EPRA Earnings:</b>		
(i) Variazione di fair value degli investimenti immobiliari, degli immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	(4.806)	2.457
(ii) Utili o perdite derivanti dalla vendita di investimenti immobiliari, immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	(275)	33
(iii) Utili o perdite derivanti dalla vendita di proprietà di trading incluso le rettifiche da impairment	822	35
(iv) Imposte su utili o perdite da vendite	-	0
(v) Avviamento negativo/svalutazione goodwill	-	0
(vi) Variazioni di fair value di strumenti finanziari e relativi costi di chiusura	367	36
(vii) Costi di acquisizione relativi a share deal e quote non di controllo di joint ventures	-	289
(viii) Imposte differite su aggiustamenti EPRA	10.461	0
(ix) Aggiustamenti (i) e (viii) in riferimento a joint ventures	(2.480)	(3.011)
(x) Utili o perdite di terzi in riferimento a quanto sopra	131	(650)
<b>EPRA Earnings</b>	<b>5.328</b>	<b>8.297</b>
Numero di azioni base	36.107	36.107
<b>EPRA Earnings per azione (EPS) - (in unità di Euro)</b>	<b>0,15</b>	<b>0,23</b>

### Composizione e rimandi:

Risultato netto sulla base dei principi IFRS: *prospetto consolidato dell'utile/(perdita) del periodo;*

- (i) Variazioni del fair value degli investimenti immobiliari: *prospetto consolidato dell'utile/(perdita) del periodo (nota 10 – Adeguamento al fair value);*
- (ii) Proventi netti derivanti dalla cessione dell'immobile Sarca *prospetto consolidato dell'utile/(perdita) del periodo (nota 6 - Utili / (perdite) da cessioni immobiliari);*
- (iii) Rettifiche di valore proprietà di trading (riduzione di valore degli immobili iscritti nella voce rimanenze): *nota 9 – Rettifiche di valore nette;*
- (vi) Variazioni di fair value di strumenti finanziari e relativi costi di chiusura:
  - Euro 286 mila: Costi di chiusura anticipata dei derivati e dei debiti finanziari (*Sez. relazione degli amministratori sull'andamento della gestione – Schemi Conto economico riclassificato – Voce Oneri finanziari non ricorrenti*);
  - Euro 81 mila: variazione fair value strumenti finanziari (*nota 8 – Altri costi operativi*);
- (viii) Imposte differite su plusvalenze latenti relativi agli immobili detenuti da COIMA RES calcolate a seguito della perdita del regime speciale previsto per le SIIQ *prospetto consolidato dell'utile/(perdita) del periodo (nota 13 - Imposte);*

- (ix) Variazioni del fair value degli investimenti immobiliari in joint ventures, pro quota COIMA RES: si veda dettaglio sotto

(Euro migliaia)	30 giugno 2022	Rif.
Variazione fair value Corso Como Place	2.480	
Altre componenti del Conto economico	1.115	
<b>Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto</b>	<b>3.595</b>	Prospetto consolidato dell'utile/(perdita) del periodo

- (x) Aggiustamenti a favore di terzi: si veda dettaglio sotto

(Euro migliaia)	30 giugno 2022	Quota di Terzi	Rif.
Voce (i)	(4.806)	135	Gioiaotto, Vodafone, Microsoft, Pirelli 32
Voce (ii)	275	45	Sarca
Voce (iii)	822	0	
Voce (vi)	367	(49)	Feltrinelli Porta Volta
Voce (viii)	10.461	0	
Voce (ix)	(2.480)	0	
<b>Totale</b>	<b>4.088</b>	<b>131</b>	

**EPRA NAV**  
**(EPRA NRV – EPRA NTA – EPRA NDV)**

METRICHE EPRA NET ASSET VALUE (in €/000)	30 giugno 2022			31 dicembre 2021		
	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value
<b>NAV sulla base degli schemi di Stato Patrimoniale</b>	<b>454.578</b>	<b>454.578</b>	<b>454.578</b>	<b>458.730</b>	<b>458.730</b>	<b>458.730</b>
i) Strumenti Ibridi	-	-	-	-	-	-
<b>NAV diluito</b>	<b>454.578</b>	<b>454.578</b>	<b>454.578</b>	<b>458.730</b>	<b>458.730</b>	<b>458.730</b>
<b>Include:</b>						
ii.a) Rivalutazioni in investimenti immobiliari (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-	-	-	-	-	-
ii.b) Rivalutazioni immobili in costruzione (IPUC) (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-	-	-	-	-	-
ii.c) Rivalutazioni di altri investimenti non ricorrenti	-	-	-	-	-	-
iii) Rivalutazioni dei contratti di locazione detenuti come leasing finanziario	-	-	-	-	-	-
iv) Rivalutazioni trading properties	-	-	-	-	-	-
<b>NAV diluito</b>	<b>454.578</b>	<b>454.578</b>	<b>454.578</b>	<b>458.730</b>	<b>458.730</b>	<b>458.730</b>
<b>Esclude:</b>						
v) Imposte differite in relazione a Utili da FV su investimenti immobiliari	10.461	5.230		-	-	
vi) Fair value degli strumenti finanziari	241	241		2.081	2.081	
vii) Avviamento risultante da imposte differite	-	-	-	-	-	-
viii.a) Avviamento come da Bilancio IFRS					-	-
viii.b) Immobilizzazioni immateriali come da Bilancio IFRS		(303)			(297)	
<b>Include:</b>						
ix) Fair value del debito a tasso fisso			(2.879)			(2.580)
x) Rivalutazioni di Immobilizzazioni immateriali al FV	-			-		
xi) Imposte su trasferimenti di immobili	25.585			20.432	-	
<b>NAV</b>	<b>490.864</b>	<b>459.746</b>	<b>451.699</b>	<b>481.243</b>	<b>460.514</b>	<b>456.150</b>
Numero di azioni completamente diluito	36.107	36.107	36.107	36.107	36.107	36.107
<b>NAV per azione</b>	<b>13,59</b>	<b>12,73</b>	<b>12,51</b>	<b>13,33</b>	<b>12,75</b>	<b>12,63</b>

Composizione e rimandi:

NAV sulla base degli schemi di Stato Patrimoniale (*prospetto consolidato della situazione patrimoniale-finanziaria – Patrimonio netto di Gruppo*);

- (v) Imposte differite su plusvalenze latenti relativi agli immobili detenuti da COIMA RES calcolate a seguito della perdita del regime speciale previsto per le SIIQ prospetto consolidato dell'utile/(perdita) del periodo (*nota 26 - Debiti per imposte differite passive*);
- (vi) Somma di:
  - Euro 968 mila: valore dello strumento finanziario emesso dalla Società a favore del CEO e dei key managers (*nota 30 - Debiti commerciali e altri debiti non correnti*);
  - Euro -727 mila: variazione a Patrimonio Netto del fair value pro quota degli strumenti finanziari;



(Euro migliaia)	30 giugno 2022	Rif.	Quota di COIMA RES
Variazione FV Strumenti Finanziari a PN - Consolidato RES	(1.419)	*	(753)
Variazione FV Strumenti Finanziari a PN - Porta Nuova Bonnet	73		26
<b>Totale</b>			<b>(727)</b>
* Tabella nota 23 – Patrimonio netto			

(viii) Valore immobilizzazioni immateriali (nota 16 – Immobilizzazioni immateriali);

(ix) Variazione del fair value dei debiti finanziari iscritti al costo ammortizzato;

Debiti bancari (in €/000)	Valore contabile	Rif.	FV debiti	% possesso	Valore contabile pro-quota	FV debiti pro-quota	Delta
COIMA RES - Debiti non correnti	118.355	*	119.623	100%	118.355	119.623	(1.268)
COIMA CORE VIII	126.883	*	127.064	50,00%	63.442	63.532	(90)
Feltrinelli Porta Volta	99.390	*	100.961	82,77%	82.263	83.562	(1.300)
Fondo Porta Nuova Bonnet	88.255		88.873	35,71%	31.519	31.740	(221)
<b>Totale</b>	<b>432.884</b>		<b>436.521</b>		<b>295.579</b>	<b>298.458</b>	<b>(2.879)</b>
* Tabella Nota 24 - Debiti verso banche							

(xi) Rettifica per utilizzo valore lordo degli asset come fornito dall'esperto indipendente - valore prima di qualsiasi deduzione dei costi degli acquirenti (differenza pro-quota tra valore di mercato lordo e netto – si veda tabella sotto).

Immobile (in €/000)	Valore di Mercato Lordo	Valore di Mercato netto	Rif.	% possesso	Valore di Mercato Lordo Pro-quota	Valore di Mercato netto Pro-quota	Delta
Toqueville	66.738	63.600	*	100%	66.738	63.600	3.138
Pavilion	78.723	75.000	*	100%	78.723	75.000	3.723
Monte Rosa	68.025	64.800	*	100%	68.025	64.800	3.225
Deutsche Bank	53.406	51.850	*	100%	53.406	51.850	1.556
Vodafone	210.400	204.300	*	50%	105.200	102.150	3.050
Gioiaotto (Offices)	58.597	56.890	*	83%	48.499	47.086	1.413
Gioiaotto (Tourism and leisure)	30.982	30.080	*	83%	25.643	24.896	747
Pirelli 32	65.302	63.400	*	83%	54.049	52.474	1.574
Pasubio	105.791	102.710	*	83%	87.560	85.010	2.550
Deruta	41.994	40.000	*	100%	41.994	40.000	1.994
Corso Como Place	251.423	244.100	**	36%	89.793	87.178	2.615
<b>Totale</b>							<b>25.585</b>
* Tabella nota 15 - investimenti immobiliari; Tabella nota 19 - rimanenze							
** Report Esperto indipendente							

## EPRA LOAN TO VALUE

EPRA LTV METRICS	Consolidamento proporzionale				
	30 giugno 2022				
	Valori di Gruppo €M	Quota di società collegate valutate al patrimonio netto €M	Quote di collegate rilevanti €M	Interessi di Terzi €M	Valori Pro Quota €M
<b>Include:</b>					
Prestiti da istituzioni finanziarie	344,6	31,5	-	(80,6)	295,6
Cambiali finanziarie	-	-	-	-	-
Ibridi (inclusi convertibili, azioni privilegiate, debito, opzioni, perpetui)	-	-	-	-	-
Prestiti obbligazionari	-	-	-	-	-
Derivati in valuta estera (futures, swaps, opzioni e forward)	-	-	-	-	-
Debiti netti	1,7	-	-	(1,5)	0,2
Immobili di proprietà occupati (debito)	-	-	-	-	-
Conti correnti (con caratteristiche di Equity)	-	-	-	-	-
<b>Esclude:</b>					
Disponibilità liquide	70,7	0,7	-	(11,1)	60,3
<b>Debito Netto (a)</b>	<b>275,6</b>	<b>30,9</b>	<b>-</b>	<b>(71,0)</b>	<b>235,5</b>
<b>Include:</b>					
Immobili di proprietà occupati	-	-	-	-	-
Investimenti immobiliari at fair value	514,4	87,2	-	(134,8)	466,7
Immobili detenuti per la vendita	6,5	-	-	-	6,5
Immobili in fase di sviluppo	231,8	-	-	(10,9)	220,9
Immobilizzazioni Immateriali	0,3	-	-	-	0,3
Crediti netti	-	2,1	-	-	2,1
Attività finanziarie	-	-	-	-	-
<b>Valore Totale Immobili (b)</b>	<b>752,9</b>	<b>89,3</b>	<b>-</b>	<b>(145,8)</b>	<b>696,5</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>36,6%</b>				<b>33,8%</b>

I valori inseriti nella colonna “Valori di Gruppo” fanno riferimento ai dati presenti negli schemi di Stato Patrimoniale *prospetto consolidato della situazione patrimoniale-finanziaria – Patrimonio netto di Gruppo*;

I valori inseriti nella colonna “Quota di Società collegate valutate al patrimonio netto” fanno riferimento ai dati sopra citati pro-quota relativi alla collegata FONDO PORTA NUOVA BONNET.

I valori inseriti nella colonna “Interessi di terzi” fanno riferimento ai dati sopra citati pro-quota di competenza dei Terzi.

EPRA LTV METRICS	Consolidamento proporzionale				
	31 dicembre 2021				
	Valori di Gruppo €M	Quota di società collegate valutate al patrimonio netto €M	Quote di collegate rilevanti €M	Interessi di Terzi €M	Valori Pro Quota €M
<b>Include:</b>					
Prestiti da istituzioni finanziarie	300,3	30,5	-	(72,6)	258,2
Cambiali finanziarie	-	-	-	-	-
Ibridi (inclusi convertibili, azioni privilegiate, debito, opzioni, perpetui)	-	-	-	-	-
Prestiti obbligazionari	-	-	-	-	-
Derivati in valuta estera (futures, swaps, opzioni e forward)	-	-	-	-	-
Debiti netti	-	-	-	-	-
Immobili di proprietà occupati (debito)	-	-	-	-	-
Conti correnti (con caratteristiche di Equity)	-	-	-	-	-
<b>Esclude:</b>					
Disponibilità liquide	90,6	0,7	-	(18,4)	72,9
<b>Debito Netto (a)</b>	<b>209,7</b>	<b>29,9</b>	<b>-</b>	<b>(54,2)</b>	<b>185,4</b>
<b>Include:</b>					
Immobili di proprietà occupati	-	-	-	-	-
Investimenti immobiliari at fair value	684,9	84,6	-	(129,9)	639,6
Immobili detenuti per la vendita	2,2	-	-	-	2,2
Immobili in fase di sviluppo	-	-	-	-	-
Immobilizazioni Immateriali	0,3	-	-	-	0,3
Crediti netti	0,5	-	-	2,3	2,8
Attività finanziarie	-	-	-	-	-
<b>Valore Totale Immobili (b)</b>	<b>687,9</b>	<b>84,7</b>	<b>-</b>	<b>(127,7)</b>	<b>644,9</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>30,5%</b>				<b>28,7%</b>

## EPRA NIY e EPRA TOPPED-UP NIY

EPRA Net Initial Yield (NIY) e "Topped-up"	30 giugno 2022	31 dicembre 2021
Valore di mercato del portafoglio interamente posseduto	295.250	294.440
Valore di mercato del portafoglio posseduto parzialmente ( <i>share of JVs/Funds</i> )	398.796	347.375
Attività possedute per la vendita (incluse quelle possedute parzialmente)	-	-
Immobili di sviluppo	(220.874)	-
<b>Valore di mercato del portafoglio complessivo</b>	<b>473.171</b>	<b>641.815</b>
Stima delle imposte di trasferimento ( <i>estimated purchasers' costs</i> )	-	-
<b>Valore di mercato del portafoglio immobiliare (B)</b>	<b>473.171</b>	<b>641.815</b>
Canoni di locazione lordi annualizzati	22.892	32.905
Costi immobiliari non recuperabili	(2.372)	(3.769)
<b>Canoni di locazione netti annualizzati (A)</b>	<b>20.521</b>	<b>29.137</b>
Incrementi per variazioni di canoni a regime ed altri incentivi temporanei ai conduttori	3.500	4.008
<b>Canoni di locazione netti "Topped-up" annualizzati (C)</b>	<b>24.021</b>	<b>33.145</b>
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY) (A/B)</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,5%</b>
<b>EPRA "Topped-up" Net Initial Yield (NIY) (C/B)</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,2%</b>

Il valore di mercato e i canoni di locazione lordi e netti annualizzati sono calcolati sulla percentuale di possesso di ogni immobile.

Il valore di mercato del portafoglio interamente posseduto e il valore di mercato del portafoglio posseduto parzialmente (*share of JVs/Funds*) è così calcolato:

Immobile (in Euro migliaia)	Valore di Mercato Lordo	Valore di Mercato netto	% possesso	Valore di Mercato Lordo Pro-quota	Valore di Mercato netto Pro-quota	Valore di Mercato netto Pro-quota Immobili in sviluppo
Tocqueville	66.738	63.600	100%	66.738	63.600	63.600
Pavilion	78.723	75.000	100%	78.723	75.000	-
Monte Rosa	68.025	64.800	100%	68.025	64.800	64.800
Deruta	41.994	40.000	100%	41.994	40.000	40.000
Deutsche Bank	53.406	51.850	100%	53.406	51.850	-
<b>Valore del portafoglio interamente posseduto</b>	<b>308.885</b>	<b>295.250</b>		<b>308.885</b>	<b>295.250</b>	<b>168.400</b>
Gioiaotto (uffici)	58.597	56.890	82,77%	48.499	47.086	-
Gioiaotto (hotel)	30.982	30.080	82,77%	25.643	24.896	-
Vodafone	210.400	204.300	50,00%	105.200	102.150	-
Microsoft	105.791	102.710	82,77%	87.560	85.010	-
Pirelli 32	65.302	63.400	82,77%	54.049	52.474	52.474
Corso Como Place	251.423	244.100	35,71%	89.794	87.179	-
<b>Valore di mercato del portafoglio posseduto parzialmente (<i>share of jvs/Funds</i>)</b>	<b>722.495</b>	<b>701.480</b>		<b>410.745</b>	<b>398.796</b>	<b>52.474</b>
<b>Valore di mercato del portafoglio complessivo</b>	<b>1.031.381</b>	<b>996.730</b>		<b>719.630</b>	<b>694.046</b>	<b>220.874</b>

Immobile (in Euro migliaia)	Canone lordo iniziale pro-quota	Canone stabilizzato lordo pro-quota	Incrementi per variazioni di canoni a regime ed altri incentivi temporanei ai conduttori pro-quota	Costi immobiliari iniziali non recuperabili pro-quota	Costi immobiliari stabilizzati non recuperabili pro-quota	Canoni di locazione netti annualizzati pro-quota	Canoni di locazione netti "Topped-up" annualizzati pro-quota
Portafoglio filiali bancarie	3.952	3.952	-	(715)	(715)	3.237	3.237
Complesso Vodafone	7.311	7.311	-	(531)	(531)	6.780	6.780
Gioiaotto	3.371	3.814	443	(352)	(361)	3.019	3.453
Corso Como Place	809	3.768	2.960	(312)	(371)	496	3.397
Deruta	Immobile a sviluppo						
Monte Rosa	Immobile a sviluppo						
Tocqueville	Immobile a sviluppo						
Pavilion	3.690	3.690	-	(171)	(171)	3.519	3.519
Pirelli 32	Immobile a sviluppo						
Microsoft	3.759	3.925	166	(291)	(291)	3.468	3.634
<b>Totale</b>	<b>22.892</b>	<b>26.460</b>	<b>3.568</b>	<b>(2.372)</b>	<b>(2.440)</b>	<b>20.521</b>	<b>24.021</b>

### EPRA Vacancy Rate

EPRA Vacancy rate (Euro migliaia)	30 giugno 2022	31 dicembre 2021
Canoni stimati sugli spazi sfitti (A)	829	5.336
Canoni stimati sul portafoglio complessivo (B)	23.932	40.541
<b>EPRA Vacancy Rate (A/B)</b>	<b>3,5%</b>	<b>13,2%</b>

L'EPRA Vacancy Rate è calcolato, come da indicazioni EPRA, sugli immobili non oggetto di sviluppo ed è attribuibile principalmente al portafoglio Deutsche Bank (riconducibile allo sfitto di 4 filiali), ed a Corso Como Place (porzioni retail). I canoni stimati di mercato sono calcolati su base pro quota.

Di seguito il dettaglio dell'EPRA Vacancy Rate in termini di i) canoni stimati sugli spazi sfitti e ii) canoni stimati sul portafoglio complessivo. Si ricorda che suddetti canoni sono indicati dall'Esperto Indipendente:

Immobile (in Euro migliaia)	Canoni stimati di mercato	Canoni stimati di mercato sugli spazi sfitti	% possesso	Canoni stimati di mercato pro-quota	Canoni stimati di mercato sugli spazi sfitti pro-quota	EPRA Vacancy Rate
Portafoglio filiali bancarie	3.526	642	100,0%	3.526	642	18,2%
Complesso Vodafone	11.768	-	50,0%	5.884	-	0,0%
Gioiaotto	4.348	-	82,8%	3.599	-	0,0%
Corso Como Place	10.494	524	35,7%	3.748	187	5,0%
Deruta	Immobile a sviluppo					
Monte Rosa	Immobile a sviluppo					
Tocqueville	Immobile a sviluppo					
Pavilion	3.325	-	100,0%	3.325	-	0,0%
Pirelli 32	Immobile a sviluppo					
Microsoft	4.651	-	82,8%	3.850	-	0,0%
<b>Totale</b>	<b>38.113</b>	<b>1.166</b>		<b>23.932</b>	<b>829</b>	<b>3,5%</b>

### Like-for-like rents

(Euro migliaia)	Uffici	Filiali bancarie	Altre destinazioni	Variazione perimetro portafoglio immobiliare	Totale
<b>Canoni da locazione 30 giugno 2021</b>	<b>17.156</b>	<b>1.862</b>	<b>714</b>	<b>2.016</b>	<b>21.748</b>
Canoni di immobili ceduti nel 2021	-	-	-	(2.016)	(2.016)
Canoni di immobili ceduti nel 2022	-	-	-	-	-
<b>Canoni like-for-like 30 giugno 2021 (B)</b>	<b>17.156</b>	<b>1.862</b>	<b>714</b>	<b>-</b>	<b>19.732</b>
Nuovi contratti sottoscritti	8	-	130	-	138
Contratti chiusi	(1.701)	-	(31)	-	(1.732)
Rinegoziazioni	29	139	-	-	168
Inflazione	489	31	12	-	532
Altri movimenti	-	-	-	-	-
<b>Canoni like-for-like 30 giugno 2022 (A)</b>	<b>15.981</b>	<b>2.032</b>	<b>825</b>	<b>-</b>	<b>18.838</b>
Canoni di immobili ceduti nel 2021	-	-	-	-	-
Canoni di immobili acquisiti nel 2022	-	-	-	524	524
<b>Canoni da locazione 30 giugno 2022</b>	<b>15.981</b>	<b>2.032</b>	<b>825</b>	<b>524</b>	<b>19.362</b>
Like-for-like (A) - (B)	(1.175)	170	111	-	(894)
<b>Like-for-like (%)</b>	<b>(6,8%)</b>	<b>9,1%</b>	<b>15,5%</b>	<b>-</b>	<b>(4,5%)</b>

(Euro migliaia)	Milano	Roma	Altre città	Variazione perimetro portafoglio immobiliare	Totale
<b>Canoni da locazione 30 giugno 2021</b>	<b>18.080</b>	<b>200</b>	<b>1.452</b>	<b>2.016</b>	<b>21.748</b>
Canoni di immobili ceduti nel 2021	-	-	-	(2.016)	(2.016)
Canoni di immobili ceduti nel 2022	-	-	-	-	-
<b>Canoni like-for-like 30 giugno 2021 (B)</b>	<b>18.080</b>	<b>200</b>	<b>1.452</b>	<b>-</b>	<b>19.732</b>
Nuovi contratti sottoscritti	138	-	-	-	138
Contratti chiusi	(1.732)	-	-	-	(1.732)
Rinegoziazioni	29	-	139	-	168
Inflazione	504	3	24	-	532
Altri movimenti	-	-	-	-	-
<b>Canoni like-for-like 30 giugno 2022 (A)</b>	<b>17.019</b>	<b>203</b>	<b>1.615</b>	<b>-</b>	<b>18.838</b>
Canoni di immobili ceduti nel 2021	-	-	-	-	-
Canoni di immobili acquisiti nel 2022	-	-	-	524	524
<b>Canoni da locazione 30 giugno 2022</b>	<b>17.019</b>	<b>203</b>	<b>1.615</b>	<b>524</b>	<b>19.362</b>
Like-for-like (A) - (B)	(1.061)	3	163	-	(894)
<b>Like-for-like (%)</b>	<b>(4,3%)</b>	<b>1,6%</b>	<b>11,2%</b>	<b>-</b>	<b>(4,5%)</b>

La tabella mostra la riconciliazione dei canoni di locazione registrati nel primo semestre 2022 e nel primo semestre 2021 con i canoni calcolati a parità di perimetro del portafoglio immobiliare<sup>11</sup>, escludendo Sarca e l'immobile Pirelli 32, quest'ultimo acquisito nel mese di marzo 2022.

La riduzione dei canoni è caratterizzata principalmente dal rilascio degli spazi ad uso ufficio in Tocqueville e Deruta da parte dei conduttori Sisal e BNL. Tale decremento è compensato parzialmente dall'aumento dell'indice ISTAT riscontrato nel primo semestre 2022 e dal nuovo contratto di locazione sottoscritto con Unifor per la porzione retail dell'edificio Microsoft.

<sup>11</sup> Il portafoglio immobiliare include Vodafone (Euro 204,3 milioni), Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion (Euro 203,4 milioni), Deruta (Euro 40 milioni), Gioiaotto (Euro 87 milioni), Microsoft (Euro 102,7 milioni) e le filiali Deutsche Bank (Euro 51,9 milioni).

Di seguito si riporta la tabella del calcolo dei canoni like-for-like al 30 giugno 2021.

(Euro migliaia)	Uffici	Filiali bancarie	Altre destinazioni	Variazione perimetro portafoglio immobiliare	Totale
<b>Canoni da locazione 30 giugno 2020</b>	<b>19.269</b>	<b>2.108</b>	<b>853</b>	-	<b>22.230</b>
Canoni di immobili ceduti nel 2020	-	(115)	-	-	(115)
Canoni di immobili ceduti nel 2021	-	-	-	-	-
<b>Canoni like-for-like 30 giugno 2020 (B)</b>	<b>19.269</b>	<b>1.994</b>	<b>853</b>	-	<b>22.115</b>
Nuovi contratti sottoscritti	11	-	-	-	11
Contratti chiusi	(672)	-	(121)	-	(793)
Rinegoziazioni	537	(132)	(18)	-	387
Inflazione	27	-	-	-	27
Altri movimenti	-	-	-	-	-
<b>Canoni like-for-like 30 giugno 2021 (A)</b>	<b>19.172</b>	<b>1.862</b>	<b>714</b>	-	<b>21.748</b>
Canoni di immobili ceduti nel 2020	-	-	-	-	-
Canoni di immobili acquisiti nel 2021	-	-	-	-	-
<b>Canoni da locazione 30 giugno 2021</b>	<b>19.172</b>	<b>1.862</b>	<b>714</b>	-	<b>21.748</b>
Like-for-like (A) - (B)	(97)	(132)	(139)	-	(367)
<b>Like-for-like (%)</b>	<b>(0,5%)</b>	<b>(6,6%)</b>	<b>(16,3%)</b>	-	<b>(1,7%)</b>

(Euro migliaia)	Milano	Roma	Altre città	Variazione perimetro portafoglio immobiliare	Totale
<b>Canoni da locazione 30 giugno 2020</b>	<b>20.331</b>	<b>200</b>	<b>1.699</b>	-	<b>22.230</b>
Canoni di immobili ceduti nel 2020	-	-	(115)	-	(115)
Canoni di immobili ceduti nel 2021	-	-	-	-	-
<b>Canoni like-for-like 30 giugno 2020 (B)</b>	<b>20.331</b>	<b>200</b>	<b>1.584</b>	-	<b>22.115</b>
Nuovi contratti sottoscritti	11	-	-	-	11
Contratti chiusi	(793)	-	-	-	(793)
Rinegoziazioni	519	-	(132)	-	387
Inflazione	27	-	-	-	27
Altri movimenti	-	-	-	-	-
<b>Canoni like-for-like 30 giugno 2021 (A)</b>	<b>20.096</b>	<b>200</b>	<b>1.452</b>	-	<b>21.748</b>
Canoni di immobili ceduti nel 2020	-	-	-	-	-
Canoni di immobili acquisiti nel 2021	-	-	-	-	-
<b>Canoni da locazione 30 giugno 2021</b>	<b>20.096</b>	<b>200</b>	<b>1.452</b>	-	<b>21.748</b>
Like-for-like (A) - (B)	(235)	-	(132)	-	(367)
<b>Like-for-like (%)</b>	<b>(1,2%)</b>	-	<b>(8,3%)</b>	-	<b>(1,7%)</b>

## EPRA Cost ratios

(Euro migliaia)	30 giugno 2022	30 giugno 2021
<b>Include:</b>		
(i) Costi amministrativi/operativi riportati nel conto economico IFRS		
<i>Costi amministrativi e operativi</i>	7.418	6.113
<i>Costo del personale</i>	905	1.129
<i>Altri costi</i>	1.987	2.340
(ii) Costi generali	-	-
(iii) Management fees al netto di rendite realizzate/stimate	-	-
(iv) Altri proventi /riaddebiti a copertura dei costi al netto di relative rendite	(3.477)	(2.491)
(v) Quota dei costi immobiliari generali di partecipazioni immobiliari valutate con il metodo del patrimonio netto	424	680
<b>Esclude:</b>		
(vi) Svalutazioni degli investimenti immobiliari	-	-
(vii) Costi per rendite fondiarie	-	-
(viii) Oneri da riaddebitare ai conduttori non fatturati separatamente	-	-
<b>Costi EPRA (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacante) (A)</b>	<b>7.257</b>	<b>7.771</b>
(ix) Costi diretti sul portafoglio vacante	(727)	(387)
<b>Costi EPRA (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacante) (B)</b>	<b>6.530</b>	<b>7.384</b>
(x) Ricavi lordi di locazione (al netto di costi per rendite fondiarie)	19.362	21.749
(xi) Altri costi generali compresi nei ricavi lordi di locazione (se di importo rilevante)	-	-
(xii) Quota dei ricavi immobiliari di partecipazioni immobiliari valutate con il metodo del patrimonio netto	1.927	594
<b>Canoni di locazione lordi (C)</b>	<b>21.289</b>	<b>22.343</b>
<b>EPRA Cost Ratio (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacante) (A/C)</b>	<b>34,1%</b>	<b>34,8%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacante) (B/C)</b>	<b>30,7%</b>	<b>33,0%</b>

### Composizione e rimandi:

- (i) Costi amministrativi/operativi e (iv) Ricavi da ribaltamento;  
Somma di:
- Euro 1.843 mila: Costi operativi immobiliari netti (*prospetto consolidato dell'utile/(perdita) del periodo*)
  - Euro 4.749 mila: Costi di struttura (*prospetto consolidato dell'utile/(perdita) del periodo*)
  - Euro 239 mila: Altri costi operativi (*prospetto consolidato dell'utile/(perdita) del periodo*);
- (v) Quota dei costi immobiliari del Fondo Porta Nuova Bonnet, iscritto tra le partecipazioni collegate valutate con il metodo del patrimonio netto (si veda dettaglio sotto);

(Euro migliaia)	30 giugno 2022
Costi Immobiliari Fondo Porta Nuova Bonnet	1.190
Ricavi da ribaltamento Fondo Porta Nuova Bonnet	(3)
% possesso	35,71%
<b>Totale</b>	<b>424</b>



(ix) Costi diretti sulla parte del portafoglio non locata (si veda dettaglio sotto);

(Euro migliaia)	Costi parti non locata	% possesso	Costi parti non locata pro-quota
COIMA CORE FUND IV	169	100%	169
COIMA RES SIQ	528	100%	528
PORTA NUOVA BONNET	84	35,71%	30
		<b>Totale</b>	<b>727</b>

(x) Ricavi da canoni di locazione (*Prospetto Consolidato dell'Utile/(Perdita) del periodo*);

(xii) Quota dei ricavi da locazione del Fondo Porta Nuova Bonnet, iscritto tra le partecipazioni collegate valutate con il metodo del patrimonio netto.

(Euro migliaia)	30 giugno 2022
Ricavi da locazione Fondo Porta Nuova Bonnet	5.395
% possesso	35,71%
<b>Totale</b>	<b>1.927</b>

I costi sostenuti sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti. Al 30 giugno 2022 non sono presenti costi operativi capitalizzati sul valore degli immobili.

### Lista 10 principali immobili

#	Città	Indirizzo	Tipologia asset	Titolo giuridico di disponibilità	Superfici	Portafoglio di appartenenza	% di proprietà	Anno di acquisizione	Anno di completamento attività di riqualif./refurb.	Tasso di sfritto EPRA
1	Milano	Via Lorenteggio 240	Ufficio	Proprietà	42.039	Complesso Vodafone	50%	giu-16	n.a.	0%
2	Milano	Via Bonnet 6A-8A-10A	Ufficio / Retail	Proprietà	23.571	Corso Como Place	36%	dic-16	2021	5%
3	Milano	Viale Pasubio 21	Ufficio	Proprietà	10.817	Microsoft	83%	sett-19	n.a.	0%
4	Milano	Via Melchiorre Gioia 6-8	Ufficio	Proprietà	14.545	Gioia 6-8	83%	lug-16	n.a.	0%
5	Milano	Piazza Gae Aulenti 10	Ufficio	Proprietà	2.677	Pavilion	100%	nov-18	n.a.	0%
6	Milano	Via Monte Rosa 93	Ufficio	Proprietà	19.696	Monte Rosa	100%	ott-17	n.a.	n.a.
7	Milano	Via Tocqueville 13	Ufficio	Proprietà	9.461	Tocqueville	100%	lug-18	n.a.	n.a.
8	Milano	Via Pirelli 32	Ufficio	Proprietà	9.644	Pirelli 32	83%	mar-22	n.a.	n.a.
9	Milano	Via Deruta 19	Ufficio	Proprietà	14.586	Deruta	100%	gen-17	n.a.	n.a.
10	Roma	Piazza Ss. Apostoli 70	Filiale bancaria	Proprietà	826	Portafoglio filiali bancarie	100%	mag-16	n.a.	0%

Le superfici sono indicate dall'esperto indipendente nel documento di valutazione.

Di seguito il tasso di sfritto EPRA:

Immobile (in Euro migliaia)	Canoni stimati di mercato	Canoni stimati di mercato sugli spazi sfitti	% possesso	Canoni stimati di mercato pro-quota	Canoni stimati di mercato sugli spazi sfitti pro-quota	EPRA Vacancy Rate
Complesso Vodafone	11.768	-	50,0%	11.768	-	0,0%
Corso Como Place	10.494	524	35,7%	10.494	187	5,0%
Microsoft	4.651	-	82,8%	4.651	-	0,0%
Gioiaotto	4.348	-	82,8%	4.348	-	0,0%
Pavilion	3.325	-	100,0%	3.325	-	0,0%
Monte Rosa	Immobile a sviluppo					
Tocqueville	Immobile a sviluppo					
Pirelli 32	Immobile a sviluppo					
Deruta	Immobile a sviluppo					
Piazza Ss. Apostoli 70	382	-	100,0%	382	-	0,0%

### Lista 10 principali tenants <sup>(12)</sup>

#	Rank top 10 tenant	%
1	Vodafone	26%
2	Deutsche Bank	14%
3	Microsoft	13%
4	IBM	13%
5	Accenture	9%
6	Techint	6%
7	NH Hotels	5%
8	Bernoni Grant Thornton	2%
9	Bending Spoon	2%
10	Mooney	2%

### Portafoglio immobiliare: durata contratti locazione <sup>(13)</sup>

Immobili	WALT	Fasce di scadenza in base della prima scadenza contrattuale (% sull'ammontare del canone di locazione stabilizzato annualizzato)				Totale %	Totale €/000
		1 anno	1-2 anni	3-5 anni	> 5 anni		
Portafoglio DB	4,3	0%	0%	100%	0%	100%	3.952
Vodafone	4,6	0%	0%	100%	0%	100%	7.311
Gioia 6-8	3,5	0%	32%	51%	17%	100%	3.814
Corso Como Place	7,6	0%	1%	15%	84%	100%	3.768
Deruta	-	-	-	-	-	-	-
Monte Rosa	4,3	0%	1%	99%	0%	100%	1.813
Tocqueville	3,8	14%	0%	86%	0%	100%	248
Pavilion	5,6	0%	0%	0%	100%	100%	3.690
Pirelli 32	2,2	0%	100%	0%	0%	100%	57
Microsoft	1,9	0%	96%	0%	4%	100%	3.925
<b>Totale</b>	<b>4,5</b>	<b>0%</b>	<b>18%</b>	<b>55%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>	<b>28.578</b>

<sup>12</sup> Calcolati pro quota su canoni stabilizzati.

<sup>13</sup> Dati calcolati pro-quota.

### Portafoglio immobiliare: altre informazioni <sup>(14)</sup>

Immobili	Data acquisizione	Superfici da perizia (100%)	Valore di perizia (€/000)	Canone lordo iniziale (€/000)	Canone lordo iniziale <sup>15</sup> (€/mq)	Canone stabilizzato lordo (€/000)	ERV	Reversion (%)
Portafoglio filiali bancarie	mag-16	6.776	51.850	3.952	148	3.952	3.526	-11%
Complesso Vodafone	giu-16	42.039	102.150	7.311	348	7.311	5.884	-20%
Gioiaotto	lug-16	14.545	71.983	3.371	280	3.814	3.599	-6%
Corso Como Place	dic-16	23.571	87.179	809	96	3.768	3.748	-1%
Deruta	gen-17	14.586	40.000	-	n.s.	-	4.216	n.s.
Monte Rosa	ott-17	19.696	64.800	1.813	n.s.	1.813	7.100	n.s.
Tocqueville	lug-18	9.461	63.600	n.s.	n.s.	n.s.	5.052	n.s.
Pavilion	nov-18	2.677	75.000	3.690	1.378	3.690	3.325	-10%
Pirelli 32	mar-22	9.644	52.474	n.s.	n.s.	n.s.	4.411	n.s.
Microsoft	set-19	0.817	85.010	3.759	420	3.925	3.850	-2%
<b>Totale</b>		<b>173.812</b>	<b>694.046</b>	<b>24.705</b>	<b>n.a.</b>	<b>28.273</b>	<b>44.712</b>	<b>n.s.</b>

<sup>14</sup> Valori di perizia, canoni ed ERV calcolati pro quota.

<sup>15</sup> Calcolato su canoni e superfici contabilizzati al 100%.

## Portafoglio in sviluppo

Immobili in sviluppo/ in ristrutturazione	Città	mq	% di possesso	Acquisizione	Capex stimate (€/000) (pro-rata)	Canoni stimati al completamento (pro-rata)	Regione	Destinazione d' uso	Data di completamento prevista	Status
Deruta	Milano	14.586	100,0%	gen-17	Ca. 13.000 – 18.000	4.216	Lombardia	Uffici	2024	In riqualficazione
Monte Rosa	Milano	19.696	100,0%	ott-17	Ca. 40.000 – 45.000	7.100	Lombardia	Uffici	2025	In riqualficazione
Tocqueville	Milano	9.461	100,0%	lug-18	Ca. 30.000 – 35.000	5.052	Lombardia	Uffici	2027	In riqualficazione
Pirelli 32	Milano	9.644	82,8%	mar-22	Ca. 26.500 – 30.600	4.411	Lombardia	Uffici	2025	In riqualficazione

Immobili in sviluppo/ in ristrutturazione	Valore contabile alla data della relazione	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato alla data della relazione (pro-quota)	Data ultima perizia
Deruta	40.000	IAS 40	40.000	30 giugno 2022
Monte Rosa	64.800	IAS 40	64.800	30 giugno 2022
Tocqueville	63.600	IAS 40	63.600	30 giugno 2022
Pirelli 32	63.400	IAS 40	52.474	30 giugno 2022

Alla data della presente relazione, ci sono quattro immobili oggetto di ristrutturazione.

## CAPEX relative agli immobili

	30 giugno 2022			31 dicembre 2021		
	Gruppo (escluse Joint ventures)	Joint Ventures (pro-quota)	Totale Gruppo	Gruppo (escluse Joint ventures)	Joint Ventures (pro-quota)	Totale Gruppo
Acquisizioni	-	-	-	-	-	-
Sviluppo	1.519	-	1.519	-	3.631	3.631
Investimenti immobiliari	407	55	462	2.928	-	2.928
<i>Incremento superfici affittabili</i>	-	-	-	-	-	-
<i>No incremento superfici affittabili</i>	407	55	462	2.928	-	2.928
<i>Incentivi ai conduttori</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Altre tipologie di spese non allocate</i>	-	-	-	-	-	-
Interessi capitalizzati (se applicabile)	-	-	-	-	-	-
<b>Totale Capex</b>	<b>1.926</b>	<b>55</b>	<b>1.981</b>	<b>2.928</b>	<b>3.631</b>	<b>6.559</b>
Conversione da competenza a cassa	-	-	-	-	-	-
<b>Totale Capex di cassa</b>	<b>1.926</b>	<b>55</b>	<b>1.981</b>	<b>2.928</b>	<b>3.631</b>	<b>6.559</b>

Le acquisizioni del primo semestre 2022 sono pari a zero, come avvenuto nel 2021.

Il valore delle capex presenti tra gli immobili in sviluppo include principalmente i costi sostenuti su Monte Rosa per Euro 310 mila, Tocqueville per Euro 589 mila e Deruta per Euro 612 mila.

Il valore delle capex presenti tra gli investimenti immobiliari si riferisce ai costi sostenuti su Microsoft.

Il valore inserito nella colonna Joint Ventures fa riferimento alle capex relative all'immobile Corso Como Place che nel primo semestre 2022 si attestano in Euro 55 mila (pro-quota COIMA RES).

I valori inseriti nelle voci "Investimenti Immobiliari" e "Sviluppo" sono localizzati interamente a Milano.

## GLOSSARIO

	Definizioni
<b>ALM</b>	Asset Liabilities Management è la pratica della gestione dei rischi che crescono a causa di disallineamenti tra attività e passività. Il processo è un incrocio tra il risk management e la pianificazione strategica.
<b>Bad Leaver</b>	La revoca del consigliere in presenza di un grave inadempimento, doloso o colposo, del consigliere stesso ad obblighi di legge o di statuto che sia altresì idoneo a compromettere 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.
<b>Bonnet o Corso Como Place</b>	Si intende l'immobile sito in Milano, in via Bonnet, detenuto dal Fondo Porta Nuova Bonnet (35,7%).
<b>Break Option</b>	Diritto di recesso di un locatore nell'ambito di un contratto di locazione.
<b>Canone atteso stabilizzato netto</b>	Corrisponde al canone atteso stabilizzato lordo del periodo meno le spese operative e altri costi operativi non recuperabili quali assicurazioni, tasse sulla proprietà, marketing e altri costi per lo sfritto.
<b>Canone iniziale netto</b>	Corrisponde al canone iniziale lordo del periodo meno le spese operative e altri costi operativi non recuperabili quali assicurazioni, tasse sulla proprietà, marketing e altri costi per lo sfritto.
<b>Canone lordo iniziale</b>	Canoni annualizzati ad una certa data che considerano gli incentivi quali i periodi di <i>free rent</i> , periodi di canoni scontati e canoni scalettati.
<b>Canone lordo stabilizzato</b>	Canoni annualizzati ricevuti ad una certa data rettificati per gli incentivi di locazione in corso. La rettifica comprende il canone su base annua che si applicherà alla scadenza dell'incentivo del contratto di locazione.
<b>Canone lordo stabilizzato atteso</b>	L'indice è pari al canone lordo stabilizzato aggiustato per incentivi relativi ad azioni attive di management.
<b>Canone stabilizzato netto</b>	Corrisponde al canone stabilizzato lordo del periodo meno le spese operative e altri costi operativi non recuperabili quali assicurazioni, tasse sulla proprietà, marketing e altri costi per lo sfritto.
<b>CBD</b>	Central Business District ovvero l'area cittadina in cui si concentra il mercato prime degli uffici.
<b>Certificazione LEED</b>	Certificazione di efficienza dell'edificio rilasciata dallo U.S. Green Building Council.
<b>CO - Investment 2SCS</b>	Partecipazione posseduta indirettamente tramite MHREC S.à.r.l., che ne detiene il 33,33%.
<b>COIMA REM S.r.l. (già "COIMA S.r.l.")</b>	COIMA REM S.r.l. con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.
<b>COIMA RES SPA SIIQ</b>	COIMA RES S.p.A. SIIQ con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, iscrizione Registro Imprese di Milano e Partita IVA n. 09126500967.
<b>COIMA RES SIINQ I</b>	COIMA RES S.p.A. SIINQ I, Società di Investimento Immobiliare Non Quotata di cui COIMA RES detiene il 100% del capitale sociale.
<b>COIMA SGR</b>	COIMA SGR S.p.A. con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.
<b>Comunicato dell'Emittente</b>	Il presente comunicato redatto ai sensi dell'art. 103, commi 3 e 3-bis, del TUF e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti, approvato dal Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 22 giugno 2022.
<b>Consorzio Lorenteggio Village</b>	Consorzio Lorenteggio Village, costituito in data 25 gennaio 2018, di cui la Società è proprietaria del 34,6% delle quote.
<b>Consorzio Porta Nuova Garibaldi</b>	Consorzio Porta Nuova Garibaldi, di cui la Società è proprietaria di circa il 4% delle quote.
<b>Contratto di asset management</b>	Il contratto sottoscritto in data 15 ottobre 2015 tra l'Emittente e la SGR e successivamente modificato in data 13 novembre 2015.
<b>Core</b>	Gli immobili <i>core</i> sono caratterizzati principalmente da elevata liquidità e basso rischio. Tali immobili sono situati in aree strategiche e sono mantenuti in portafoglio per lunghi periodi in modo da sfruttare al massimo i flussi di cassa che possono produrre.
<b>Core plus</b>	Gli immobili <i>core plus</i> sono riconducibili alla categoria <i>core</i> , con la differenza che alcuni investimenti possono presentare caratteristiche di valorizzazione (ad esempio superfici parzialmente sfitte o locatari i cui contratti prevedono una scadenza nel breve periodo). Per questa tipologia il profilo di rischio è da considerarsi medio-basso.
<b>Coupon</b>	Valore maturato dallo Strumento Finanziario.
<b>Cushman &amp; Wakefield LLP</b>	Cushman & Wakefield, con sede in Milano, Via Filippo Turati n. 16/18
<b>Deruta 19 o Deruta</b>	Si intende il complesso di immobili sito in Milano, in via Deruta n.19, acquisito il 16 gennaio 2017 da COIMA RES SIINQ I.

<b>Documento di Offerta</b>	Il documento di offerta predisposto dall'Offerente ai sensi dell'art. 102 del TUF e delle disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti, approvato da CONSOB il 16 giugno 2022.
<b>Documento di Esenzione</b>	Il documento di esenzione di cui all'art. 34-ter, comma 02, del Regolamento Emittenti predisposto dall'Offerente, ai fini dell'esenzione dall'obbligo di pubblicare un prospetto informativo prevista dall'art. 1, paragrafo 4, lettera (f) del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2017, approvato da Consob in data 15 giugno 2022.
<b>EBITDA</b>	I proventi prima degli oneri finanziari, tasse, ammortamenti e svalutazioni sono la più significativa misura della performance operativa di una società in quanto indica i proventi a prescindere dalle modalità di finanziamento, delle tasse e del ciclo di investimenti della società. L'EBITDA è un proxy per il flusso di cassa operativo che la società è in grado di generare.
<b>EPRA Cost Ratios</b>	Calcolato come il rapporto tra i costi e le spese amministrative (inclusendo ed escludendo i costi diretti degli sfritti) e i canoni lordi.
<b>EPRA Earnings</b>	Proventi ricorrenti derivanti dalle attività operative tipiche. L'EPRA Earnings è un indicatore chiave della performance operativa della Società e rappresenta il reddito netto generato dalle attività operative.
<b>EPRA Loan To Value</b>	Calcolato come il rapporto tra il debito e il valore di mercato del portafoglio immobiliare, al netto della cassa.
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	Calcolato come rapporto tra il canone netto iniziale e il valore lordo di mercato dell'immobile.
<b>EPRA Net Reinstatement Value</b>	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.
<b>EPRA Net Tangible Asset</b>	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.
<b>EPRA Net Disposal Value</b>	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.
<b>EPRA topped up Net Initial Yield</b>	Calcolato come il rapporto tra il canone netto stabilizzato e il valore lordo di mercato dell'immobile.
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	Stima dei canoni a valore di mercato (ERV) dello spazio sfitto diviso per l'ERV dell'intero portafoglio.
<b>Evergreen S.p.A. o Offerente</b>	Evergreen S.p.A., con sede legale via Montenapoleone 8, Milano, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 12276860967, capitale sociale Euro 50.000.
<b>FFO</b>	Il Fund From Operations è calcolato come l'EBITDA delle attività tipiche al netto degli interessi passivi. L'FFO è l'indicatore più utilizzato per valutare la performance di un REIT.
<b>FFO ricorrente</b>	Calcolato come l'FFO rettificato per escludere i ricavi non ricorrenti ed includere i costi non ricorrenti.
<b>Fondo COIMA CORE FUND IV</b>	Fondo COIMA CORE FUND IV di cui la Società è proprietaria del 100% delle quote.
<b>Fondo COIMA CORE FUND VI</b>	Fondo COIMA CORE FUND VI di cui la Società è proprietaria dell'88,2% delle quote.
<b>Fondo COIMA CORE FUND VIII</b>	Fondo COIMA CORE FUND VIII, costituito in data 29 maggio 2019, di cui la Società è proprietaria del 50% delle quote.
<b>Fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I o COF I</b>	Fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I, di cui COIMA CORE FUND VI ha acquisito l'88,8% delle quote in data 30 settembre 2019.
<b>Fondo Feltrinelli Porta Volta</b>	Fondo Feltrinelli Porta Volta, di cui la Società possiede indirettamente circa l'82,8% delle quote.
<b>Gioia 22</b>	Si intende l'immobile sito in Via Melchiorre Gioia 22 a Milano, nel distretto di Porta Nuova, detenuto dal Fondo Porta Nuova Gioia.
<b>Gioiaotto</b>	Si intende l'immobile sito in Milano, viale Gioia 6-8, detenuto dal fondo Feltrinelli Porta Volta.



<b>Good Leaver</b>	Si intendono le ipotesi di: (i) mancata nomina del Consigliere nei termini ed alle condizioni tutte previste nell'accordo stipulato e/o mancata conferma/ratifica degli stessi successivamente all'avvio della negoziazione delle Azioni sul MTA; ovvero (ii) cessazione dalla carica di Consigliere di Amministrazione al verificarsi di una delle ipotesi di risoluzione del Contratto di Asset Management indicate all'art. 5.3, punti (i), (iii) e (iv) di tale Contratto di Asset Management; ovvero (iii) mancato rinnovo per un ulteriore triennio nella carica di Consigliere alla naturale scadenza del primo mandato triennale e, successivamente, alla naturale scadenza del secondo mandato triennale; ovvero (iv) mancata accettazione da parte del Consigliere della proposta di rinnovo dell'incarico a condizioni peggiorative rispetto a quelle applicate nel triennio precedente; ovvero (v) revoca del Consigliere in assenza di un'ipotesi di Bad leaver; (vi) rinuncia alla carica da parte del Consigliere in presenza di una giusta causa di dimissioni; ovvero (vii) decesso del Consigliere (nel qual caso l'Indennità risarcitoria verrà corrisposta agli aventi diritto).
<b>Good Secondary location</b>	Immobili di buona qualità localizzati in zone semi-centrali o periferiche delle primarie città.
<b>Key managers</b>	Manfredi Catella, Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli.
<b>Infrastrutture Garibaldi - Repubblica</b>	Infrastrutture Garibaldi – Repubblica, di cui la Società detiene circa il 2% delle quote
<b>Interest Coverage Ratios</b>	Rapporto tra l'NOI e gli oneri finanziari.
<b>Liquidità netta</b>	La liquidità netta o posizione finanziaria netta è il debito effettivo netto della Società.
<b>MHREC S.à.r.l.</b>	MHREC Real Estate S.à.r.l., partecipazione nel fondo Feltrinelli Porta Volta.
<b>Microsoft</b>	Si intende l'immobile sito in Milano, in viale Pasubio 21, detenuto dal fondo Feltrinelli Porta Volta.
<b>Monte Rosa</b>	Si intende l'immobile sito in Milano, in via Monte Rosa n.93, acquisito il 24 ottobre 2017 da COIMA RES.
<b>Offerta o OPAS</b>	L'offerta pubblica di acquisto e scambio volontaria totalitaria avente ad oggetto massime n. 36.106.557 Azioni COIMA RES, promossa dall'Offerente, ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 4, del TUF nonché delle applicabili disposizioni del Regolamento Emittenti, descritta nel Documento di Offerta.
<b>Pavilion</b>	Si intende l'immobile sito in Milano, in Piazza Gae Aulenti n.10, acquisito il 23 novembre 2018 da COIMA RES.
<b>Periodo di contabilizzazione</b>	Ogni periodo di 12 mesi, ciascuno dei quali ha inizio il 1° gennaio e finisce ogni anno alla mezzanotte del 31 dicembre.
<b>Pirelli 32</b>	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.
<b>Porta Nuova Bonnet</b>	Fondo Porta Nuova Bonnet, istituito il 20 ottobre 2016, di cui COIMA RES è proprietaria al 35,7%.
<b>Portafoglio Deutsche Bank</b>	Si intendono le filiali bancarie all'interno del Fondo COIMA CORE FUND IV, locate a Deutsche Bank
<b>Pro-quota</b>	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.
<b>Promote Fee</b>	La performance fee da corrispondersi dalla società alla SGR ai sensi del contratto di Asset Management.
<b>Qatar Holding</b>	Qatar Holding LLC, con sede in Doha, Qatar, Q-Tel Tower, PO Box 23224, autorizzato dalla QFC Authority con licenza n. 00004, interamente controllato da Qatar Investment Authority, fondo sovrano dello Stato del Qatar. Qatar Holding LLC svolge, in particolare, attività di supporto alla Qatar Investment Authority per quanto concerne lo sviluppo, l'investimento e la gestione dei fondi dello Stato del Qatar, mediante, in particolare, valutazione, compravendita e gestione di forme di investimento di qualsivoglia natura, svolgendo qualunque attività funzionale a tal fine.
<b>Rendimento atteso stabilizzato netto</b>	Calcolato come il rapporto tra canone atteso stabilizzato netto e valore di mercato lordo dell'immobile.
<b>Rendimento iniziale lordo</b>	Calcolato come il rapporto tra il canone lordo iniziale e il valore di mercato lordo dell'immobile.
<b>Rendimento lordo stabilizzato</b>	Calcolato come il rapporto tra il canone lordo stabilizzato e il valore di mercato lordo dell'immobile.
<b>Rendimento lordo stabilizzato atteso</b>	Calcolato come rapporto tra il canone lordo stabilizzato atteso e il valore di mercato lordo dell'immobile.
<b>Sarca</b>	Si intende l'immobile sito in Milano, in viale Sarca 235, ceduto in data 5 agosto 2021 dal fondo COF I.
<b>Scadenza media ponderata dei debiti</b>	È la durata di tempo in cui è <i>outstanding</i> un debito emesso. La vita media è un periodo medio prima che un debito sia ripagato tramite ammortamento o pagamento complessivo.

<b>Shareholder Return</b>	Rispetto a ciascun periodo di contabilizzazione, la somma della variazione del NAV per azione durante il periodo di contabilizzazione (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo di Contabilizzazione) e del totale dei dividendi per Azione e di qualsiasi altro corrispettivo pagati nel Periodo di Contabilizzazione (considerando la tempistica del pagamento di tali dividendi e corrispettivi).
<b>Shareholder Return Outperformance</b>	L'ammontare in euro per il quale lo Shareholders Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un determinato Shareholder Return.
<b>Società di Investimento Immobiliare Non Quotata o SIINQ</b>	Società di investimento immobiliare non quotata, disciplinata dall'Articolo 1, comma 125 della Legge Finanziaria 2007.
<b>Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIIQ</b>	Società di investimento immobiliare quotata, disciplinata dall'Articolo 1, commi da 119 a 141-bis della Legge Finanziaria 2007.
<b>Tocqueville</b>	Si intende l'immobile sito in Milano, in via A. Tocqueville 13, acquisito il 27 luglio 2018 da COIMA RES.
<b>Utile per azione</b>	L'utile per azione è calcolato come il rapporto tra gli utili ed il numero delle azioni.
<b>Value-add</b>	Tale tipologia di investimento include gli immobili in fase di riqualificazione e ristrutturazione integrale, solitamente sfitti o con elevato tasso di vacancy. Rispetto alla categoria <i>core</i> , gli immobili <i>value added</i> sono caratterizzati da un profilo di rischio medio-alto e generano rendimenti facendo affidamento sulla crescita di valore degli immobili nel tempo.

## RELAZIONE SOCIETA' DI REVISIONE



EY S.p.A.  
Via Meravigli, 12  
20123 Milano

Tel: +39 02 722121  
Fax: +39 02 722122037  
ey.com

### Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della  
COIMA RES S.p.A. SIIQ

#### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto consolidato della situazione patrimoniale-finanziaria, dal prospetto consolidato dell'utile o perdita del periodo, dal prospetto consolidato delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto consolidato delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario consolidato semestrale e dalle relative note esplicative della COIMA RES S.p.A. SIIQ e controllate (Gruppo COIMA RES) al 30 giugno 2022. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

#### Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

#### Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo COIMA RES al 30 giugno 2022 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 2 agosto 2022

EY S.p.A.  
  
Alberto Romeo  
(Revisore Legale)

EY S.p.A.  
Sede Legale: Via Meravigli, 12 - 20123 Milano  
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma  
Capitale Sociale Euro 2.525.000,00 i.v.  
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi  
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. di Milano 606158 - P.IVA 00891231003  
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70942 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998  
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione  
Consob al progressivo n. 2 delibera n.10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited

## RELAZIONI ESPERTI INDIPENDENTI



Valutazione di:  
Portafoglio COIMA RES

Preparata per:  
COIMA RES S.P.A. SIIQ

Data di Valutazione:  
30 Giugno 2022

COIMARES-PORTAFOGLIO-RAPVAL-220630-04-NG

## INDICE

1. INCARICO .....	3
2. VALUTAZIONE .....	7
3. CONFIDENZIALITA' .....	7
4. DIVULGAZIONE .....	8
5. AFFIDAMENTO .....	8

SEZIONE A RAPPORTI SINGOLA PROPRIETÀ

SEZIONE B COMMENTI SUL MERCATO DI RIFERIMENTO

SEZIONE C TERMINI D'INCARICO



Via Filippo Turati, 16/18  
20121 Milano  
Tel +39 02 63799 1  
Fax +39 02 63799 250  
PEC: [finance@pec.cwllp.it](mailto:finance@pec.cwllp.it)  
[cushmanwakefield.it](http://cushmanwakefield.it)

Strettamente Confidenziale – Ad uso esclusivo del destinatario

**PER:** **COIMA RES S.P.A. SIIQ**  
**PIAZZA GAE AULENTI 12**  
**20154 MILANO**  
**ITALIA**

**ATTENZIONE:** **DOTT. EMILIANO MANCUSO**

**PROPRIETÀ:** **PORTAFOGLIO COIMA RES**

**DATA RAPPORTO:** **15 LUGLIO 2022**

**DATA VALUTAZIONE:** **30 GIUGNO 2022**

**NOSTRO RIFERIMENTO:** *VAL/CLI/CoimaRes-Portafoglio-RapVal-220630-04-ng*

## 1. INCARICO

### 1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'Incarico datata 30 maggio 2022, una copia della quale è allegata a questo documento. La suddetta lettera ed i termini lì indicati costituiscono i "Termini d'Incarico", che fanno parte integrante di questo Rapporto di Valutazione.

Pertanto, portiamo alla vostra attenzione che i contenuti di questo Rapporto di Valutazione sono soggetti alle varie assunzioni (le "Assunzioni") che sono state indicate e confermate nella Scheda Servizi (che fa parte integrante dei Termini d'Incarico). Laddove le Assunzioni dettagliate nella Scheda Servizi sono indicate anche in questo Rapporto di Valutazione, sono indicate come "assunzione" o "assunzioni". Se non definito diversamente, tutti i termini in maiuscolo in questo documento devono essere intesi come definito nei Termini d'Incarico.

Abbiamo valutato il titolo di proprietà così come dettagliato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi alla Sezione A.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà.

### 1.2 CONFORMITÀ AGLI STANDARD RICS ("RED BOOK") E IVS

La valutazione ed il rapporto sono stati preparati in conformità agli Standard Globali di Valutazione RICS, che incorporano gli International Valuation Standards ("IVS") (il "Red



COIMARES-PORTAFOGLIO-RAPVAL-220630-04-NG

Book RICS”), edizione corrente alla data della valutazione. Ne consegue che la valutazione è in conformità agli IVS.

### 1.3 STATO DEL VALUTATORE E CONFLITTI D'INTERESSE

La valutazione è stata preparata da valutatori che hanno rispettato i requisiti indicati negli Standard Professionali Globali RICS, PS 1. Confermiamo di avere sufficiente conoscenza dei mercati pertinenti, e le capacità e conoscenze per effettuare la valutazione competentemente. Confermiamo che Mariacristina Laria MRICS ha la responsabilità complessiva della valutazione ed è nella posizione di fornire una valutazione oggettiva e imparziale ed ha le competenze per effettuare la valutazione. Infine, confermiamo che abbiamo effettuato la valutazione agendo in qualità di Valutatore Esterno così come definito nel Red Book RICS.

Confermiamo inoltre di non avere alcun coinvolgimento attuale, previsto o recente con le Proprietà.

La valutazione è stata preparata da Elena Prapas MRICS, Consiglia Duro MRICS, Nadege Ganne MRICS e supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS, partners della società.

### 1.4 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata a scopo di per inclusione nei rendiconti economico/finanziari della Società.

### 1.5 BASI DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata sulla base del Fair Value e del Canone di Mercato, definiti dal Red Book come segue.

#### FAIR VALUE

*“Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un cespite o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di valutazione.” (Red Book, VPS 4).*

#### CANONE DI MERCATO

*“L'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.*

### 1.6 ASSUNZIONI SPECIALI

Un'Assunzione Speciale è definita nel Glossario del Red Book RICS come un'assunzione *“nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe*

COIMARES-PORTAFOGLIO-RAPVAL-220630-04-NG

*formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione", ("Assunzione Speciale").*

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

#### 1.7 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

#### 1.8 RISERVE

La valutazione non è soggetta a Riserve.

#### 1.9 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà in allegato.

#### 1.10 MISURAZIONI

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici forniteci e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà in allegato.

#### 1.11 SUPERFICI

##### **Fonte delle superfici**

Abbiamo utilizzato le superfici forniteci da COIMA RES S.p.A. SIIQ.

#### 1.12 FONTI DELLE INFORMAZIONI

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da voi, così come elencato in questo Rapporto di Valutazione.

Abbiamo assunto che le informazioni fornite da voi, in riferimento alle Proprietà che abbiamo valutato siano complete e corrette. Abbiamo effettuato l'ulteriore assunzione che ci siano stati forniti i dettagli di tutte le questioni rilevanti per la valutazione a vostra conoscenza o a conoscenza dei vostri consulenti, come ad esempio future potenziali locazioni, revisioni del canone, requisiti in sospeso stabiliti dalla legislazione ed in materia urbanistica, etc., e che tali informazioni siano aggiornate.

#### 1.13 COMMENTO SUI FATTORI ESG

Gli ESG sono dei fattori sempre più importanti nel mercato real estate Europeo. L'Unione Europea ed il Regno Unito si sono impegnati all'obiettivo zero emissioni per il 2050, ed è già in vigore una legislazione per ridurre le emissioni di CO2 degli immobili. Riteniamo molto probabile che altre leggi e regolamenti saranno introdotti nei prossimi anni. Accanto a questo, gli inquilini e gli investitori in alcuni settori stanno diventando



COIMARES-PORTAFOGLIO-RAPVAL-220630-04-NG

sempre più attenti agli aspetti ESG degli immobili che scelgono di occupare o acquistare.

L'esistenza di un "green premium" per gli edifici che sono più sostenibili dal punto di vista ambientale è una questione che il mercato sta monitorando, investigando e discutendo. Devono essere ancora stabiliti gli appropriati livelli di evidenze di mercato per poter dimostrare pienamente se un valore addizionale possa essere attribuito a tali edifici.

Tuttavia, va notato che il mercato sta evolvendo a causa del focus sia da parte degli inquilini che degli investitori sulle credenziali di sostenibilità dell'immobile. Ci aspettiamo che la consapevolezza rispetto alle questioni ESG crescerà in tutti i settori del mercato immobiliare.

Tuttavia, laddove ci sono ricavi espliciti da fonti di energia rinnovabile, come ad esempio i pannelli solari, o altri costi espliciti forniti dal Cliente per garantire che la Proprietà soddisfi requisiti ESG di legge, allora questi ricavi/costi vengono riflessi nella valutazione. Questo è in linea con l'ultima linea guida della RICS.

#### 1.14 COMMENTO GENERALE

Tutte le valutazioni sono opinioni professionali espresse su una base indicata, unitamente ad eventuali appropriate assunzioni o Assunzioni Speciali. Una valutazione non è un fatto, è una stima. Il grado di soggettività implicato varierà inevitabilmente da caso a caso, così come il grado di certezza, o probabilità, che l'opinione di valore del valutatore coincida esattamente con il prezzo raggiunto qualora avvenisse davvero una vendita alla data di valutazione.

I valori immobiliari possono variare sostanzialmente, anche in brevi periodi di tempo, e così la nostra opinione di valore potrebbe variare significativamente se dovesse cambiare la data di valutazione. Qualora voleste fare affidamento sulla nostra valutazione come se fosse valida ad un'altra data, dovrete prima consultarci.

Dovete voi o il Mutuatario contemplare una vendita, raccomandiamo fortemente che venga data alla Proprietà l'appropriata esposizione al mercato.

Una copia di questo Rapporto di Valutazione dovrebbe essere fornita ai vostri legali e dovrete chiedergli di informarci qualora fossero a conoscenza di aspetti che fossero differenti o in aggiunta a quelli che abbiamo esposto; in questo caso, saremmo lieti di riconsiderare la nostra opinione di valore alla luce del loro parere e delle loro opinioni.

#### 1.15 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

COIMARES-PORTAFOGLIO-RAPVAL-220830-04-NG

## 2. VALUTAZIONE

### NOTA ESPLICATIVA SULLE CONDIZIONI DI MERCATO: CONFLITTO IN UCRAINA

Nonostante l'iniziale ripresa dell'economia dalla pandemia, l'Italia sta al momento sperimentando un più alto livello di incertezza a causa degli impatti globali della guerra in Ucraina, dall'aumento delle pressioni inflazionistiche, con l'inflazione cresciuta significativamente, alle tensioni in diversi settori lavorativi, in cui è forte la minaccia di azioni sindacali in risposta all'aumento del costo della vita. Abbiamo notato in Italia un incremento dei tassi di interesse, una contromisura messa in atto per contenere l'inflazione, con un conseguente aumento del costo del denaro. Questi fattori stanno avendo un impatto sulla crescita e sull'indice del clima di fiducia dei consumatori.

Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato mutino rapidamente in risposta a più ampi cambiamenti politici ed economici, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione, in quanto è importante per comprendere il contesto di mercato in cui è stata redatta l'opinione di valore.

Soggetta ai contenuti del presente rapporto, la nostra opinione del Fair Value del Portafoglio in esame, alla data di valutazione, è pari a:

**€203.400.000**  
**(Duecentotremilioniquattrocentomila Euro)**

COIMA RES S.P.A. SIIQ – PORTAFOGLIO			
INDIRIZZO	CITTA'	FAIR VALUE 30.06.2022	FAIR VALUE AL LORDO DEI COSTI DI ACQUISIZIONE 30.06.2022
PIAZZA GAE AULENTI 10	MILANO	75.000.000	78.722.990
VIA TOCQUEVILLE 13	MILANO	63.600.000	66.737.953
VIA MONTE ROSA 93	MILANO	64.800.000	68.024.619
<b>TOTALE</b>		<b>203.400.000</b>	<b>213.485.562</b>

L'ammontare sopra riportato rappresenta la sommatoria dei singoli valori di ogni Proprietà del portafoglio. Le Proprietà sono state valutate su base individuale e assumendo che vengano commercializzate in modo ordinato e non immesse sul mercato nello stesso momento.

## 3. CONFIDENZIALITA'

La nostra valutazione è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzata, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, non accetteremo alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il suo contenuto.

COIMARES-PORTAFOGLIO-RAPVAL-220630-04-NG

#### 4. DIVULGAZIONE

Non è permesso divulgare i contenuti di questo Rapporto di Valutazione a terze parti in nessun modo, anche nel caso in cui non si faccia riferimento al nome di questa azienda o che il nostro Rapporto di Valutazione sia associato ad altri rapporti, documenti o informazioni, senza la nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto della proposta divulgazione. In parziale deroga a questa disposizione, viene già consentita la pubblicazione del rapporto di valutazione solo ai fini dei bilanci finanziari della Società.

Non approveremo alcuna divulgazione che non faccia adeguato riferimento ai Termini d'incarico e ad ogni eventuale Assunzione Speciale o Deroga che abbiamo effettuato.

Questo Rapporto di Valutazione o parte di esso non può essere modificato, alterato (incluso alterando il contesto in cui il Rapporto di Valutazione è esposto) o riprodotto senza la nostra previa approvazione scritta. Chiunque violi questa disposizione ci dovrà tenere indenni da qualsiasi azione legale, costo, perdita e spesa che noi potremmo subire in seguito al mancato rispetto di questa disposizione.

Nessuna responsabilità derivante dall'uso e/o dal fare affidamento su questo Rapporto di Valutazione è accettata ad eccezione di quanto previsto nei Termini d'incarico.

#### 5. AFFIDAMENTO

Può essere fatto affidamento su questo Rapporto di Valutazione solo in relazione allo Scopo della Valutazione indicato e solo da:

- (i) voi;
- (ii) altre parti che abbiamo firmato una Lettera di Affidamento (Reliance Letter).

Per evitare ogni dubbio, la limitazione di responsabilità totale complessiva specificata nei Termini d'incarico ("Limite Complessivo") si applicherà nel complesso a (i) voi (ii) qualsiasi parte che abbia sottoscritto una Lettera di Affidamento. La ripartizione di questo Limite Complessivo sarà una questione che riguarderà solo voi e queste altre terze parti.

**IN NOME E PER CONTO DI C & W (U.K.) LLP (sede secondaria italiana)**

  
**JOACHIM SANDBERG FRICS**  
Legale Rappresentante sede secondaria italiana

  
**MARIACRISTINA LARIA MRICS**  
Partner

COIMARES-PORTAFOGLIO-RAPVAL-220630-04-NG

Allegati che formano parte di questo rapporto:

- SEZIONE A      RAPPORTI SINGOLE PROPRIETÀ
- SEZIONE B      COMMENTI SUL MERCATO DI RIFERIMENTO
- SEZIONE C      TERMINI D'INCARICO





Valutazione di:  
VIA DERUTA 19, MILANO

Preparata per:  
COIMA RES S.P.A. SIINQ I

Data di Valutazione:  
30 Giugno 2022

COIMARES-VIADERUTA-RAPVAL-220630-03-EP

## INDICE

1. INCARICO .....	3
2. VALUTAZIONE .....	7
3. CONFIDENZIALITA' .....	7
4. DIVULGAZIONE .....	7
5. AFFIDAMENTO .....	8

SEZIONE A RAPPORTO SINGOLA PROPRIETÀ

SEZIONE B COMMENTI SUL MERCATO DI RIFERIMENTO

SEZIONE C TERMINI D'INCARICO



Via Filippo Turati, 16/18  
20121 Milano  
Tel +39 02 63799 1  
Fax +39 02 63799 250  
PEC: [finance@pec.cwllp.it](mailto:finance@pec.cwllp.it)  
[cushmanwakefield.it](http://cushmanwakefield.it)

Strettamente Confidenziale – Ad uso esclusivo del destinatario

**PER:** **COIMA RES S.P.A. SIINQ I**  
PIAZZA GAE AULENTI 12  
20154 MILANO  
ITALIA

**ATTENZIONE:** **DOTT. EMILIANO MANCUSO**

**PROPRIETÀ:** **VIA DERUTA 19, MILANO**

**DATA RAPPORTO:** **12 LUGLIO 2022**

**DATA VALUTAZIONE:** **30 GIUGNO 2022**

**NOSTRO RIFERIMENTO:** *VAL/GLI/CoimaRes-ViaDeruta-RapVal-220630-03-ep*

## 1. INCARICO

### 1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'Incarico datata 30 maggio 2022, una copia della quale è allegata a questo documento. La suddetta lettera ed i termini lì indicati costituiscono i "Termini d'Incarico", che fanno parte integrante di questo Rapporto di Valutazione.

Pertanto, portiamo alla vostra attenzione che i contenuti di questo Rapporto di Valutazione sono soggetti alle varie assunzioni (le "Assunzioni") che sono state indicate e confermate nella Scheda Servizi (che fa parte integrante dei Termini d'Incarico). Laddove le Assunzioni dettagliate nella Scheda Servizi sono indicate anche in questo Rapporto di Valutazione, sono indicate come "assunzione" o "assunzioni". Se non definito diversamente, tutti i termini in maiuscolo in questo documento devono essere intesi come definito nei Termini d'Incarico.

Abbiamo valutato il titolo di proprietà così come dettagliato nel Rapporto della Singola Proprietà inclusi alla Sezione A.

Si faccia riferimento al Rapporto della Singola Proprietà anche per una descrizione della Proprietà.

### 1.2 CONFORMITÀ AGLI STANDARD RICS ("RED BOOK") E IVS

La valutazione ed il rapporto sono stati preparati in conformità agli Standard Globali di Valutazione RICS, che incorporano gli International Valuation Standards ("IVS") (il "Red

COIMARES-VIADERUTA-RAPVAL-220630-03-EP

Book RICS”), edizione corrente alla data della valutazione. Ne consegue che la valutazione è in conformità agli IVS.

### 1.3 STATO DEL VALUTATORE E CONFLITTI D'INTERESSE

La valutazione è stata preparata da valutatori che hanno rispettato i requisiti indicati negli Standard Professionali Globali RICS, PS 1. Confermiamo di avere sufficiente conoscenza dei mercati pertinenti, e le capacità e conoscenze per effettuare la valutazione competentemente. Confermiamo che Mariacristina Laria MRICS ha la responsabilità complessiva della valutazione ed è nella posizione di fornire una valutazione oggettiva e imparziale ed ha le competenze per effettuare la valutazione. Infine, confermiamo che abbiamo effettuato la valutazione agendo in qualità di Valutatore Esterno così come definito nel Red Book RICS.

Confermiamo inoltre di non avere alcun coinvolgimento attuale, previsto o recente con la Proprietà.

La valutazione è stata preparata da Elena Prapas MRICS e supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS, partners della società.

### 1.4 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata a scopo di per inclusione nei rendiconti economico/finanziari della Società.

### 1.5 BASI DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata sulla base del Fair Value e del Canone di Mercato, definiti dal Red Book come segue.

#### FAIR VALUE

*“Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un cespite o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di valutazione.” (Red Book, VPS 4).*

#### CANONE DI MERCATO

*“L'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.*

### 1.6 ASSUNZIONI SPECIALI

Un'Assunzione Speciale è definita nel Glossario del Red Book RICS come un'assunzione *“nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione”*, (“Assunzione Speciale”).



COIMARES-VIADERUTA-RAPVAL-220630-03-EP

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

#### 1.7 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

#### 1.8 RISERVE

La valutazione non è soggetta a Riserve.

#### 1.9 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alla Proprietà sono inclusi nel Rapporto Singola Proprietà in allegato.

#### 1.10 MISURAZIONI

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici forniteci e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nel Rapporto Singola Proprietà in allegato.

#### 1.11 SUPERFICI

##### **Fonte delle superfici**

Abbiamo utilizzato le superfici forniteci da COIMA RES S.p.A. SIINQ I.

#### 1.12 FONTI DELLE INFORMAZIONI

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da voi, così come elencato in questo Rapporto di Valutazione.

Abbiamo assunto che le informazioni fornite da voi, in riferimento alla Proprietà che abbiamo valutato siano complete e corrette. Abbiamo effettuato l'ulteriore assunzione che ci siano stati forniti i dettagli di tutte le questioni rilevanti per la valutazione a vostra conoscenza o a conoscenza dei vostri consulenti, come ad esempio future potenziali locazioni, revisioni del canone, requisiti in sospenso stabiliti dalla legislazione ed in materia urbanistica, etc., e che tali informazioni siano aggiornate.

#### 1.13 COMMENTO SUI FATTORI ESG

Gli ESG sono dei fattori sempre più importanti nel mercato real estate Europeo. L'Unione Europea ed il Regno Unito si sono impegnati all'obiettivo zero emissioni per il 2050, ed è già in vigore una legislazione per ridurre le emissioni di CO2 degli immobili. Riteniamo molto probabile che altre leggi e regolamenti saranno introdotti nei prossimi anni. Accanto a questo, gli inquilini e gli investitori in alcuni settori stanno diventando sempre più attenti agli aspetti ESG degli immobili che scelgono di occupare o acquistare.

COIMARES-VIADERUTA-RAPVAL-220630-03-EP

L'esistenza di un "green premium" per gli edifici che sono più sostenibili dal punto di vista ambientale è una questione che il mercato sta monitorando, investigando e discutendo. Devono essere ancora stabiliti gli appropriati livelli di evidenze di mercato per poter dimostrare pienamente se un valore addizionale possa essere attribuito a tali edifici.

Tuttavia, va notato che il mercato sta evolvendo a causa del focus sia da parte degli inquilini che degli investitori sulle credenziali di sostenibilità dell'immobile. Ci aspettiamo che la consapevolezza rispetto alle questioni ESG crescerà in tutti i settori del mercato immobiliare.

Tuttavia, laddove ci sono ricavi espliciti da fonti di energia rinnovabile, come ad esempio i pannelli solari, o altri costi espliciti forniti dal Cliente per garantire che la Proprietà soddisfi requisiti ESG di legge, allora questi ricavi/costi vengono riflessi nella valutazione. Questo è in linea con l'ultima linea guida della RICS.

#### 1.14 COMMENTO GENERALE

Tutte le valutazioni sono opinioni professionali espresse su una base indicata, unitamente ad eventuali appropriate assunzioni o Assunzioni Speciali. Una valutazione non è un fatto, è una stima. Il grado di soggettività implicato varierà inevitabilmente da caso a caso, così come il grado di certezza, o probabilità, che l'opinione di valore del valutatore coincida esattamente con il prezzo raggiunto qualora avvenisse davvero una vendita alla data di valutazione.

I valori immobiliari possono variare sostanzialmente, anche in brevi periodi di tempo, e così la nostra opinione di valore potrebbe variare significativamente se dovesse cambiare la data di valutazione. Qualora voleste fare affidamento sulla nostra valutazione come se fosse valida ad un'altra data, dovrete prima consultarci.

Dovete voi o il Mutuatario contemplare una vendita, raccomandiamo fortemente che venga data alla Proprietà l'appropriata esposizione al mercato.

Una copia di questo Rapporto di Valutazione dovrebbe essere fornita ai vostri legali e dovrete richiederli di informarci qualora fossero a conoscenza di aspetti che fossero differenti o in aggiunta a quelli che abbiamo esposto; in questo caso, saremmo lieti di riconsiderare la nostra opinione di valore alla luce del loro parere e delle loro opinioni.

#### 1.15 VALUTA

La Proprietà è stata valutata nella valuta locale.

COIMARES-VIADERUTA-RAPVAL-220630-03-EP

## 2. VALUTAZIONE

### NOTA ESPLICATIVA SULLE CONDIZIONI DI MERCATO: CONFLITTO IN UCRAINA

Nonostante l'iniziale ripresa dell'economia dalla pandemia, l'Italia sta al momento sperimentando un più alto livello di incertezza a causa degli impatti globali della guerra in Ucraina, dall'aumento delle pressioni inflazionistiche, con l'inflazione cresciuta significativamente, alle tensioni in diversi settori lavorativi, in cui è forte la minaccia di azioni sindacali in risposta all'aumento del costo della vita. Abbiamo notato in Italia un incremento dei tassi di interesse, una contromisura messa in atto per contenere l'inflazione, con un conseguente aumento del costo del denaro. Questi fattori stanno avendo un impatto sulla crescita e sull'indice del clima di fiducia dei consumatori.

Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato mutino rapidamente in risposta a più ampi cambiamenti politici ed economici, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione, in quanto è importante per comprendere il contesto di mercato in cui è stata redatta l'opinione di valore.

Soggetta ai contenuti del presente rapporto, la nostra opinione del Fair Value della proprietà in esame, alla data di valutazione, è pari a:

**€40.000.000**  
**(Quarantamiliioni Euro)**

Assumendo costi di acquisizione del 5,00%, il valore dell'investimento totale al lordo dei costi di acquisizione è pari a €41.994.362.

## 3. CONFIDENZIALITA'

La nostra valutazione è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzata, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, non accetteremo alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il suo contenuto.

## 4. DIVULGAZIONE

Non è permesso divulgare i contenuti di questo Rapporto di Valutazione a terze parti in nessun modo, anche nel caso in cui non si faccia riferimento al nome di questa azienda o che il nostro Rapporto di Valutazione sia associato ad altri rapporti, documenti o informazioni, senza la nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto della proposta divulgazione. In parziale deroga a questa disposizione, viene già consentita la pubblicazione del rapporto di valutazione solo ai fini dei bilanci finanziari della Società e della Capogruppo.

Non approveremo alcuna divulgazione che non faccia adeguato riferimento ai Termini d'Incarico e ad ogni eventuale Assunzione Speciale o Deroga che abbiamo effettuato.

COIMARES-VIADERUTA-RAPVAL-220630-03-EP

Questo Rapporto di Valutazione o parte di esso non può essere modificato, alterato (incluso alterando il contesto in cui il Rapporto di Valutazione è esposto) o riprodotto senza la nostra previa approvazione scritta. Chiunque violi questa disposizione ci dovrà tenere indenni da qualsiasi azione legale, costo, perdita e spesa che noi potremmo subire in seguito al mancato rispetto di questa disposizione.

Nessuna responsabilità derivante dall'uso e/o dal fare affidamento su questo Rapporto di Valutazione è accettata ad eccezione di quanto previsto nei Termini d'Incarico.

## 5. AFFIDAMENTO

Può essere fatto affidamento su questo Rapporto di Valutazione solo in relazione allo Scopo della Valutazione indicato e solo da:

- (i) voi;
- (ii) altre parti che abbiamo firmato una Lettera di Affidamento (Reliance Letter).

Per evitare ogni dubbio, la limitazione di responsabilità totale complessiva specificata nei Termini d'Incarico ("Limite Complessivo") si applicherà nel complesso a (i) voi (ii) qualsiasi parte che abbia sottoscritto una Lettera di Affidamento. La ripartizione di questo Limite Complessivo sarà una questione che riguarderà solo voi e queste altre terze parti.

**IN NOME E PER CONTO DI C & W (U.K.) LLP (sede secondaria italiana)**

  
**JOACHIM SANDBERG FRICS**  
Legale Rappresentante sede secondaria italiana

  
**MARIACRISTINA LARIA MRICS**  
Partner

Allegati che formano parte di questo rapporto:

- SEZIONE A      RAPPORTO SINGOLA PROPRIETÀ
- SEZIONE B      COMMENTI SUL MERCATO DI RIFERIMENTO
- SEZIONE C      TERMINI D'INCARICO



**COIMA SGR**

**Fondo Feltrinelli Porta Volta**

*Milano, Giugno 2022*

**BOLOGNA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - ROMA - TORINO - VERONA**

Sede Legale ed Amministrativa: 10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - Tel. +39 011 65 60 - Fax +39 011 650 21 82  
Aut. MLPS 13/1/0003868/03.04 e 39/0006096/MA004.A003 - Registro Imprese Torino, Codice Fiscale e Partita IVA IT 01132750017





**PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA**

Cap. Soc. Euro 6.000.000 int. vers.

20145 MILANO - Via Mario Pagano, 69/A - Tel. +39 02 43 002

milano@praxi.praxi - www.praxi.praxi

**ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e ADVISORY - RISORSE UMANE**

Spettabile

**COIMA SGR**

Piazza Gae Aulenti, 12,

20154 MILANO

Milano, 30 Giugno 2022

Ns. Rif.: SV/val 22.7263

Facendo seguito all'incarico affidatoci (Contratto del 18 Novembre 2021) da COIMA SGR Società che gestisce il Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato "Fondo Feltrinelli Porta Volta", ed in conformità con quanto disposto dal Regolamento Banca d'Italia del 19/1/2015 Titolo V - Capitolo IV - Sezione II - Paragrafi 2.5 (Beni immobili) e 4 (Esperti indipendenti) e dal DM 30 del 5/3/2015 (Art. 16), Praxi S.p.A., in qualità di Esperto indipendente, ha effettuato l'aggiornamento del Valore di Mercato a fini di bilancio, del patrimonio immobiliare in capo al suddetto Fondo, con riferimento alla data del **30 Giugno 2022**.

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards – edizione 2022 e da RICS Valuation – Global Standards 2022 ("Red Book").

PRAXI è Società di Valutazione "regulated by RICS" [Firm n° 710985].

PRAXI ha elaborato questa stima agendo in qualità di Valutatore Indipendente esterno, così come definito dal Red Book. PRAXI non si trova in condizioni di conflitto di interesse rispetto al Committente, agli altri Soggetti coinvolti, e agli immobili oggetto di valutazione.

#### **OGGETTO DELLA STIMA**

Il portafoglio del Fondo si compone dei seguenti immobili:

<b>Comune</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Destinazione d'Uso</b>
<b>Milano</b>	Viale Pasubio 13	Uffici
<b>Milano</b>	Via Melchiorre Gioia 6-8	Ricettivo e Hotel
<b>Milano</b>	Via Pirelli 32	Uffici

Sono stati oggetto di valutazione i fabbricati, comprensivi delle aree e degli impianti generici di diretta pertinenza (elettrico, termico, idrico, ecc.); sono invece rimasti esclusi dalla

**BOLOGNA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - ROMA - TORINO - VERONA**

Sede Legale ed Amministrativa: 10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - Tel. +39 011 65 60 - Fax +39 011 650 21 82

Aut. MLPS 13/I/0003868/03.04 e 39/0006096/MA004.A003 - Registro Imprese Torino, Codice Fiscale e Partita IVA IT 01132750017



Ns. Rif.: SV/val 22.7263 del 30/06/2022

valutazione i beni mobili, i documenti, gli archivi ed in generale quanto contenuto negli immobili di cui si tratta.

## DEFINIZIONE DI VALORE E CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione ha determinato il Valore di Mercato degli immobili in oggetto.

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Global Standards (“Red Book”), per Valore di Mercato si intende l’ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2022 – IVS 104 Section 30.1; RICS Red Book 2022 – VPS4 4).

In relazione alle caratteristiche, alle destinazioni d'uso ed alle potenzialità di utilizzo di dell’immobile, per la determinazione del Valore di Mercato è stato adottato il seguente approccio:

### – metodo dell'attualizzazione dei flussi di cassa (DCF)

Il Valore dell’immobile deriva dalla attualizzazione del cash flow che ci si attende verrà generato dai contratti di locazione e/o dai proventi delle vendite, al netto dei costi di pertinenza della proprietà; il procedimento utilizza un appropriato tasso di attualizzazione, che considera analiticamente i rischi caratteristici dell’immobile in esame.

La valutazione ha considerato gli immobili nello stato di disponibilità in cui essi si trovano alla data di riferimento della stima, tenendo quindi conto dei contratti di locazione in essere, dal punto di vista della congruità dei canoni rispetto agli affitti di mercato, del periodo di residua validità dei contratti, delle clausole rilevanti (facoltà di recesso, responsabilità delle manutenzioni, ecc.), del grado di affidabilità degli inquilini e del rischio di sfritto.

La nostra attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi che delle metodologie operative, nel rispetto delle normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali a livello italiano ed internazionale.

## ORIGINE DEI DATI UTILIZZATI NELLA STIMA

La stima è basata sui dati tecnici fornitici dalla Committente, di seguito riportati in sintesi. In conformità all’incarico affidatoci, tali dati sono stati considerati corretti ed aggiornati:

- superfici lorde (già forniti in occasione della precedente semestrale);
- documentazione catastale;
- planimetrie;



Ns. Rif.: SV/val 22.7263 del 30/06/2022

- dati urbanistici;
- contratti di locazione;
- rent roll (consistenze, riepilogo contratti e principali clausole e limitazioni);
- IMU;

In particolare, abbiamo desunto dalla documentazione fornitaci e dal confronto con il Fund Manager i dati relativi:

- alle consistenze degli immobili;
- ai contratti di locazione in essere/nuovi (unità immobiliari interessate, canoni, scadenze, step-up, opzioni di rinnovo e/o di recesso anticipato, ecc.);
- agli interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione già programmati sugli immobili a reddito;

Derivano invece da nostre autonome analisi ed indagini i dati relativi a:

- canoni di mercato, per le diverse destinazioni d'uso e zone interessate;
- tassi di capitalizzazione e di attualizzazione;
- costi a carico della proprietà riguardanti property management, importi previsti e/o accantonamento per manutenzioni straordinarie, quota dell'imposta di registro sui contratti di locazione, provvigioni sugli affitti e sulle vendite.
- prezzi finali di vendita e tempi di assorbimento del mercato, relativamente alle varie destinazioni d'uso di cui ai progetti/ipotesi progettuali di trasformazione.

## APPROCCI ESTIMATIVI

### IMMOBILI A REDDITO O POTENZIALMENTE TALI

Gli immobili in esame sono a reddito (locati) o potenzialmente tali (locabili). Per immobili a reddito o potenzialmente tali si intendono gli immobili che si trovano in condizioni tali da essere in grado di generare per il proprietario un reddito locativo, senza necessità di interventi edilizi sostanziali, né di cambi di destinazione d'uso.

Gli immobili a reddito o potenzialmente tali sono stati stimati attualizzando il cash-flow netto generato dai contratti di affitto in essere e/o prospettici; il prezzo di cessione finale di ciascun bene (Terminal Value) è stato determinato proiettando a fine periodo il canone di affitto di mercato, utilizzando un going-out cap rate che incorpora un adeguato spread, per tenere conto del rischio insito nella proiezione a lungo termine.

I ricavi da locazione sono stati desunti dai contratti di affitto in essere, ove esistenti, e da specifiche indagini di mercato da noi condotte nelle zone e per le tipologie interessate. Per le unità immobiliari sfitte e per quelle i cui contratti di affitto andranno a scadere nel corso del





Ns. Rif.: SV/val 22.7263 del 30/06/2022

periodo di durata del cash-flow dell'investimento, si è tenuto debitamente conto dei tempi necessari alla messa/rimessa a reddito delle stesse, a condizioni di mercato (commercializzazione, periodi di "vacancy/free rent" e "step-up" ad inizio contratti, tempi correlati ad interventi di restyling, ecc.).

I costi a carico della proprietà (IMU, assicurazione, property management, importi previsti e/o accantonamento per manutenzioni straordinarie, quota dell'imposta di registro sui contratti di locazione, provvigioni sugli affitti e sulle vendite) o sono stati forniti direttamente dalla Committente o sono stati determinati in modo analitico, alla luce dei dati inviati dalla SGR, ove disponibili, oppure di nostre autonome quantificazioni, basate sugli standard di mercato e sulle esperienze di immobili analoghi.

La durata del cash-flow dell'investimento è stata assunta in 15 anni, tenendo conto della durata standard di un contratto di locazione ad uso non residenziale (6 + 6 anni o 9+9 per immobili ricettivi) e del tempo necessario per la stipula e messa a regime del contratto stesso. Si precisa che la durata del cash-flow assunto a base della valutazione dell'immobile non è influenzata né subordinata alle scelte e alle decisioni di investimento della SGR, che possono coincidere o meno con l'atteggiamento dell'investitore "ordinario"; per questa ragione, è in linea di principio possibile che alcuni parametri ed assumptions della presente stima si discostino da quanto contenuto nel business plan del Fondo.

#### VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI

Il cash flow è espresso in moneta corrente, e quindi incorpora una previsione di inflazione (per l'indicizzazione dei costi) e di andamento del mercato immobiliare (per l'indicizzazione dei ricavi).

Il trend dell'inflazione è tratto dalle previsioni pubblicate sul numero di Aprile 2022 di Consensus Forecast, edito da Consensus Economics (uno tra i principali Centri di ricerche economiche e finanziarie mondiali - [www.consensuseconomics.com](http://www.consensuseconomics.com)).

La tabella che segue sintetizza le previsioni relative all'andamento nei prossimi dieci anni delle principali variabili macroeconomiche in Italia.

Italy											
* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-32 <sup>1</sup>
Gross Domestic Product*	0.8	0.5	-9.1	6.6	2.7	1.9	1.7	1.1	1.0	0.8	0.6
Household Consumption*	1.0	0.2	-10.6	5.2	3.0	1.8	1.7	1.2	0.9	0.8	0.8
Gross Fixed Investment*	2.9	1.2	-9.2	17.0	5.2	3.9	3.1	2.3	1.6	0.6	0.4
Industrial Production*	0.9	-1.1	-11.4	11.8	0.8	2.3	1.9	1.3	1.1	0.9	0.9
Consumer Prices*	1.2	0.6	-0.1	1.9	6.2	2.1	1.5	1.6	1.7	1.7	1.8
Current Account Balance (Euro bn)	44.8	57.9	62.1	58.2	28.4	33.8	33.8	35.3	40.0	41.2	42.2
10 Year Treasury Bond Yield, % <sup>2</sup>	2.8	1.4	0.5	1.2	2.2 <sup>3</sup>	2.6 <sup>4</sup>	3.2	3.4	3.5	3.7	3.7



Ns. Rif.: SV/val 22.7263 del 30/06/2022

Per quanto riguarda il trend dell'inflazione, nei primi due anni (quattro semestri) del DCF è stato utilizzato il dato puntuale indicato da Consensus Forecast, mentre per il rimanente periodo si è considerata la media dei valori previsti, giungendo quindi al seguente risultato:

Trend inflazione 1^ semestre	3,10%		
Trend inflazione 2^ semestre	1,05%		
Trend inflazione 3^ semestre	1,05%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,75%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,90%	1,80%	annuo

Il trend del mercato immobiliare è stato determinato separatamente per il primo biennio del cash-flow e per il periodo successivo. Per il primo biennio la stima del trend è di tipo puntuale, mentre per il periodo successivo si è assunto sia in linea con quello dell'inflazione, e si è quindi fatto riferimento alle previsioni di Consensus Forecast di cui sopra. Tali misure sono state adottate in quanto le proiezioni sul mercato italiano, anche nel breve periodo, non rappresentano una fonte di informazioni sufficientemente stabile e riscontrabile.

Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,25%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,90%	1,80%	annuo

Inoltre, per la determinazione del rendimento potenziale del capitale investito (equity) si sono anche formulate previsioni circa l'andamento dei Titoli di Stato a lungo termine (rendimento risk free) e dell'EurIRS (base per la determinazione del costo del debito a lungo termine).

Il rendimento dei Titoli di Stato a 10 anni è stato anch'esso desunto da Consensus Forecast, ed è pari, per il 2022 allo 2,20% (previsione di Aprile 2022).

* % change over previous year	Italy											
	Historical				Consensus Forecasts							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-32 <sup>1</sup>	
Gross Domestic Product*	0.8	0.5	-9.1	6.6	2.7	1.9	1.7	1.1	1.0	0.8	0.6	
Household Consumption*	1.0	0.2	-10.6	5.2	3.0	1.8	1.7	1.2	0.9	0.8	0.8	
Gross Fixed Investment*	2.9	1.2	-9.2	17.0	5.2	3.9	3.1	2.3	1.6	0.6	0.4	
Industrial Production*	0.9	-1.1	-11.4	11.8	0.8	2.3	1.9	1.3	1.1	0.9	0.9	
Consumer Prices*	1.2	0.6	-0.1	1.9	6.2	2.1	1.5	1.6	1.7	1.7	1.8	
Current Account Balance (Euro bn)	44.8	57.9	62.1	58.2	28.4	33.8	33.8	35.3	40.0	41.2	42.2	
10 Year Treasury Bond Yield, % <sup>2</sup>	2.8	1.4	0.5	1.2	2.2 <sup>3</sup>	2.6 <sup>4</sup>	3.2	3.4	3.5	3.7	3.7	

Il trend dell'EurIRS è stato ipotizzato equivalente alla media dei valori degli ultimi dodici mesi, rilevata dalla stampa specializzata, ed è pari allo 0,47% annuo:



Ns. Rif.: SV/val 22.7263 del 30/06/2022

### Trend EurIRS ultimi 12 mesi

apr-21	0,36	media EurIRS 0,47
mag-21	0,42	
giu-21	0,37	
lug-21	0,26	
ago-21	0,16	
set-21	0,31	
ott-21	0,46	
nov-21	0,35	
dic-21	0,34	
gen-22	0,55	
feb-22	0,89	
mar-22	1,15	

#### TASSI DI CAPITALIZZAZIONE E DI ATTUALIZZAZIONE

Nelle valutazioni sono stati utilizzati opportuni tassi di capitalizzazione e di attualizzazione, che sono stati determinati sulla base dei criteri qui di seguito esposti, tenendo conto dell'andamento previsionale delle variabili macroeconomiche e immobiliari, già illustrato.

Il **tasso di capitalizzazione** corrisponde al rapporto che esiste, sul mercato, tra il rendimento locativo netto (canone di affitto *meno* costi a carico della Proprietà) ed il valore di un determinato immobile.

Essendo una grandezza che esprime il rendimento dell'investimento, il tasso di capitalizzazione implicitamente apprezza il rischio dell'investimento nell'immobile in esame, o quantomeno il rischio medio del cluster di mercato a cui l'immobile appartiene.

Il **tasso di attualizzazione** è la variabile matematica utilizzata per determinare il "valore equivalente", ad una certa data, di una grandezza economica che si genera in un differente momento temporale.

Nel caso degli investimenti immobiliari, questo tasso viene utilizzato per determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi (*cash-flow*) previsti nell'arco dell'investimento stesso.

Il tasso di attualizzazione apprezza quindi il rischio specifico dell'operazione (oltre che l'andamento delle variabili macroeconomiche e finanziarie), e si differenzia quindi di caso in caso, in relazione alla natura, ubicazione, dimensione, ecc. dell'investimento immobiliare in esame.



Ns. Rif.: SV/val 22.7263 del 30/06/2022

In realtà, fra i due tassi esiste un rapporto diretto, tanto è vero che, (a parità di altre variabili ed a condizione che entrambi i procedimenti vengono correttamente sviluppati), la stima del Valore di Mercato di un immobile a reddito elaborata tramite la capitalizzazione diretta oppure tramite il DCF dovrebbe condurre al medesimo risultato.

#### Rendimenti di mercato

In linea teorica, nel caso di immobili a reddito, il rendimento di un investimento immobiliare incorpora implicitamente due fattori:

- la componente risk-free
- la componente di premio al rischio specifica dell'investimento immobiliare di cui si tratta.

Va opportunamente precisato che, nell'approccio valutativo adottato da Praxi, il rendimento immobiliare viene ricavato da una indagine di mercato, estesa all'intero territorio nazionale e riferita alle principali tipologie: uffici e negozi tradizionali; uffici e negozi high street (trophy asset); ricettivo; grande distribuzione; leisure and entertainment; logistico; produttivo.

I risultati dell'indagine vengono posti a confronto con le elaborazioni prodotte dai principali Centri Studi che analizzano il settore real estate, per un ulteriore affinamento dei parametri di stima e per l'individuazione dei trend di mercato.

Per ciascuna tipologia viene determinato il range di oscillazione del rendimento netto (cap rate), con riferimento ad un best case e ad un worst case; all'interno di questo intervallo, il tasso di capitalizzazione del singolo immobile viene determinato sulla base della sua situazione e condizione specifica, con riferimento a:

- situazione locativa (qualità e numero degli inquilini, condizioni e clausole dei contratti di affitto, rischio sfritto)
- fattori estrinseci (validità della localizzazione, a livello nazionale e locale, e trend del mercato di riferimento)
- fattori intrinseci (qualità e stato manutentivo, fungibilità, flessibilità, taglio dimensionale).

Il range del tasso di attualizzazione utilizzato nel DCF del Valore di Trasformazione incorpora un ulteriore premio per il rischio proprio delle operazioni di sviluppo. Anche per il Valore di trasformazione, il posizionamento puntuale all'interno del range dei tassi di attualizzazione dipende dai fattori di rischio specifici della singola operazione di sviluppo.

Da quanto sopra esposto, risulta evidente che il nostro approccio non adotta una metodologia WACC per la determinazione del tasso di attualizzazione del DCF.





Ns. Rif.: SV/val 22.7263 del 30/06/2022

E' comunque possibile risalire a ritroso alla remunerazione dell'equity investito, sulla base della leva finanziaria e del costo del finanziamento di un investimento immobiliare standard che abbiamo rilevato dal mercato.

Il risultato di questo calcolo a ritroso è esposto nello sviluppo della valutazione dei singoli immobili, immediatamente sotto al "tachimetro", che evidenzia visivamente il grado di rischio attribuito all'immobile oggetto di stima, rispetto al range del segmento immobiliare cui l'immobile stesso appartiene.

#### Utile dell'imprenditore (investitore)

In conformità con gli standard estimativi internazionali e secondo le consolidate *best practices* del mercato italiano, questo approccio estimativo considera la remunerazione dei capitali investiti all'interno del tasso di attualizzazione: la remunerazione prevista per l'equity corrisponde al tasso di rendimento (IRR) per l'investitore, mentre il tasso complessivo (che deriva dalla media ponderata tra la remunerazione dell'equity ed il costo del debito) corrisponde all'IRR dell'investimento.

#### Durata del DCF

Il nostro modello di DCF per la stima del Valore di Mercato degli immobili a reddito prevede una durata standard di 15 anni (21 anni per il ricettivo), con scansione semestrale. Tale periodo consente di includere l'intero ciclo di un contratto di locazione ordinario (6+6 anni o 9+9 anni per il ricettivo), più gli eventuali tempi di vacancy e messa a reddito, e quindi, in termini generali, consente la normalizzazione del flusso di reddito locativo e la determinazione del terminal value per capitalizzazione diretta, utilizzando il canone dell'ultimo periodo ed il *going out cap rate* di cui sopra.

#### Indicatori

- Nel foglio "DCF" dello sviluppo valutativo di ciascun immobile vengono riportati alcuni indicatori significativi, oltre al Valore di Mercato ed alla quota di sfitto, utili alla interpretazione sintetica dei risultati della valutazione:
  - Canone attuale, che corrisponde al Canone annuo generato complessivamente dai contratti di locazione in essere.
  - Rendimento attuale, il quale costituisce la redditività dei contratti di locazione in essere, rispetto al Valore di Mercato delle sole superfici locate.
  - Canone di Mercato totale, calcolato sulla base dei parametri assunti nella stima.
  - Rendimento di mercato, il quale coincide con il *cap rate*.
  - Capex, che riguarda l'ammontare complessivo degli eventuali investimenti previsti per portare l'immobile nelle condizioni assunte come riferimento per la stima del Canone di Mercato.
  - Reversionary yield (rapporto tra il Canone Locativo di Mercato ed il Valore di Mercato, più l'eventuale Capex, determinati dalla stima), il quale corrisponde al rendimento



Ns. Rif.: SV/val 22.7263 del 30/06/2022

teoricamente ottenibile da un investitore che acquistasse l'immobile ad un prezzo equivalente al Valore di stima e ottenesse di metterlo interamente a reddito, a condizioni equivalenti al Canone di Mercato stimato

### Sostenibilità

La sostenibilità assume sempre maggiore rilevanza, sia per gli investitori che per gli utilizzatori degli immobili. Si tratta di una tematica che trasversalmente presenta elementi di carattere architettonico, tecnologico, gestionale, ambientale, sociale, organizzativo, ecc. e che in diversi modi si riflette anche sul valore e sulla appetibilità commerciale del bene.

Per questa ragione, gli aspetti di sostenibilità impattano sul profilo di rischio dell'investimento immobiliare e, conseguentemente, vengono riflessi nel processo valutativo all'interno del tasso di attualizzazione.

### PRECISAZIONI E ASSUMPTIONS

Per lo sviluppo della stima abbiamo determinato la superficie commerciale degli immobili, attribuendo alle diverse tipologie di superficie una ponderazione rappresentativa del loro pregio immobiliare. In particolare, gli spazi accessori sono stati virtualizzati in proporzione sia alla loro collocazione/consistenza/quantità all'interno dell'immobile sia alle superfici ed alle destinazioni degli spazi principali nonché ai parametri assegnati agli stessi.

Si segnala che nel modello DCF abbiamo adottato alcune assumption per considerare gli effetti dell'andamento dell'inflazione e del mercato in maniera sufficientemente analitica riferendoci all'intero periodo (15 anni o 21 anni). Pertanto il lieve effetto distorsivo che potrebbe evidenziarsi ad una analisi puntuale effettuata su base semestrale, deve essere considerato quale approssimazione intrinseca al modello stesso e non comporta sostanziali effetti numerici sulla valutazione dell'asset.

### METODOLOGIA DI LAVORO

I complessi immobiliari sono stati oggetto di sopralluogo diretto (via Pasubio il 18/11/2021; via Pirelli il 22/10/2021; via Gioia il 15/02/2022), con la finalità di rilevare le caratteristiche generali e di inquadrare il contesto urbano in cui essi sono inseriti; parallelamente alla attività di sopralluogo, abbiamo effettuato specifiche indagini di mercato nella zona interessata, anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando ove possibili casi di transazioni recenti. Tali informazioni hanno integrato ed aggiornato la banca dati sul mercato immobiliare già in possesso della nostra Società.

Per quanto concerne l'individuazione catastale, la destinazione urbanistica e le consistenze del bene in oggetto, ci siamo avvalsi della documentazione fornitaci dal Committente senza effettuare ulteriori verifiche, presupponendo quindi che quanto trasmessoci sia esatto e completo.



Ns. Rif.: SV/val 22.7263 del 30/06/2022

Abbiamo assunto infine che le consistenze immobiliari, fornite dalla SGR, corrispondano sostanzialmente alla IPMS 1 (Gross External Area/superficie esterna lorda), come internazionalmente definita.

#### **LIMITI DI INDAGINE E DI RESPONSABILITA'**

Si precisa che non è stata effettuata alcuna verifica circa il titolo di proprietà dei beni stimati, né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di essi; la valutazione presuppone che i beni siano pienamente conformi alla legislazione ed alle normative vigenti, in particolare per quanto concerne la regolarità edilizia, la sicurezza e la prevenzione incendi.

Non abbiamo considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulle proprietà in oggetto. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

#### **VARIAZIONI INTERVENUTE RISPETTO ALLA PRECEDENTE VALUTAZIONE**

Si evidenziano di seguito le principali variazioni intervenute rispetto alla precedente valutazione.

##### *Variazioni dell'oggetto della stima*

Al 30/6/2022 rispetto al 31/12/2021 sono invece stati apportati/acquisiti dal Fondo i seguenti immobili:

- Complesso direzionale in **Milano Via Pirelli 32**
- Complesso direzionale e ricettivo in **Milano Via Melchiorre Gioia 6-8**

Al 30/6/2022 rispetto al 31/12/2021, sull'immobile di **Milano via Pasubio** non ci sono state variazioni dell'oggetto della stima. Sono stati effettuati piccoli interventi di manutenzione straordinaria o modifiche interne poco rilevanti ai fini della valutazione.

##### *Variazioni di natura giuridica, normativa e contrattuale*

Nel corso del periodo 30/6/2022 rispetto al 31/12/2021 non sono intervenute variazioni contrattuali che hanno variato lo stato locativo dei beni e in particolare dell'immobile di via Pasubio. Sono stati considerati invece tutti i rapporti locativi in essere per gli altri immobili e in particolare per l'immobile di via Melchiorre Gioia 6-8. Si segnala che l'immobile di via Pirelli 32 sarà oggetto di un progetto di riqualificazione che prevede la liberazione dell'immobile dagli attuali conduttori.



Ns. Rif.: SV/val 22.7263 del 30/06/2022

### *Variazioni di natura estimativa*

I costi per il completamento delle opere di urbanizzazione esterne al complesso di via Pasubio sono stati aggiornati e comunicati dalla Sgr in € 517.040.

### **GRUPPO DI LAVORO**

La presente valutazione è stata elaborata dal seguente gruppo di lavoro:

- Antonio GAMBA (Legale rappresentante di Praxi S.p.A., iscritto all'Albo degli Ingegneri di Milano al n° 8913 dal 1966) *Coordinatore del Progetto*
- Massimo MAESTRI MRICS (n° 1279512 dal 2008) *Responsabile Tecnico del progetto*
- Salvatore Versaci MRICS (n° 5632881 dal 2013) - *Senior valuer*
- Andrea Mele - Valuer;
- Valzania Elena – Valuer
- Fiorentino Francesca
- Centro Studi PRAXI Real Estate

L'editing è stato curato dal team di back-office della Sede PRAXI di Milano.



Ns. Rif.: SV/val 22.7263 del 30/06/2022

## CONCLUSIONI DI STIMA

Sulla base di quanto riportato in precedenza ed esposto nell'allegata Relazione di Stima, è nostra opinione che il Valore di Mercato degli immobili in capo al FONDO FELTRINELLI PORTA VOLTA, con riferimento alla data del 30 Giugno 2022, sia pari a:

€ 253.080.000,00 (euro duecentocinquantatremilioniottantamila/00)

In conformità agli standard internazionali di valutazione, le conclusioni di Valore sono espresse senza considerare i costi (ivi compresi quelli fiscali) correlati alla eventuale compravendita della proprietà stimata. Indicativamente, valutiamo l'incidenza di questi costi intorno al 3% sul valore di mercato netto. Il valore lordo è pertanto pari a € 260.672.400.

Nei Report di Stima sono descritti analiticamente gli immobili e il procedimento di valutazione adottato.

La presente relazione è sottoscritta da Antonio Gamba in qualità di Legale Rappresentante di PRAXI S.p.A. e da Massimo Maestri in qualità di Responsabile Tecnico della valutazione; si dichiara che entrambi i firmatari sono in possesso dei requisiti prescritti dal comma 2 dell'art. 16 del DM 30/2015.

In conformità agli standard internazionali di valutazione, le conclusioni di Valore sono espresse senza considerare i costi (ivi compresi quelli fiscali) correlati alla eventuale compravendita della proprietà stimata.

Restando a disposizione per ogni chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Praxi S.p.A.  
Responsabile Tecnico  
Massimo Maestri MRICS  
Registered Valuer




Praxi S.p.A.  
Legale Rappresentante  
Antonio Gamba






Ns. Rif.: SV/val 22.7263 del 30/06/2022

RIEPILOGO VALORI

N.	Comune	Provincia	Indirizzo	Destinazione d'Uso	Superficie lorda mq	Superficie commerciale mq	Valore di Mercato 30/06/2022
1	Milano	MI	Viale Pasubio 13	Uffici	18.746	10.817	102.710.000 €
2	Milano	MI	Via Melchiorre Gioia 8 - Uffici	Uffici	8.250	6.808	56.890.000 €
2	Milano	MI	Via Melchiorre Gioia 6 - Hotel	Ricettivo	8.961	7.360	30.080.000 €
3	Milano	MI	Via Pirelli 32	Uffici	9.644	9.644	63.400.000 €
<b>TOTALE</b>					<b>45.601</b>	<b>34.629</b>	<b>253.080.000 €</b>

Valori al lordo dei costi di compravendita (+3%)				
N.	Comune	Provincia	Indirizzo	Valore di Mercato 30/06/2022
1	Milano	MI	Viale Pasubio 13	105.791.300 €
2	Milano	MI	Via Melchiorre Gioia 8 - Uffici	58.596.700 €
2	Milano	MI	Via Melchiorre Gioia 6 - Hotel	30.982.400 €
3	Milano	MI	Via Pirelli 32	65.302.000 €
<b>TOTALE</b>				<b>260.672.400 €</b>



**COIMA S.G.R. S.p.A.**

30 GIUGNO 2022

VALORE DI MERCATO

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO E  
RISERVATO DENOMINATO  
"COIMA CORE FUND VIII"

VALUTAZIONE SEMESTRALE

EXECUTIVE SUMMARY

AZIENDA CON  
SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ  
CERTIFICATO DA DNV  
ISO 9001

Sezione 01

## Executive Summary

KROLL Advisory S.p.A. per COIMA SGR S.p.A.  
Rif. N. 23119R05 – Coima Core Fund VIII  
30 giugno 2022

Pag. 3 di 15

**KROLL**  
REAL ESTATE  
ADVISORY GROUP



Agrate Brianza, 30 Giugno 2022

Rif. n° 23119R05

Spettabile  
COIMA SGR S.p.A.  
Piazza Gae Aulenti, 12  
20154 MILANO

Alla cortese attenzione del Dott. Antonio Del Buono

**Oggetto:** Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso, denominato "COIMA CORE FUND VIII", al 30 giugno 2022 – EXECUTIVE SUMMARY.

Egredi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito KROLL Advisory S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato la prima valutazione semestrale dei beni immobili costituenti il patrimonio immobiliare appartenente al Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso, denominato "COIMA CORE FUND VIII", al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 30 giugno 2022.

La valutazione effettuata da REAG, in qualità di Esperto Indipendente, sarà utilizzata per una verifica patrimoniale, ai sensi dell'art. 12 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 30 del 5 marzo 2015 e del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio (titolo V, capitolo IV, sezione II), emanato con Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e s.m.i., nonché delle linee guida di Assogestioni del maggio 2010 e della comunicazione congiunta di Consob e Banca D'Italia del 29 Luglio 2010 e s.m.i..

---

KROLL Advisory S.p.A.

Direzione Generale  
Centro Direzionale Colleoni  
Palazzo Cassiopea 3 – Via Paracelso, 26  
20864 Agrate Brianza MB – Italy  
Tel. +39 039 6423.1 - Fax +39 039 6058427  
[info.krolladvisory@kroll.com](mailto:info.krolladvisory@kroll.com)  
[krolladvisory@pec.kroll.com](mailto:krolladvisory@pec.kroll.com)

Sede Legale  
Via Boccaccio, 4 - 20123 Milano - Italy  
Società a socio unico - Capitale Sociale € 1.100.000,00 i.v  
Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento di KROLL LLC con sede a New York  
R.E.A. Milano 1047058  
C.F. / Reg. Imprese / P.IVA 05881660152  
[www.kroll.com](http://www.kroll.com)



#### PERIMETRO IMMOBILIARE OGGETTO DI ANALISI

Il portafoglio in oggetto comprende, alla data del 30 giugno 2022:

- ✓ N. 1 immobile cielo terra ubicato nella periferia sud-ovest della città di Milano – Via Lorenteggio 240, destinato a terziario (Vodafone Village).

Per le caratteristiche dell'asset si rimanda al report valutativo allegato.

## Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

**“Immobile”** (di seguito la **“Proprietà”**) indica l’insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**Valutazione**” indica *“un’opinione sul valore di un’attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se redatte in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette - senza deroghe (PS 1 paragrafo 1.1) - ad almeno alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards. Salvo limitazioni concordate nell’ambito dei termini dell’incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione”* (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022<sup>1</sup>; traduzione redatta a cura di REAG).

**“Valore di Mercato”** indica *“(…) l’ammontare stimato cui una attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni* (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

**“Canone di Mercato”** indica *“l’ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”* (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

**“Superficie lorda”** espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.

**“Superficie commerciale”** espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

<sup>1</sup> “Valuation” shall mean “An opinion of the value of an asset or liability on a stated basis, at a specified date. If supplied in written form, all valuation advice given by members is subject to at least some of the requirements of the Red Book Global Standards – there are no exemptions (PS 1 paragraph 1.1). Unless limitations are agreed in the terms of engagement, a valuation will be provided after an inspection, and any further investigations and enquiries that are appropriate, having regard to the nature of the asset and the purpose of the valuation. (RICS Red Book, English edition, January 2022)



### Criteria valutativi

Nell'effettuare la Valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai "criteri valutativi" di seguito illustrati.

- **Metodo Comparativo (o del Mercato)**: si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo Reddituale**: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  1. **Capitalizzazione Diretta**: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  2. **Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow)**, basato:
    - a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
    - b) sulla determinazione del Valore di Mercato della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
    - c) sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

REAG ha determinato il Valore nel presupposto del massimo e migliore utilizzo degli immobili e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.

Nella determinazione del Valore dell'Immobile, i criteri e le modalità di valutazione si sono conformati alle direttive di carattere generale impartite in merito dalla Banca d'Italia.

REAG, inoltre:

- in accordo con il Cliente, non ha effettuato alcun sopralluogo sull'immobile; l'ultimo sopralluogo è stato effettuato il giorno 25 novembre 2021, in occasione della precedente semestrale;
- ha condotto le valutazioni basandosi sui dati forniti dal Cliente;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni dei mercati immobiliari locali, considerando i dati economici in essi rilevati e adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà, attraverso opportune elaborazioni statistiche;

- ha considerato le consistenze relative all'immobile (superficie lorda suddivisa per destinazione d'uso) fornite dal Cliente e da REAG non verificate;
- non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basato in merito, esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente;
- non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale;
- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

### Contenuto del Rapporto

Il rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- il "Volume Zero" di Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);
- il "Volume 1" e relativi allegati, che riporta le informazioni relative a: dati identificativi, contesto, descrizione dell'immobile, mercato immobiliare di riferimento, situazione urbanistica, tabella consistenze, situazione locativa, considerazioni valutative e tabelle di valutazione.

### Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti la Valutazione sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;
- raccolta, selezione, analisi dei "Market/Rent Comparables";

nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, in base all'indagine svolta ed a quanto precedentemente indicato, il **Valore di Mercato** alla data del 30 giugno 2022, dell'immobile costituente il patrimonio del Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso e riservato, denominato "COIMA CORE FUND VIII", nello stato occupazionale in cui si trovano a tale data, sia pari a:

**Valore di Mercato**

**EURO 204.300.000,00**

**(Euro Duecentoquattromilionitrecentomila/00)**

Come da prassi per il mercato immobiliare italiano – che assume la non neutralità del regime fiscale e dei costi di transazione in funzione delle diverse tipologie di soggetti identificabili a titolo di terzo acquirente (società, enti, organismi, ecc.) - la determinazione del valore di mercato è stata effettuata al netto della fiscalità e dei costi di transazione. Nell'assunto che il valore di mercato determinato per gli asset oggetto della valutazione corrisponda al prezzo pattuito tra i contraenti dell'eventuale compravendita e che l'incidenza dei costi di transazione sia assunta pari al 3% del suddetto prezzo, il terzo acquirente corrisponderebbe un prezzo d'acquisto complessivo pari ad euro 210.400.000.

**Nota esplicativa sulla situazione contingente del mercato globale : conflitto in Ucraina e Pandemia da COVID-19**

Il 24 febbraio 2022 le forze armate russe hanno invaso i confini dell'Ucraina dando origine ad un conflitto.

Al momento della stesura del presente Report l'entità del conflitto e il suo impatto a lungo termine non sono noti.

Il conflitto ha causato un'immediata volatilità dei mercati azionari globali e si prevedono conseguenze per il costo e la disponibilità di energia e di risorse naturali, in particolare in Europa.

Sono state imposte sanzioni alla Russia.

L'impatto sul mercato immobiliare, al di fuori dell'area immediatamente interessata dal conflitto, è ancora incerto e, in questa fase, non vi sono segnali che l'attività di scambio e il sentiment di acquirenti o venditori siano cambiati.

Il mercato può quindi ancora definirsi attivo, anche se tuttora in parte influenzato dalla crisi dovuta alla pandemia da COVID-19. Il 31 Marzo 2022 è terminato in Italia lo stato di emergenza con il conseguente graduale attenuamento delle misure di sicurezza che hanno accompagnato il periodo pandemico.

Di conseguenza - per una maggior chiarezza - la nostra valutazione non considera un'"incertezza concreta della valutazione" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 dei RICS Valuation – Global Standards.

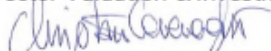
La presente nota esplicativa è stata inserita al fine di garantire trasparenza e per fornire ulteriori approfondimenti sul contesto di mercato in cui è stata redatta la valutazione. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato cambino rapidamente con l'evolversi del conflitto in Ucraina, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

**KROLL Advisory S.p.A.**

Redatto da:

**Christian Cavenaghi**

**Director Valuation & Investment**



**Paola Ricciardi**

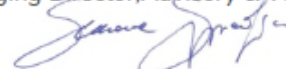
**Country Managing Director**



Supervisionato e controllato da:

**Simone Spreafico**

**Managing Director, Advisory & Valuation Dept.**



**Mauro Corrada**

**Chief Executive Officer**



Per una corretta comprensione dei risultati delle analisi si demanda alla lettura integrale del testo, che si compone:

- del Volume Zero contenente la Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);
- del Volume 1 e relativi allegati.

TEAM di LAVORO:

Alla stesura del Rapporto, con la direzione e la supervisione di:

Simone Spreafico – *Managing Director, Advisory & Valuation Dept.*

Supervisione e Controllo:

Christian Cavenaghi – *Director, Valuation & Investment*

Hanno collaborato:

Claudia Losa – *sopralluogo e analisi tecniche*

Centro Studi Reag – *Analisi di Mercato*

Micaela Beretta – *Editing*

## ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

### ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

REAG ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

REAG non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto della presente analisi.

Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni delle proprietà sono state fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.

Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.

Le planimetrie, qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

REAG, non ha eseguito alcuna indagine ambientale.

Se non diversamente indicato nell'incarico, REAG ha presunto la conformità della proprietà e dei beni in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

REAG inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

La stima di valore che REAG ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

REAG non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della Proprietà.

I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, salvo che non sia espressamente previsto nella presente offerta, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore

In relazione agli immobili oggetto della Valutazione, REAG non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni fornite dalla proprietà. Del pari non ha eseguito verifiche ipotecarie, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla Proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente.

Le conclusioni di valore espresse da REAG non potranno essere considerate come sostitutive delle conclusioni, determinazioni e decisioni assunte dal Cliente e/o dai terzi investitori.



CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

**CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO**

**Contratto**

Le presenti Condizioni Generali di Servizio ("Condizioni Generali") costituiscono parte integrante e sostanziale del Rapporto cui sono allegate.

Il Contratto che regola questo incarico, Condizioni Generali di Servizio incluse, riflette interamente gli accordi intercorsi tra REAG ed il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo sia verbale sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le parti.

**Cedibilità del contratto e del credito**

Nessuna delle Parti potrà cedere, a terzi, in tutto o in parte, il contratto, senza il preventivo consenso scritto dell'altra, secondo il disposto dell'art. 1406 c.c., salvo nel caso di cessione di azienda.

Il Cliente non potrà delegare terzi ad eseguire il pagamento del corrispettivo stabilito a favore di REAG, senza il consenso scritto di REAG.

Il Cliente riconosce di essere stato informato da Reag sull'eventualità di una possibile cessione del credito a titolo definitivo a beneficio di una qualsiasi persona giuridica a scelta di Reag, denominata qui di seguito Cessionario.

Il Cliente consente, sin d'ora e senza riserve a una tale cessione e si impegna a firmare su richiesta di Reag ogni documento necessario alla regolarizzazione giuridica e amministrativa. Detta cessione potrà eventualmente essergli semplicemente notificata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno od attraverso atto stragiudiziale.

A decorrere dall'eventuale cessione del credito il Cliente sarà obbligato di diritto nei confronti del Cessionario al pagamento di qualsiasi somma dovuta secondo il presente Contratto ed al rispetto di ogni suo obbligo.

**Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente**

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, può utilizzare i risultati dell'incarico svolto da REAG. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto da REAG come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

**Comunicazioni**

Le parti hanno avuto facoltà di comunicare e trasferire informazioni, tra loro, a mezzo di registrazioni presso caselle vocali, e-mail e fax, eccetto che tali forme di comunicazione non fossero espressamente escluse nel Contratto. Il Cliente ha avuto l'onere di comunicare e fornire informazioni al team assegnato da REAG allo svolgimento dell'incarico. Il team assegnato all'incarico non era tenuto ad essere al corrente di informazioni fornite ad altri, seppure appartenenti a REAG. Né il Cliente ha potuto presumere che il team assegnato all'incarico fosse al corrente di informazioni fornite a terzi.

**Corrispettivo e pagamenti**

Il Corrispettivo stabilito a favore di REAG non è condizionato ai risultati dell'incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte o alle analisi tecniche svolte, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati dell'incarico.

Il Cliente pagherà le fatture emesse da REAG alle scadenze pattuite.

**Riservatezza dei dati e delle informazioni. Autorizzazione**

REAG si è obbligata a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento e a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità e salvo che le attività oggetto del Contratto prevedano la comunicazione di tali dati a Enti Pubblici interessati nello svolgimento dell'incarico e, esclusivamente per il caso di attività di data room, a soggetti terzi autorizzati dal Cliente all'accesso alla piattaforma di gestione documentale.

REAG ha il diritto di mostrare i file e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità svolte da enti accreditati ai quali REAG è associata. Sia REAG che gli enti di certificazione garantiscono, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni non sono state trattate o non saranno trattate come riservate qualora:

- i) esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
- ii) le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a REAG, siano state già pubbliche;
- iii) le informazioni siano state fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.

Il Cliente non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da REAG, il materiale riservato di proprietà di REAG e l'oggetto dell'incarico, del servizio e del ruolo svolto da REAG, fatto salvo il caso in cui i terzi siano stati espressamente contemplati nel Contratto e fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.

Il possesso del Rapporto finale - in originale o in copia - non dà dunque il diritto di renderlo pubblico attraverso pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di REAG.

REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo del Cliente nel proprio elenco di referenze.

**Protezione dei dati personali**

Le Parti riconoscono che ciascuna di esse ha trattato e tratterà i dati personali in relazione all'esecuzione delle proprie obbligazioni ovvero all'esercizio dei propri diritti derivanti da questo Contratto e/o all'adempimento di obblighi di legge o di regolamento e che gli accordi tra esse hanno definito il ruolo di ciascuna Parte (quale Titolare o Responsabile del Trattamento) in

## CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Salvo non sia stato diversamente stabilito, le Parti hanno concordato e riconosciuto che laddove ciascuna Parte abbia trattato i dati in conseguenza a questo Contratto, la stessa ha eseguito il trattamento per le proprie finalità e, in quanto tale, è stata identificata come Titolare del Trattamento in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Ciascuna Parte ha riconosciuto e si è impegnata ad ottemperare alle obbligazioni derivanti dalla vigente normativa sulla protezione dei dati personali nella misura in cui abbiano trovato applicazione all'esecuzione dei propri obblighi ovvero all'esercizio dei propri diritti ai sensi del presente Contratto.

**Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore.**

Né il Cliente, né REAG sono responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

**Legge applicabile e Foro Competente**

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.

**Limitazione della responsabilità e del risarcimento**

La responsabilità di REAG per eventuali conseguenze pregiudizievoli derivate al Cliente in dipendenza dello svolgimento dell'incarico e la misura massima del risarcimento del danno sono comunque e sempre limitati nei confronti del Cliente e dei destinatari delle eventuali *Reliance letters* e *Re-addressing*, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo e colpa grave di REAG, all'onorario stabilito nel presente Contratto a favore di REAG, da intendersi come limite in aggregato per tutte le pretese di indennizzo/risarcimento eventualmente formulate da tutti i destinatari del Rapporto e delle *Reliance e/o Re-addressing*.

REAG, a ciò sin d'ora autorizzata in tal senso dal Cliente, documenterà l'onorario mediante la esibizione dell'incarico sottoscritto dal Cliente e delle fatture quietanziate, che faranno fede nei confronti dei destinatari del Rapporto e delle *Reliance Letter e/o Re-addressing*.

Mentre si trova nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si impegna a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente.

**Indipendenza delle Parti**

REAG ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, REAG si è riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni. REAG è una Società che rispetta la Legge sulle pari opportunità.

**Subappalto**

REAG si riserva la facoltà di avvalersi di terzi subappaltatori nell'esecuzione di tutti o di parte dei servizi oggetto della presente, fermo restando che, con la sottoscrizione della presente Offerta, il Cliente presta sin d'ora il proprio consenso al subappalto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1656 c.c.

In caso di nomina del subappaltatore da parte di REAG, resta ferma in ogni caso la responsabilità di REAG nei confronti del Cliente, nei limiti indicati nella presente Offerta, per i servizi forniti al Cliente per il tramite del subappaltatore.

In caso di nomina del subappaltatore, questi sarà tenuto ai medesimi obblighi di riservatezza previsti nella presente Offerta in capo a REAG.

**Limitazioni nell'uso del Rapporto**

Il Rapporto predisposto da REAG potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel Rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.

**Presupposti e circostanze giuridico - legali**

REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

**Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente**

Tutti i documenti, le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o analisi tecniche o semplicemente ha citato nel rapporto finale, sono stati assunti come conformi agli originali, attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica. REAG non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili, a meno che non rientrasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

**Assegnazione della proprietà dei documenti**

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

**Standard professionali**

REAG ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali



## CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG, dovranno giudicare l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

### Ambito dell'incarico

REAG sarà tenuta a rispettare le condizioni previste dal Contratto solo per quanto riguarda i servizi specificatamente indicati nello stesso e le modifiche riguardanti l'ambito di tali servizi espressamente indicate in ogni successivo accordo scritto tra le Parti. Di conseguenza, l'incarico non include servizi che non siano correlati, né alcuna responsabilità di aggiornare il lavoro una volta che questi siano stati completati.

REAG inoltre si riserva il diritto di rifiutare di eseguire qualsiasi servizio aggiuntivo nel caso in cui ritenga che tali servizi possano generare un conflitto di interessi reale o anche solo percepito, o nel caso in cui l'esecuzione di tali attività sia illegale o in violazione delle normative applicabili o degli standard professionali.

### Oneri esclusi

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale, in udienze o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.

### Codice Etico - Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001

Il Cliente prende atto che REAG ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia del vigente Codice Etico è disponibile su esplicita richiesta del Cliente.

Il Cliente dichiara, per sé ed in relazione a proprie eventuali controllanti e controllate direttamente e/o indirettamente: - di non operare (non avere uffici, attività, investimenti, transazioni) in paesi sensibili e/o soggetti a sanzioni ed embarghi disposti dalle Nazioni Unite, USA, UE e locali; - di non operare con persone o entità che hanno sede e/o attività nei predetti paesi; - non essere destinatario di siffatte sanzioni.

### Conflitto di interesse

REAG, decorsi sei mesi dalla data di consegna del rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto della presente offerta.

### Termine di decadenza per le contestazioni, Reclamo, Termine di prescrizione dell'azione

erma peraltro l'applicazione di norme inderogabili di legge, il Cliente potrà manifestare, a pena di decadenza, entro 30 giorni dal ricevimento del Rapporto, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo all'indirizzo [customercare@kroll.com](mailto:customercare@kroll.com) nel quale indicherà con precisione i motivi della propria insoddisfazione e gli eventuali vizi, errori e/o difformità oggetto di contestazione.

Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.

REAG ed il Cliente riconoscono e dichiarano espressamente che il presente contratto costituisce contratto di appalto di servizi e che, conseguentemente, l'azione nei confronti di KROLL Advisory S.p.A. è in ogni caso soggetta al termine di prescrizione biennale di cui all'art 1667 cod.civ.

## Contatti

KROLL Advisory S.p.A.  
Centro Direzionale Colleoni  
Palazzo Cassiopea 3- Via Paracelso, 26  
20864 Agrate Brianza (MB) Italy

T + 39 039 6423 1  
[www.kroll.com](http://www.kroll.com)

---

### About Kroll

Kroll provides proprietary data, technology and insights to help our clients stay ahead of complex demands related to risk, governance and growth. Our solutions deliver a powerful competitive advantage, enabling faster, smarter and more sustainable decisions. With 5,000 experts around the world, we create value and impact for our clients and communities. To learn more, visit [www.kroll.com](http://www.kroll.com).

M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United States are provided by Kroll Securities, LLC (member FINRA/SIPC). M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United Kingdom are provided by Kroll Securities Ltd., which is authorized and regulated by the Financial Conduct Authority (FCA). Valuation Advisory Services in India are provided by Duff & Phelps India Private Limited under a category 1 merchant banker license issued by the Securities and Exchange Board of India

© 2022 Kroll, LLC. All rights reserved.



## RELAZIONE DI STIMA

---

*Determinazione del Valore di Mercato al 30/06/2022  
del patrimonio immobiliare appartenente al Fondo "CORE FUND IV"*

RELAZIONE DI STIMA al 30/06/2022  
Fondo Immobiliare CORE FUND IV



## ***EXECUTIVE SUMMARY***

## EXECUTIVE SUMMARY

### *Perimetro di Valutazione*

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da 58 immobili ubicati su tutto il territorio nazionale, principalmente nel Nord-Italia.

### *Destinazione d'Uso Prevalente*

La destinazione d'uso principale è commerciale.

### *Metodologia Valutativa Utilizzata*

Metodo finanziario reddituale (DCF – Discounted Cash Flow)

### *Data di Redazione del Presente Documento*

Il presente report è stato redatto in data **01 Luglio 2022**

### *Data di Valutazione*

La presente valutazione si riferisce alla data del **30 Giugno 2022**.

RELAZIONE DI STIMA al 30/06/2022  
Fondo Immobiliare CORE FUND IV



## Market Value (MV)

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione di stima, si ritiene congruo stimare il valore di mercato dei beni che compongono il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione, complessivamente pari a:

Cod.	Comune	Provincia	Indirizzo	Main use	Superficie Commerciale mq	Valore al 30/06/2022 €
1 - MI	Milano	MI	Via Larga 16	RETAIL	298	
3 - MI	Milano	MI	Corso Sempione 77	RETAIL	269	
4 - MI	Milano	MI	Via Pierluigi Da Palestrina 2	RETAIL	220	
7 - MI	Mezzo	MI	Largo Gramsci 1	RETAIL	286	
9 - BG	Capriate San Gervasio	BG	Sangervasio Via Vittorio Veneto 28	RETAIL	243	
11 - CO	Asso	CO	Piazza Mons. Ratti 5	RETAIL	250	
12 - CO	Canzo	CO	Via Mazzini 12	RETAIL	167	
13 - CO	Civenna	CO	Via Provinciale 52	RETAIL	84	
14 - CO	Erba	CO	Viavolta 2	RETAIL	318	
15 - CO	Grandate	CO	Via Statale Dei Giovi 11	RETAIL	323	
17 - CO 2	Lipomo	CO	Via Belvedere 11	RETAIL	447	
17 - CO	Lipomo	CO	Via Belvedere 12	OFFICE	650	
18 - CO	Lurago d'erba	CO	Via Roma 18	RETAIL	467	
19 - CO	Novedrate	CO	Via Prov. Novedratese 82	RETAIL	452	
19 - CO 2	Novedrate	CO	Via Prov. Novedratese 81	OFFICE	618	
20 - CO	Valbrona	CO	Via Vittorio Veneto 9	RETAIL	136	
21 - LC	Lecco	LC	Via Belfiore 15	RETAIL	243	
22 - LC	Lecco	LC	Piazza G. Carducci 8	RETAIL	334	
23 - LC	Lecco	LC	Corso E. Filiberto 108	RETAIL	201	
25 - LC	Lecco	LC	Viale Turati 48	RETAIL	385	
26 - LC	Abbadia Lariana	LC	Via Nazionale 42	RETAIL	131	
27 - LC	Barzio	LC	Via Roma 47	RETAIL	200	
28 - LC	Brivio	LC	Piazza Della Vittoria 3	RETAIL	210	
30 - LC	Casatenovo	LC	Via Cavour 10	RETAIL	416	
31 - LC	Cassago Brianza	LC	Piazza Visconti 10	RETAIL	254	
32 - LC	Civate	LC	Via Manzoni 1	RETAIL	223	



RELAZIONE DI STIMA al 30/06/2022  
Fondo Immobiliare CORE FUND IV



Cod.	Comune	Provincia	Indirizzo	Main use	Superficie Commerciale mq	Valore al 30/06/2022 €
33 - LC	Colico	LC	Via Nazionale 126	RETAIL	480	
34 - LC	Dervio	LC	Via Diaz 62	RETAIL	146	
35 - LC	Galbiate	LC	Piazza Don Gnocchi 12	RETAIL	276	
36 - LC	Introbio	LC	Piazza del Sagrato 9	RETAIL	233	
37 - LC	Lierna	LC	Via Roma 124	RETAIL	255	
38 - LC	Malgrate	LC	Via San Leonardo 14	RETAIL	183	
39 - LC	Mandello del Lario	LC	Dellario Via Manzoni 21	RETAIL	425	
40 - LC	Merate	LC	Via Baslini 6	RETAIL	502	
41 - LC	Oggiono	LC	Via Marco D'Oggiono 15	RETAIL	406	
42 - LC	Olgiate molgora	LC	Via Canova 39	RETAIL	316	
43 - LC	Olginate	LC	Via Redaelli 24	RETAIL	278	
44 - LC	Paderno d'adda	LC	Via Volta 10	RETAIL	370	
45 - LC	Rovagnate	LC	Via Vittorio Veneto 8	RETAIL	248	
46 - LC	Valmadrera	LC	Via Stoppani 2	RETAIL	292	
48 - LC	Vercurago	LC	Via Roma 66	RETAIL	206	
49 - MB	Brugherio	MB	Viale Lombardia 179	RETAIL	629	
51 - MB	Veduggio al Lambro	MB	Viale C. Battisti 42	RETAIL	775	
52 - VA	Castellanza	VA	Corso Matteotti 19	RETAIL	469	
53 - TO	Torino	TO	Via Arcivescovado 7	RETAIL	2.672	
54 - BI	Biella	BI	Via Losana 22	RETAIL	527	
55 - GE	Genova	GE	Via Garibaldi 5	RETAIL	1.661	
61 - VE	Mestre	VE	Riviera Xx Settembre 13	RETAIL	925	
62 - PD	Padova	PD	Piazza Alcide De Gasperi 34A	OFFICE	549	
62 - PD 2	Padova	PD	Piazza Alcide De Gasperi 34B	RETAIL	844	
63 - VI	Thiene	VI	Piazza Cesare Battisti 5	RETAIL	439	
64 - BO	Bologna	BO	Via Emilia Levante 113	RETAIL	234	
65 - LU	Barga	LU	Via Pascoli 23	RETAIL	105	
66 - LI	Livorno	LI	Via Carabinieri 30	RETAIL	1.288	
67 - PO	Prato	PO	Via F. Ferrucci 41	RETAIL	1.743	
68 - PO	Montemurlo	PO	Via Provinciale 413	RETAIL	533	
70 - FI	Sesto Fiorentino	FI	Via Lucchese 2	RETAIL	175	
71 - RM	Roma	RM	Piazza Ss. Apostoli 70	RETAIL	607	
<b>TOTALE</b>					<b>26.614</b>	<b>60.602.000</b>

€ 60.602.000,00

(€ Sessantamilioniseicentoduemila,00)

Come da prassi per il mercato immobiliare italiano – che assume la non neutralità del regime fiscale e dei costi di transazione in funzione delle diverse tipologie di soggetti identificabili a titolo di terzo acquirente (società, enti, organismi, ecc.) - la determinazione



RELAZIONE DI STIMA al 30/06/2022  
Fondo Immobiliare CORE FUND IV



del valore di mercato è stata effettuata al netto della fiscalità e dei costi di transazione. Nell'assunto che il valore di mercato determinato per gli asset oggetto della valutazione corrisponda al prezzo pattuito tra i contraenti dell'eventuale compravendita e che l'incidenza dei costi di transazione sia assunta pari al 3% del suddetto prezzo, il terzo acquirente corrisponderebbe un prezzo d'acquisto complessivo pari ad € 62.420.060,00.

Di seguito si riporta il dettaglio asset per asset:

Cod.	Comune	Provincia	Indirizzo	Main use	Superficie Commerciale mq	Valore al 30/06/2022	
						€	€
1 - MI	Milano	MI	Via Larga 16	RETAIL	298		
3 - MI	Milano	MI	Corso Sempione 77	RETAIL	269		
4 - MI	Milano	MI	Via Pierluigi Da Palestrina 2	RETAIL	220		
7 - MI	Mezzo	MI	Largo Gramsci 1	RETAIL	288		
9 - BG	Capriate San Gervasio	BG	Sangervasio Via Vittorio Veneto 28	RETAIL	243		
11 - CO	Asso	CO	Piazza Mons. Ratti 5	RETAIL	250		
12 - CO	Canzo	CO	Via Mazzini 12	RETAIL	167		
13 - CO	Civenna	CO	Via Provinciale 52	RETAIL	84		
14 - CO	Erba	CO	Viavolta 2	RETAIL	318		
15 - CO	Grandate	CO	Via Statale Dei Giovi 11	RETAIL	323		
17 - CO 2	Lipomo	CO	Via Belvedere 11	RETAIL	447		
17 - CO	Lipomo	CO	Via Belvedere 12	OFFICE	650		
18 - CO	Lurago d'erba	CO	Via Roma 18	RETAIL	467		
19 - CO	Novedrate	CO	Via Prov. Novedratese 82	RETAIL	452		
19 - CO 2	Novedrate	CO	Via Prov. Novedratese 81	OFFICE	618		
20 - CO	Valbrona	CO	Via Vittorio Veneto 9	RETAIL	136		
21 - LC	Lecco	LC	Via Belfiore 15	RETAIL	243		
22 - LC	Lecco	LC	Piazza G. Carducci 8	RETAIL	334		
23 - LC	Lecco	LC	Corso E. Filiberto 108	RETAIL	201		
25 - LC	Lecco	LC	Viale Turati 48	RETAIL	385		
26 - LC	Abbadia Lariana	LC	Via Nazionale 42	RETAIL	131		
27 - LC	Barzio	LC	Via Roma 47	RETAIL	200		
28 - LC	Brivio	LC	Piazza Della Vittoria 3	RETAIL	210		
30 - LC	Casatenovo	LC	Via Cavour 10	RETAIL	418		
31 - LC	Cassago Brianza	LC	Piazza Visconti 10	RETAIL	254		
32 - LC	Civate	LC	Via Manzoni 1	RETAIL	223		

RELAZIONE DI STIMA al 30/06/2022  
Fondo Immobiliare CORE FUND IV



Cod.	Comune	Provincia	Indirizzo	Main use	Superficie Commerciale mq	Valore al 30/06/2022		
						€	Prezzo al 30/06/2022 €	
33 - LC	Colico	LC	Via Nazionale 126	RETAIL	480			
34 - LC	Dervio	LC	Via Diaz 62	RETAIL	148			
35 - LC	Galbiate	LC	Piazza Don Gnocchi 12	RETAIL	276			
36 - LC	Introbio	LC	Piazza del Sagrato 9	RETAIL	233			
37 - LC	Lierna	LC	Via Roma 124	RETAIL	255			
38 - LC	Malgrate	LC	Via San Leonardo 14	RETAIL	183			
39 - LC	Mandello del Lario	LC	Dellario Via Manzoni 21	RETAIL	425			
40 - LC	Merate	LC	Via Baslini 6	RETAIL	502			
41 - LC	Oggiono	LC	Via Marco D'Oggiono 15	RETAIL	406			
42 - LC	Olgiate molgora	LC	Via Canova 39	RETAIL	316			
43 - LC	Olginate	LC	Via Redaelli 24	RETAIL	278			
44 - LC	Paderno d'adda	LC	Via Volta 10	RETAIL	370			
45 - LC	Rovagnate	LC	Via Vittorio Veneto 8	RETAIL	248			
46 - LC	Valmadrera	LC	Via Stoppari 2	RETAIL	292			
48 - LC	Vercurago	LC	Via Roma 66	RETAIL	206			
49 - MB	Brugherio	MB	Viale Lombardia 179	RETAIL	629			
51 - MB	Veduggio al Lambro	MB	Viale C. Battisti 42	RETAIL	775			
52 - VA	Castellanza	VA	Corso Matteotti 19	RETAIL	469			
53 - TO	Torino	TO	Via Arcivescovado 7	RETAIL	2.672			
54 - BI	Biella	BI	Via Losana 22	RETAIL	527			
55 - GE	Genova	GE	Via Garibaldi 5	RETAIL	1.661			
61 - VE	Mestre	VE	Riviera Xx Settembre 13	RETAIL	925			
62 - PD	Padova	PD	Piazza Alcide De Gasperi 34A	OFFICE	549			
62 - PD 2	Padova	PD	Piazza Alcide De Gasperi 34B	RETAIL	844			
63 - VI	Thiene	VI	Piazza Cesare Battisti 5	RETAIL	439			
64 - BO	Bologna	BO	Via Emilia Levante 113	RETAIL	234			
65 - LU	Barga	LU	Via Pascoli 23	RETAIL	105			
66 - LI	Livorno	LI	Via Carabinieri 30	RETAIL	1.288			
67 - PO	Prato	PO	Via F. Ferrucci 41	RETAIL	1.743			
68 - PO	Montemurlo	PO	Via Provinciale 413	RETAIL	533			
70 - FI	Sesto Fiorentino	FI	Via Lucchese 2	RETAIL	175			
71 - RM	Roma	RM	Piazza Ss. Apostoli 70	RETAIL	607			
<b>TOTALE</b>						<b>26.614</b>	<b>60.602.000</b>	<b>62.420.060</b>

### *Team di progetto*

La presente relazione di stima è stata elaborata da:

- Arch. Piercarlo Rolando, MRICS Registered Valuer  
Amministratore Delegato e persona fisica deputata nel concreto allo svolgimento dell'incarico conferito a RINA Prime Value Services S.p.A.
  
- Arch. Daniela di Perna, MRICS  
Director B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.
  
- Dott. Raffaele Sannino  
Manager B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.
  
- Dott. Daniele Storri  
Analyst B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.
  
- Ufficio Studi Gabetti S.p.A.  
Research and Market Analysis

### *Riservatezza dei dati*

La presente relazione è stata predisposta esclusivamente a favore del Cliente ed in funzione dello scopo dell'incarico eseguito ai sensi del DM 30 del 05 marzo 2015. Si declinano pertanto responsabilità nei confronti di terzi.

Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di RINA Prime Value Services S.p.A., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

  
Piercarlo Rolando  
Amministratore Delegato

Iscritto all'Ordine degli Architetti  
della Provincia di Cuneo  
al Numero 437



RINA Prime Value Services S.p.A. - Business Unit AxIA.RE  
Sede legale: Via Lentasio, 7 - 20122 Milano  
REA MI-2100185 Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi  
P.I./CF - 09587170961 - Cap. Soc. € 250.000,00 i.v.  
info@axiare.it - www.axiare.it - +39 02 36 68 28 96