

Real Estate SIIQ

---



COIMA RES  
Resoconto intermedio  
al 30 settembre 2020

## INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE.....	3
RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE.....	6
PORTAFOGLIO AL 30 SETTEMBRE 2020.....	12
EVENTI SUCCESSIVI.....	17
DIVIDENDI.....	17
ITALIA: QUADRO MACRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	18
PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO.....	19
STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO.....	24
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO.....	30
DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI.....	36
GLOSSARIO.....	37

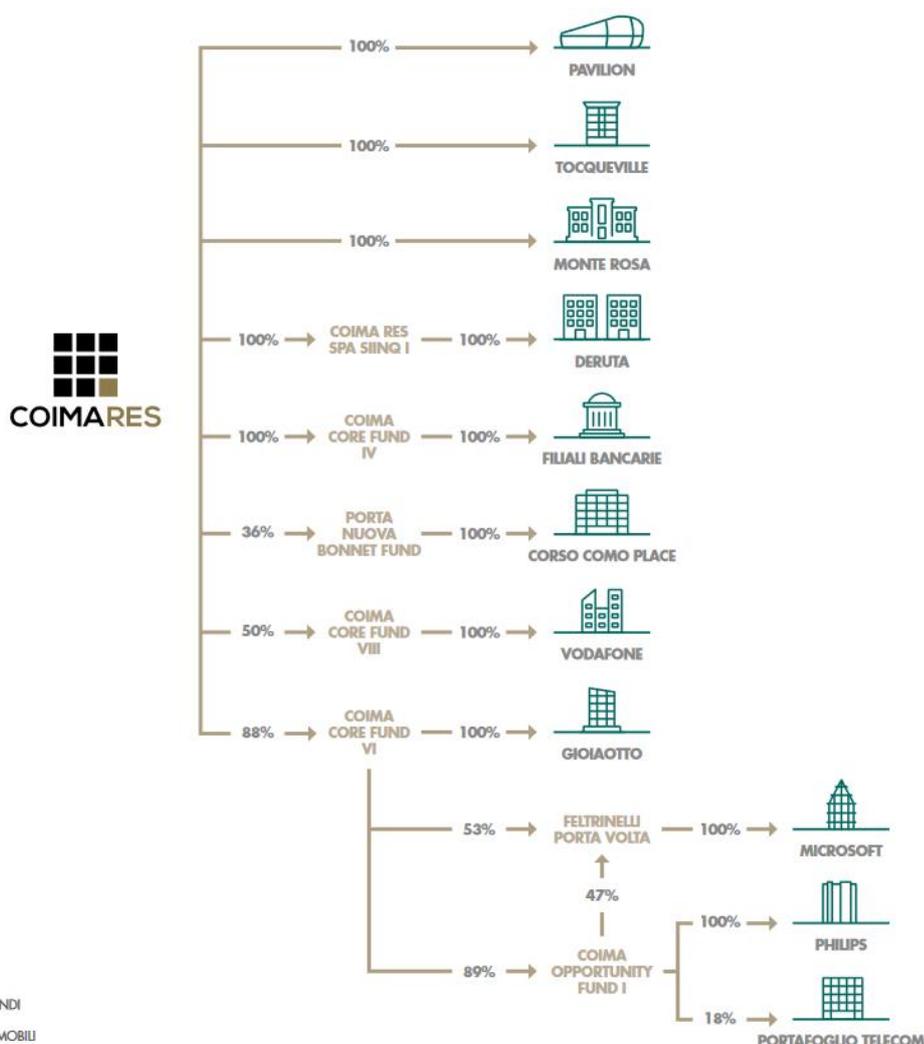
# INFORMAZIONI SOCIETARIE

**COIMA RES S.p.A. SIIQ**, (di seguito anche la “Società” o “COIMA RES”), con sede legale in Milano, piazza Gae Aulenti 12, con Codice Fiscale, Iscrizione Registro Imprese di Milano e Partita IVA n. 09126500967, è una Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ) fondata nel 2015 e quotata su Borsa Italiana dal 2016.

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

## STRUTTURA SOCIETARIA

Fondata da Manfredi Catella in accordo con COIMA S.r.l., COIMA SGR S.p.A. e con Qatar Holding LLC, sponsor primario dell'operazione, COIMA RES è una società con azioni quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.



## GOVERNANCE

### Consiglio di Amministrazione <sup>1</sup>

Caio Massimo Capuano	Presidente, Amministratore non esecutivo
Feras Abdulaziz Al-Naama	Vice Presidente, Amministratore indipendente
Manfredi Catella	Amministratore delegato
Luciano Gabriel	Amministratore indipendente
Olivier Elamine	Amministratore indipendente
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

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

### Comitato Controllo e Rischi

Alessandra Stabilini	Presidente
Luciano Gabriel	Membro
Paola Bruno	Membro

### Internal Audit e Compliance

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

<sup>1</sup> In carica dall'11 giugno 2020 fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020.

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

## Risk Manager

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

## Società di revisione

Con delibera del 1 febbraio 2016, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato di conferire a EY S.p.A. l'incarico per la revisione legale del bilancio separato e consolidato della Società ai sensi degli articoli 14 e 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 per gli esercizi 2016-2024.

## Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Fulvio Di Gilio

Dirigente Preposto

## RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Nella tabella sottostante è riportata la sintesi dei dati finanziari al 30 settembre 2020.

(Euro milioni)	30 settembre 2020	per azione	31 dicembre 2019	per azione	Δ	Δ%
Valore complessivo del portafoglio	761,3		767,7		(6,4)	(0,8%)
EPRA Net Reinstatement Value	462,9	12,82	463,1	12,82	(0,2)	0,0%
EPRA Net Tangible Assets	444,2	12,30	443,7	12,29	0,5	0,1%
EPRA Net Disposal Value	437,9	12,13	437,8	12,12	0,1	0,0%
NAV IAS/IFRS	440,9	12,21	440,1	12,19	0,8	0,2%
Posizione Debitoria	346,0		356,4		(10,4)	(2,9%)
Disponibilità liquide	50,9		42,7		8,2	19,3%
Net Loan to Value	37,9%		38,8%		(0,9 p.p.)	n.m.
EPRA Net Initial Yield	5,1%		4,6%		0,5 p.p.	n.m.
EPRA "topped-up" NIY	5,3%		5,3%		0,0 p.p.	n.m.
EPRA vacancy rate	2,1%		2,0%		0,1 p.p.	n.m.

(Euro milioni)	30 settembre 2020	per azione	30 settembre 2019	per azione	Δ	Δ%
Canoni	33,2		26,9		6,3	23,4%
NOI	30,2		24,1		6,1	25,3%
EBITDA	23,2		16,9		6,3	37,4%
EBIT	15,0		22,5		(7,5)	(33,4%)
Recurring FFO	17,9	0,49	12,3	0,34	5,6	44,9%
Risultato netto	7,7	0,21	16,2	0,45	(8,5)	(52,8%)
EPRA Earnings	13,0	0,36	10,1	0,28	2,9	28,4%
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	31,1%		37,9%		(6,8 p.p.)	n.m.
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	29,1%		37,4%		(8,3 p.p.)	n.m.
Like for like rental growth <sup>3</sup>	2,1%		1,8%		(0,3 p.p.)	n.m.
WALT (anni)	4,7		5,7		n.m.	n.m.

Il NAV IFRS al 30 settembre 2020 è pari ad Euro 440,9 milioni, con un incremento dello 0,2% rispetto al 31 dicembre 2019.

I fattori principali che hanno avuto impatto sul NAV nel corso del 2020 sono:

- l'EPRA Earnings del periodo per Euro 13 milioni;
- la variazione negativa del *fair value* degli immobili in portafoglio, al netto di quote di terzi, per Euro 4.8 milioni;
- il pagamento dei dividendi di Euro 7,2 milioni.

L'EPRA Cost Ratio mostra un decremento di 6,8 punti percentuali su base annua, principalmente dovuto alla riduzione delle commissioni di asset management.

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

## ■ RESOCONTO INTERMEDIO AL 30 SETTEMBRE 2020

Al 30 settembre 2020 l'EPRA Earnings di Gruppo è pari ad Euro 13 milioni come evidenziato dalla tabella sotto riportata.

(Euro milioni)	30 settembre 2020	30 settembre 2019	Δ	Δ%
Canoni	33,2	26,9	6,3	23,4%
Costi operativi immobiliari netti	(3,0)	(2,8)	(0,2)	6,9%
<b>NOI</b>	<b>30,2</b>	<b>24,1</b>	<b>6,1</b>	<b>25,3%</b>
Altri ricavi	(0,1)	0,0	(0,1)	-100,0%
Costi di struttura	(6,3)	(6,6)	0,3	-4,8%
Altri costi	(0,2)	(0,1)	(0,2)	100,0%
Costi generali non ricorrenti	(0,4)	(0,5)	0,2	-34,0%
<b>EBITDA</b>	<b>23,2</b>	<b>16,9</b>	<b>6,3</b>	<b>37,4%</b>
Rettifiche di valore nette	(0,5)	(0,2)	(0,3)	150,0%
Adeguamento al <i>fair value</i>	(7,7)	5,8	(13,5)	-232,9%
<b>EBIT</b>	<b>15,0</b>	<b>22,5</b>	<b>(7,5)</b>	<b>-33,4%</b>
Proventi finanziari	0,2	0,0	0,2	100,0%
Proventi da partecipazioni	1,7	1,8	(0,1)	-6,1%
Oneri finanziari ricorrenti	(5,9)	(5,1)	(0,8)	15,4%
Oneri finanziari non ricorrenti	(0,3)	(2,7)	2,4	-88,2%
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>10,7</b>	<b>16,5</b>	<b>(5,8)</b>	<b>-35,0%</b>
Imposte	0,0	0,0	0,0	0,0%
<b>Risultato dopo le imposte</b>	<b>10,7</b>	<b>16,5</b>	<b>(5,8)</b>	<b>-35,0%</b>
Risultato di terzi	(3,1)	(0,3)	(2,8)	>100,0%
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>7,7</b>	<b>16,2</b>	<b>(8,6)</b>	<b>-52,8%</b>
EPRA adjustments <sup>4</sup>	5,3	(6,1)	11,4	-187,7%
<b>EPRA Earnings</b>	<b>13,0</b>	<b>10,1</b>	<b>2,9</b>	<b>28,4%</b>
EPRA Earnings per azione	0,36	0,28	0,08	28,4%
<b>FFO</b>	<b>17,3</b>	<b>9,1</b>	<b>8,2</b>	<b>90,6%</b>
FFO adjustments <sup>5</sup>	0,5	3,2	(2,7)	-83,4%
<b>FFO ricorrente</b>	<b>17,9</b>	<b>12,3</b>	<b>5,5</b>	<b>44,9%</b>
FFO ricorrente per azione	0,49	0,34	0,15	44,9%

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).

Al 30 settembre 2020 il margine NOI è pari al 90,9% dei canoni e l'EPRA net initial yield è pari a 5,1%.

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.

Si segnala che, in data 31 marzo 2020, è stato firmato il nuovo contratto di Asset Management che ha comportato un risparmio di circa il 30% sui corrispettivi da riconoscere a COIMA SGR S.p.A.. Per maggiori informazioni si rinvia alla sezione *Eventi significativi del periodo*.

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

<sup>5</sup> Include principalmente costi non ricorrenti vari.

Le rettifiche di valore nette, pari ad Euro 0,5 milioni, sono relative principalmente agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali, alla rettifica di valore delle rimanenze, delle attività finanziarie al *fair value* e dei crediti.

L'adeguamento al *fair value*, pari ad una rettifica di Euro 7,7 milioni, si riferisce alle valutazioni effettuate dagli esperti indipendenti con riferimento al 30 giugno 2020.

I proventi finanziari, pari ad Euro 0,2 milioni, sono principalmente relativi ai dividendi distribuiti dal fondo Italian Copper Fund, classificato tra le attività finanziarie al *fair value*.

I proventi da partecipazioni, pari ad Euro 1,7 milioni, si riferiscono al risultato della partecipazione in Porta Nuova Bonnet, contabilizzata secondo il metodo del patrimonio netto, comprensiva degli effetti derivanti dalla valutazione al *fair value* degli immobili in portafoglio.

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

L'utile del Gruppo per azione è pari ad Euro 0,21 ed è calcolato in conformità con i principi contabili internazionali IAS/IFRS, prendendo in considerazione il numero medio di azioni in circolazione nel corso del periodo.

■ RESOCONTO INTERMEDIO AL 30 SETTEMBRE 2020

La tabella seguente riassume lo stato patrimoniale della Società comprensivo della riclassifica dell'investimento nel fondo Porta Nuova Bonnet sulla base di un consolidamento proporzionale al fine di ottenere il valore complessivo degli investimenti immobiliari del Gruppo COIMA RES al 30 settembre 2020.

Euro milioni	30 settembre 2020	31 dicembre 2019	Δ	Δ%	Look-Through rettificato 30 settembre 2020
Investimenti immobiliari	761,3	767,7	(6,4)	(0,8%)	829,3
Altre attività	5,5	8,1	(2,6)	(32,2%)	5,5
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	38,8	33,7	5,2	15,3%	1,5
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>805,7</b>	<b>809,5</b>	<b>(3,9)</b>	<b>(0,5%)</b>	<b>836,4</b>
Crediti commerciali	12,4	10,0	2,5	25,0%	13,0
Altre attività correnti	1,6	0,0	1,6	100,0%	1,6
Disponibilità liquide	50,9	42,7	8,2	19,3%	52,7
<b>Totale attività correnti</b>	<b>65,0</b>	<b>52,7</b>	<b>12,4</b>	<b>23,5%</b>	<b>67,3</b>
Attività destinate alla vendita	6,3	23,5	(17,2)	(73,2%)	6,3
<b>Totale attività</b>	<b>877,0</b>	<b>885,7</b>	<b>(8,7)</b>	<b>(1,0%)</b>	<b>909,9</b>
Finanziamenti	316,7	340,2	(23,5)	(6,9%)	345,3
Fondi rischi	0,5	0,4	0,0	9,8%	0,5
Altre passività	4,2	4,2	(0,0)	(0,7%)	4,2
Debiti commerciali	14,5	13,4	1,2	8,7%	18,9
Debiti finanziari correnti	29,3	16,1	13,1	81,3%	29,3
<b>Totale passività</b>	<b>365,2</b>	<b>374,4</b>	<b>(9,2)</b>	<b>(2,5%)</b>	<b>398,1</b>
Patrimonio di terzi	70,9	71,2	(0,2)	(0,3%)	70,9
NAV	440,9	440,1	0,7	0,2%	440,9
NAV per azione	12,21	12,19	0,02	0,2%	12,21
Net Loan to Value	37,9%	38,8%			38,0%

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

Gli investimenti immobiliari, pari ad Euro 761,3 milioni, includono Euro 211 milioni relativi al complesso immobiliare Vodafone, Euro 192,4 milioni relativi agli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion, Euro 67,8 milioni relativi al portafoglio Deutsche Bank, Euro 45,8 milioni relativi all'immobile Deruta, Euro 82,6 milioni relativi a Gioiaotto, Euro 62,5 milioni relativi all'immobile Philips ed Euro 99,2 milioni relativi all'immobile Microsoft.

Le altre attività sono costituite principalmente dal valore della partecipazione nel fondo denominato ITALIAN COPPER FUND pari ad Euro 3,8 milioni, acquisita nell'ambito della transazione relativa a COIMA OPPORTUNITY FUND I, dai derivati pari ad Euro 0,1 milioni e da immobilizzazioni per Euro 1,6 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 1,2 milioni, che rappresentano principalmente il diritto all'utilizzo dell'attività oggetto dei contratti di affitto in essere alla data del presente bilancio.

Le partecipazioni in società collegate sono in aumento di Euro 5,2 milioni rispetto all'esercizio 2019 principalmente per effetto del risultato del periodo pari ad Euro 1,7 milioni e dei richiami del periodo fatti dal Fondo Porta Nuova Bonnet pari ad Euro 3,5 milioni.

I crediti commerciali riguardano la normale operatività della Società. All'interno della voce sono presenti Euro 4,1 milioni relativi alla fatturazione anticipata di canoni di locazione relativi al quarto trimestre 2020, Euro 4 milioni relativi agli effetti della normalizzazione dei canoni (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16), fatture da emettere per Euro 1,2 milioni e altri crediti per Euro 1 milione.

Si precisa che alla data della presente relazione sono già stati incassati Euro 4,9 milioni.

Le altre attività correnti sono relative ad un credito finanziario per finanziamenti concessi dalla partecipata MHREC Sarl alla società collegata Co-Investment 2 SCS, pari ad Euro 1,6 milioni, riclassificato tra le attività correnti.

Le attività destinate alla vendita, pari ad Euro 6,3 milioni, sono relative alle residue filiali Deutsche Bank oggetto di cessione. In data 15 ottobre 2020 si è conclusa la vendita della filiale sita a Milano, Piazza De Angeli, mentre per la restante filiale il perfezionamento della vendita è previsto a gennaio 2021.

I finanziamenti, pari ad Euro 316,7 milioni, si riferiscono a debiti verso le banche a medio-lungo termine a cui il Gruppo è esposto, contabilizzati secondo il criterio del costo ammortizzato (IFRS 9).

Al 30 settembre 2020 il Net Loan To Value (*net LTV*) del Gruppo è pari a 37,9%.

Nella voce *altre passività* sono compresi (i) il *fair value* degli strumenti finanziari concessi ai key managers, pari a circa Euro 1,1 milioni, che ha subito un lieve incremento rispetto al 31 dicembre 2019 dovuto principalmente alla variazione dei tassi di mercato, (ii) il valore dei contratti derivati passivi di copertura (IRS) per Euro 1,9 milioni e (iii) il debito derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per Euro 1,2 milioni.

I debiti commerciali includono debiti e fatture da ricevere verso fornitori per un totale di Euro 4,2 milioni (Euro 5,1 milioni al 31 dicembre 2019), debiti per promissari acquirenti per Euro 1,1 milioni, ratei e risconti passivi legati principalmente alla fatturazione anticipata dei canoni per un importo complessivo di Euro 6,5 milioni (Euro 1,6 milioni al 31 dicembre 2019), depositi cauzionali per Euro 0,9 milioni (Euro 0,8 milioni al 31 dicembre 2019) e debiti verso l'Erario ed enti previdenziali per Euro 0,6 milioni (Euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2019).

La voce *debiti finanziari correnti* pari ad Euro 29,3 milioni è relativa principalmente al finanziamento in essere sull'immobile Microsoft per Euro 22,5 milioni in scadenza a dicembre 2020 ed all'ammontare del debito allocato alle filiali Deutsche Bank oggetto di cessione, il cui rimborso si prevede avverrà entro 12 mesi, per Euro 6,5 milioni.

Al 30 settembre 2020 la durata media dei finanziamenti è di 2,6 anni ed il costo medio del debito è di circa il 2,0% (circa l'87% del debito è coperto da contratti derivati).

## Implicazioni dell'epidemia COVID-19 sul bilancio consolidato trimestrale abbreviato

L'improvvisa diffusione della pandemia di COVID-19 ha fatto precipitare l'intera economia mondiale in una profondissima crisi.

Le misure restrittive imposte dalle autorità nazionali ed internazionali hanno comportato un rallentamento delle transazioni immobiliari nel 2020 nonché problematiche per i conduttori, in particolare per alcune asset class (hospitality, retail e leisure), al pagamento dei canoni di locazione. Tali problematiche hanno contribuito a determinare incertezza sulla valorizzazione degli immobili da parte degli Esperti Indipendenti, rischi di inesigibilità dei crediti nei confronti dei conduttori e possibili richieste di concessioni da parte dei conduttori stessi.

Come già evidenziato, il portafoglio della Società è composta prevalentemente da uffici, asset class più resiliente, con una limitata percentuale, circa il 5%, del portafoglio concentrata sull'hospitality e il retail.

Alla data della presente relazione, COIMA RES ha incassato il 98,8% dei canoni dovuti al 30 settembre 2020 ed il residuo da incassare è principalmente riferibile ad alcune dilazioni di pagamento concesse ad alcuni dei conduttori maggiormente colpiti e che, nella quasi totalità dei casi, si chiuderanno nell'esercizio in corso.

Si evidenzia che, allo stato attuale, la Società non è beneficiaria di alcuna delle iniziative messe in atto dalle autorità nazionali al fine di fronteggiare la grave crisi economica. Alcuni conduttori della Società sono destinatari di tali misure che potrebbero consentire agli stessi di avere la liquidità necessaria per le proprie attività e per soddisfare le proprie obbligazioni.

La Società, in sede di predisposizione della reportistica del terzo trimestre e, in particolare, considerando gli eventuali impatti economico-finanziari a seguito della diffusione dell'epidemia COVID-19, ha effettuato un'analisi sulla presenza di eventuali segnali di impairment sul valore degli immobili al 30 settembre 2020 rispetto al valore desunto dalle ultime perizie predisposte dagli esperti indipendenti al 30 giugno 2020.

Considerando che il portafoglio della Società è composto prevalentemente da spazi locati ad uso ufficio a società multinazionali di medie e grandi dimensioni, in riferimento al 30 settembre 2020, gli esperti indipendenti non rilevano scostamenti significativi sul comparto uffici, che rimane pressoché invariato rispetto alle aspettative e ai trend di giugno 2020.

Anche in merito all'asset class *hospitality* ed in particolare per l'immobile ad uso hotel di COIMA CORE FUND VI (Via M. Gioia 6 – NH Collection Porta Nuova), gli esperti indipendenti non ritengono che ci possano essere significativi scostamenti rispetto ai valori di mercato espressi nella semestrale del 30 giugno 2020, tali da giustificare una review delle valutazioni.

La correzione dei valori immobiliari registratasi nel corso del periodo non ha comportato alcuna problematica in merito ad un possibile mancato rispetto di covenant finanziari. Si evidenzia che i valori calcolati dei covenant finanziari hanno ampi margini rispetto ai livelli previsti dai contratti di finanziamento e questo consentirebbe un assorbimento di ulteriori situazioni critiche che si dovessero verificare nel corso del secondo semestre dell'esercizio. Inoltre, in quasi la totalità dei finanziamenti sono previsti meccanismi di cura su eventuali sforamenti dei covenant che consentirebbero alla Società, in considerazione della rilevante posizione di cassa, di evitare la perdita del beneficio del termine.

In termini di liquidità, il Gruppo ha una solida posizione finanziaria con una liquidità complessiva pari ad oltre Euro 50 milioni e con un solo finanziamento, per un importo pari a circa Euro 23 milioni (pari al 7% dell'indebitamento totale), a scadenza nel mese di dicembre 2020 per il quale sono in corso trattative per l'estensione della scadenza.

Per quanto riguarda la redditività, sulla base dell'attuale situazione, ci si aspetta che la Società sia in grado di generare risultati operativi positivi per i prossimi 12 mesi, anche in caso dell'adozione di ulteriori misure restrittive da parte del Governo e quindi continua a sussistere il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione della presente relazione.

## PORTAFOGLIO AL 30 SETTEMBRE 2020

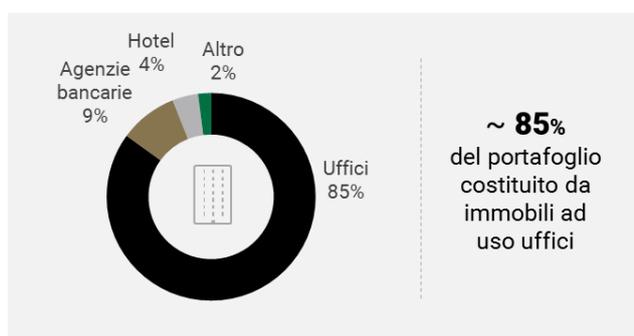
Al 30 settembre 2020 il portafoglio di COIMA RES è pari ad Euro 692 milioni (valore di mercato pro-quota). La WALT complessiva del portafoglio è pari a circa 4,7 anni e il rendimento netto iniziale EPRA è pari al 5,1%.

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

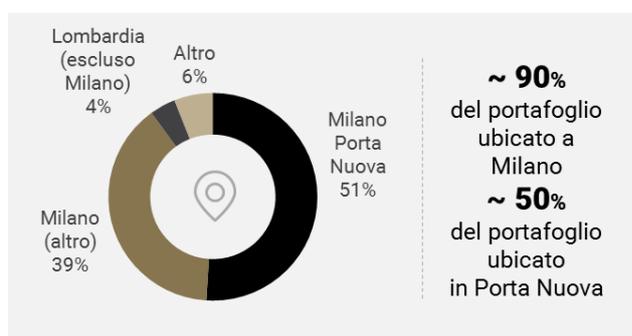
- uffici;
- mercati italiani più attrattivi (Milano ~90%);
- prioritariamente immobili che producono reddito;
- immobili di Grado A o immobili da riqualificare in Grado A.

### Suddivisione al 30 settembre 2020 degli immobili

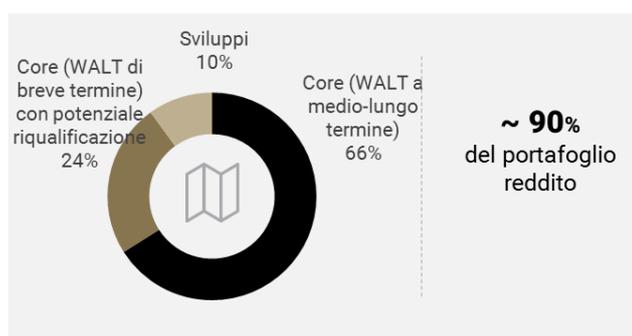
#### RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONE D'USO



#### RIPARTIZIONE PER AREA GEOGRAFICA



#### RIPARTIZIONE PER STRATEGIA



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

### Evoluzione dei canoni di locazione

I canoni di locazione sono cresciuti del 23,4% ad Euro 33,2 milioni, principalmente per le acquisizioni indirette degli immobili Philips e Microsoft.

Su base like for like, i canoni di locazione sono aumentati del 2,1% rispetto al periodo precedente.

Di seguito si riportano i dati più significativi del portafoglio immobiliare alla data del 30 settembre 2020.

	Milano Porta Nuova					Milano Altri business district				Altri immobili		
Dati al 30 settembre 2020	MICROSOFT	GIOIAOTTO	PAVILION	TOCQUEVILLE	CORSO COMO PLACE	VODAFONE COMPLEX	MONTE ROSA	PHILIPS	DERUTA	DEUTSCHE BANK <sup>1</sup>	IMMOBILI TELECOM	TOTALE
Area	Milano P. Nuova	Milano P. Nuova	Milano P. Nuova	Milano P. Nuova	Milano P. Nuova	Milano Lorenteggio	Milano CityLife	Milano Bicocca	Milano Lambrate	Centro & nord Italia	Centro & nord Italia	-
Destinazione d'uso	Ufficio	Ufficio, Hotel	Ufficio	Ufficio	Ufficio, Retail	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Agenzie bancarie	Immobili Telecom	-
Tipologia prodotto	Core	Core	Core	Core + / Value-add	Value-add	Core	Core +	Core	Core +	Core	Core	-
% di proprietà (pro-quota)	83,5%	88,2%	100,0%	100,0%	35,7%	50,0%	100,0%	78,3%	100,0%	100,0%	13,7%	-
<b>Valore di mercato (100% dell'immobiliare)</b>	<b>€99,2m</b>	<b>€82,6m</b>	<b>€72,7m</b>	<b>€59,1m</b>	<b>€190,4m</b>	<b>€211,0m</b>	<b>€60,6m</b>	<b>€62,5m</b>	<b>€45,8m</b>	<b>€67,8m</b>	<b>€57,2m</b>	
<b>Valore di mercato (pro-rata)</b>	<b>€82,8m</b>	<b>€72,8m</b>	<b>€72,7m</b>	<b>€59,1m</b>	<b>€68,0m</b>	<b>€105,5m</b>	<b>€60,6m</b>	<b>€48,9m</b>	<b>€45,8m</b>	<b>€67,8m</b>	<b>€7,9m</b>	<b>€692,0m</b>
WALT (anni)	3,2	4,7	7,3	1,6	n.s.	6,3	3,2	5,7	1,3	6,5	12,2	4,7
Tasso di occupazione	100%	100%	100%	100%	n.s.	100%	90%	100%	100%	93%	100%	97,9%
EPRA Net Initial Yield	4,2%	4,7%	4,6%	3,6%	n.s.	6,2%	5,0%	5,7%	7,2%	4,7%	6,4%	5,1%
EPRA Topped-up NIY	4,2%	4,9%	4,6%	5,2%	n.s.	6,2%	5,0%	5,8%	7,2%	5,3%	6,4%	5,3%

Note:

1) Pro forma per la vendita di agenzie bancarie Deutsche Bank annunciata a novembre 2019 e ancora non rogitate a settembre 2020

## EVENTI SIGNIFICATIVI DEL PERIODO

### Contratto con COIMA SGR e remunerazione del CEO

In data 19 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la sottoscrizione di un nuovo *asset management agreement* tra COIMA RES e COIMA SGR contenente alcune modifiche rispetto al precedente accordo in essere, tra cui l'estensione del primo periodo e un miglioramento dei termini economici a favore della Società.

La fine del primo periodo del contratto è stata posticipata dal 13 maggio 2021 al 1° gennaio 2025 e la commissione di gestione è stata ridotta di 30 bps dall'1,10% del NAV allo 0,80% del NAV (ovvero una riduzione del 27%) con efficacia dal 1° gennaio 2020.

Inoltre, Manfredi Catella, fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha espresso, salvo il verificarsi di alcune condizioni, la volontà di rinunciare, per il primo periodo, come esteso fino al 1° gennaio 2025, agli emolumenti legati al suo ruolo di Amministratore Delegato, in linea con la condotta tenuta dall'IPO ad oggi.

### Rinnovo del Consiglio di Amministrazione

In data 11 giugno 2020, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha confermato in 9 il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione e nominato, per l'esercizio 2020 e, quindi, fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, il nuovo Consiglio di Amministrazione nelle persone di Feras Abdulaziz Al Naama, Manfredi Catella, Caio Massimo Capuano, Olivier Elamine, Luciano Gabriel, Alessandra Stabilini, Ariela Caglio, Antonella Centra e Paola Bruno. L'Assemblea degli Azionisti nella sua sessione ordinaria ha confermato Caio Massimo Capuano come Presidente del Consiglio di Amministrazione ed il Consiglio di Amministrazione dell'11 giugno 2020 ha confermato Manfredi Catella come Amministratore Delegato.

### Panoramica sul portafoglio immobiliare

Al 30 settembre 2020, il portafoglio di COIMA RES è costituito da 9 complessi immobiliari principalmente ad uso ufficio situati a Milano e 58 filiali bancarie situate nel Nord e nel Centro Italia. Il portafoglio ha un valore di mercato pari ad Euro 692,0 milioni (su base pro-quota), di cui il 90% è a Milano, il 50% a Milano Porta Nuova e l'85% è ad uso ufficio.

Il portafoglio della Società ha un forte profilo di sostenibilità: il 56% del portafoglio è certificato LEED, in aumento al 65% includendo il progetto Corso Como Place dove l'obiettivo è la certificazione LEED Gold.

Il portafoglio di conduttori di COIMA RES è composto principalmente da società multinazionali di medie e grandi dimensioni: l'elenco dei dieci maggiori conduttori (che rappresentano l'85% degli attuali canoni su base pro-quota) comprende Vodafone, Deutsche Bank, Microsoft, BNP Paribas, IBM, Sisal, PwC, Techint, NH Hotels e Philips.

### Finanziamenti

COIMA RES è in trattativa avanzata con Banca IMI in merito alla proroga del finanziamento di Feltrinelli Porta Volta, pari ad Euro 22,6 milioni, in scadenza a dicembre 2020. COIMA RES comunicherà a tempo debito i termini definitivi dell'accordo una volta finalizzato.

## Leasing

**Gioiaotto:** nel terzo trimestre del 2020, COIMA RES ha rinnovato il contratto di locazione con QBE (una compagnia assicurativa globale) per ulteriori 6 anni. Il contratto di locazione, che riguarda più di 900 mq di uffici presso la proprietà Gioiaotto in Porta Nuova a Milano, è stato siglato con un premio del 44% rispetto al precedente canone in essere ed in linea con il canone prime della zona.

## Acquisizioni

**Gioia 22:** nel mese di giugno 2020, COIMA RES ha concluso un accordo vincolante per l'acquisto di una partecipazione tra il 10 e 25% nel fondo immobiliare Porta Nuova Gioia, che possiede un immobile di 35.800 mq attualmente in fase di sviluppo situato in Via Melchiorre Gioia 22, nel quartiere di Porta Nuova a Milano. La chiusura della transazione è prevista entro la fine del 2021 o all'inizio 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. Il prezzo di acquisto delle quote del fondo da acquistare sarà calcolato attribuendo un valore convenzionale di Euro 442,1 milioni alla proprietà. La transazione sarà finanziata da COIMA RES attraverso le proprie risorse finanziarie.

## Cessioni

**Filiali bancarie:** il 15 gennaio 2020 COIMA RES ha completato la cessione della prima tranche di filiali bancarie relativa all'operazione annunciata l'8 novembre 2019 (cessione di 11 filiali bancarie per un valore complessivo di Euro 23,5 milioni). La prima tranche riguarda la cessione di un portafoglio di 8 filiali bancarie situate a Milano, Verona, Como, Trezzano sul Naviglio e Liguria per un valore di Euro 13,1 milioni (56% del valore totale del portafoglio in vendita).

In data 13 luglio 2020 si è conclusa la vendita della nona filiale bancaria sita in Verona, in Corso Porta Nuova, per un importo pari ad Euro 4,1 milioni.

La cessione della parte residua del portafoglio, consistente in due filiali localizzate a Milano per un valore pari ad Euro 6,3 milioni, è stata conclusa in parte ad ottobre 2020 con la vendita della filiale in Piazza De Angeli, mentre la vendita della filiale sita in via dei Martinitt verrà conclusa a gennaio 2021.

## Sviluppo

**Corso Como Place:** alla luce della crisi COVID-19, il cantiere è stato fermo dal 13 marzo 2020 al 3 maggio 2020. Tra il 4 maggio ed il 18 maggio 2020, il cantiere è stato sottoposto alla messa in sicurezza, dove sono state attuate alcune misure precauzionali adottate per assicurare la salute degli operai che lavorano sul sito in relazione al rischio COVID-19. A valle della fase di messa in sicurezza i lavori sono ripresi, anche se ad un ritmo più lento. Sono stati organizzati due turni (rispetto ad un unico turno prima del COVID-19) in modo da ridurre la densità di personale nel cantiere.

Nonostante il ritardo, si prevede comunque il completamento del progetto entro la fine del 2020 nei costi stimati di circa Euro 169 milioni, inclusi il prezzo iniziale di acquisizione di Euro 89 milioni, investimenti in conto capitale e altri costi capitalizzati di circa Euro 71 milioni e altri costi (inclusi gli incentivi per i conduttori) di circa Euro 9 milioni. Al 30 settembre 2020, il tasso di avanzamento del cantiere era pari a circa il 97%.

## Outlook

La crisi COVID-19 ha provocato sfide sociali ed economiche su scala globale e molto probabilmente rimarrà un aspetto da considerare per il resto del 2020. L'economia italiana subirà una forte recessione e la ripresa dipenderà, tra l'altro, da come si evolverà la crisi sanitaria da potenziali restrizioni relative ad un'ulteriore *lock-down*.

È prevedibile un possibile rallentamento dei mercati degli investimenti immobiliari e delle locazioni nei prossimi mesi, anche se ci si può attendere che gli immobili ad uso ufficio di alta qualità a Milano si dimostreranno relativamente resilienti. Inoltre, il potenziale aumento dell'adozione della pratica del “work from home” influenzerà la domanda dei conduttori per spazi per ad uso ufficio sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo. COIMA RES crede che la polarizzazione tra quartieri qualificati e quartieri indifferenziati si consoliderà e si evolverà ulteriormente, che i quartieri qualificati continueranno ad attrarre la domanda di spazi in uffici di alta qualità e che i locali sfitti manterranno un livello contenuto nel medio termine.

Per quanto riguarda l'attuale portafoglio, COIMA RES prenderà in considerazione ulteriori cessioni di immobili maturi, non strategici e non *core*, nonché piani di ristrutturazione e riposizionamento di asset con WALT breve dal 2021-2022 in poi.

## EVENTI SUCCESSIVI

In data 15 ottobre 2020 si è conclusa la vendita della filiale bancaria sita in Milano, Piazza De Angeli per un importo pari ad Euro 2 milioni.

La cessione dell'ultima filiale (oggetto dell'operazione di cessione comunicata a novembre 2019) sarà eseguita nel mese di gennaio 2021 per un valore pari ad Euro 4,3 milioni.

In data 27 ottobre 2020 la Società ha stipulato un Revolving Credit Facility (“**RCF**”) con il gruppo bancario Banco BPM S.p.A. per un ammontare pari ad Euro 10 milioni con scadenza 18 mesi.

## DIVIDENDI

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato di distribuire agli azionisti un acconto sui dividendi per l'esercizio 2020 di Euro 3.610.655,80 (o Euro 0,10 per azione) con data di stacco 16 novembre 2020, data contabile 17 novembre 2020 e data di pagamento 18 novembre 2020.

I revisori di COIMA RES hanno oggi pubblicato la loro relazione a norma dell'articolo 2433-bis, comma 5, del Codice civile. La delibera del Consiglio sull'acconto dividendi è stata effettuata sulla base della situazione economica patrimoniale di COIMA RES S.p.A. SIIQ al 30 settembre 2020, redatta sulla base degli IFRS.

La relazione del Consiglio di Amministrazione sulla distribuzione del dividendo intermedio per l'esercizio 2020 è disponibile per consultazione presso la sede sociale di COIMA RES (Piazza Gae Aulenti n. 12, 20154, Milano, Italia) ed è disponibile in forma elettronica su richiesta.

## ITALIA: QUADRO MACRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

I primi nove mesi del 2020 sono stati caratterizzati dall'esplosione della pandemia COVID-19 in Italia e successivamente in altri paesi Europei. L'Italia è stato il primo paese Europeo ad essere toccato dalla pandemia, ed il Governo italiano ha preso subito misure straordinarie per contrastare la diffusione del virus.

Il “lock-down”, iniziato in Italia il 9 marzo 2020 e conclusosi il 3 giugno 2020 con la riapertura della mobilità tra le regioni, ha permesso di ridurre progressivamente il tasso di crescita del numero dei contagiati che ha toccato i minimi durante l'estate del 2020. L'accelerazione dell'aumento dei casi di COVID-19 durante i mesi di settembre ed ottobre ha invece portato ad ulteriori misure restrittive da parte di governo e regioni in Italia.

L'impatto della pandemia COVID-19 porterà ad una recessione globale nel 2020 a valle della quale ci si aspetta una ripresa nel 2021. Secondo le stime pubblicate ad ottobre 2020 dal Fondo Monetario Internazionale, il PIL Italiano calerà del 10,6% nel 2020 per poi tornare a crescere ad un tasso del 5,2% nel 2021.

A fronte della crisi, sia la Banca Centrale Europea, che i vari governi Europei e l'Unione Europea hanno annunciato forti misure a sostegno del sistema economico, in modo da limitare gli impatti negativi del “lock-down” su imprese e lavoratori e garantire il flusso di finanziamenti alle imprese.

Il mercato immobiliare italiano ha visto, nei primi nove mesi del 2020, volumi di investimento pari a Euro 5,8 miliardi, un valore in calo del 22% rispetto ai primi nove mesi del 2019. Il segmento uffici in Italia si è dimostrato più resiliente con volumi di investimento pari a Euro 2,6 miliardi nei primi nove mesi del 2020, un valore in crescita del 4% rispetto ai primi nove mesi del 2019.

Il segmento uffici a Milano si è dimostrato particolarmente attivo ed ha registrato nei primi nove mesi del 2020 volumi di investimento pari ad Euro 1,9 miliardi, in crescita del 25% rispetto ai primi nove mesi del 2019.

Il prime yield per il segmento uffici a Milano si contrae nel terzo trimestre del 2020 di 10 bps ad un livello pari al 3,2%.

Il livello di take up da parte dei conduttori per il segmento uffici a Milano nei primi nove mesi del 2020 si attesta a 191.000 mq, in calo del 45% rispetto ai primi nove mesi del 2019. Il livello di sfritto rimane complessivamente stabile attorno al 10%. Il prime rent per immobili ad uso ufficio a Milano rimane stabile ad Euro 600 / mq.

## PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO

(Euro migliaia)	Note	30 settembre 2020	di cui parti correlate	30 settembre 2019	di cui parti correlate
<b>Conto economico</b>					
Ricavi da locazione	1	33.212	-	26.917	-
Costi operativi immobiliari netti	2	(3.012)	(602)	(2.951)	(451)
<b>Ricavi netti da locazione</b>		<b>30.200</b>	<b>(602)</b>	<b>23.966</b>	<b>(451)</b>
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari		(100)	-	10	-
Costo del venduto		-	-	-	-
<b>Ricavi netti da cessione</b>		<b>(100)</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>-</b>
Costi di struttura	3	(6.453)	(4.073)	(6.972)	(4.516)
Altri costi operativi	4	(440)	(79)	(117)	-
<b>Risultato operativo lordo</b>		<b>23.207</b>	<b>(4.754)</b>	<b>16.887</b>	<b>(4.966)</b>
Rettifiche di valore nette		(536)	(61)	(192)	-
Adeguamento al fair value	6	(7.680)	-	5.817	-
<b>Risultato operativo netto</b>		<b>14.991</b>	<b>(4.815)</b>	<b>22.512</b>	<b>(4.966)</b>
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	8	1.701	-	1.406	-
Proventi / (oneri)		-	-	405	-
<i>di cui non ricorrenti</i>		-	-	405	-
Proventi finanziari	5	241	-	-	-
Oneri finanziari	5	(6.194)	(6)	(7.794)	(5)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>10.739</b>	<b>(4.821)</b>	<b>16.529</b>	<b>(4.971)</b>
Imposte		-	-	-	-
<b>Risultato dopo le imposte</b>		<b>10.739</b>	<b>(4.821)</b>	<b>16.529</b>	<b>(4.971)</b>
Risultato di terzi		(3.068)	-	(292)	-
<b>Risultato di Gruppo</b>		<b>7.671</b>	<b>(4.821)</b>	<b>16.237</b>	<b>(4.971)</b>

## NOTE ESPLICATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Di seguito sono riportati i dettagli delle voci che hanno maggiormente impattato il risultato del Gruppo al 30 settembre 2020.

## 1. Ricavi da locazione

I ricavi da locazione ammontano ad Euro 33.212 mila al 30 settembre 2020 e includono i canoni maturati sul portafoglio immobiliare.

(Euro migliaia)	Immobili	30 settembre 2020	30 settembre 2019
COIMA RES SIIQ	Vodafone	-	6.863
	Monte Rosa	2.760	2.841
	Tocqueville	2.142	2.046
	Pavilion	2.449	2.164
COIMA CORE FUND IV	Filiali Deutsche Bank	3.146	3.809
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	2.957	2.858
COIMA RES SIINQ I	Deruta	2.724	2.711
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	10.573	3.625
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Philips	3.025	-
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	3.436	-
<b>Ricavi da locazione</b>		<b>33.212</b>	<b>26.917</b>

L'incremento di Euro 6.295 mila rispetto al periodo precedente è riconducibile principalmente al contributo dei canoni di locazione degli immobili Philips e Microsoft, acquisiti indirettamente tramite l'operazione di acquisto delle quote dei fondi COIMA OPPORTUNITY FUND I e Feltrinelli Porta Volta, conclusasi nel quarto trimestre 2019.

Al 30 settembre 2020 i canoni dell'immobile Gioiaotto riflettono gli impatti contabili derivanti da un possibile accordo la Società ed NH Hotel a fronte dell'emergenza sanitaria, attualmente in fase di definizione.

## 2. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano ad Euro 3.012 mila al 30 settembre 2020. Il dettaglio dell'importo è riportato di seguito:

(Euro migliaia)	Complesso Vodafone*	Tocqueville Monte Rosa Pavilion	Filiali Deutsche Bank	Gioiaotto Philips Microsoft	Deruta	30 settembre 2020	30 settembre 2019
Recupero spese dai conduttori	1.600	1.080	34	1.331	14	4.059	3.474
Property management	(210)	(111)	(32)	(153)	(27)	(533)	(397)
Manutenzione	(657)	(572)	(35)	(612)	(12)	(1.888)	(2.210)
Utenze	(722)	(332)	(5)	(408)	-	(1.467)	(1.146)
Assicurazioni	(73)	(49)	(37)	(80)	(19)	(258)	(179)
Imposte sulla proprietà	(555)	(633)	(439)	(700)	(184)	(2.511)	(2.142)
Imposte di registro	(106)	(70)	(38)	(95)	(27)	(336)	(252)
Altri costi immobiliari	(2)	(71)	-	(5)	-	(78)	(99)
<b>Costi immobiliari netti</b>	<b>(725)</b>	<b>(758)</b>	<b>(552)</b>	<b>(722)</b>	<b>(255)</b>	<b>(3.012)</b>	<b>(2.951)</b>

\* Include il Consorzio Lorenteggio Village

## ■ RESOCONTO INTERMEDIO AL 30 SETTEMBRE 2020

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

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

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

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

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

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

### 3. Costi di struttura

I costi di struttura ammontano ad Euro 6.453 mila al 30 settembre 2020. 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 settembre 2020	30 settembre 2019
Asset management	(692)	(219)	(1.465)	(808)	-	(3.184)	(3.608)
Costo del personale	(1.352)	-	-	-	-	(1.352)	(1.291)
Consulenze	(333)	(104)	(193)	(40)	(20)	(690)	(844)
Funzioni di controllo	(249)	(23)	(12)	-	-	(284)	(268)
Revisione	(152)	(34)	(69)	(12)	(7)	(274)	(218)
Marketing	(190)	-	(3)	-	-	(193)	(246)
Servizi IT	(130)	-	-	-	-	(130)	(130)
Esperti indipendenti	(21)	(25)	(31)	(16)	-	(93)	(116)
Altri costi di gestione	(245)	-	(2)	(1)	(5)	(253)	(251)
<b>Costi di struttura</b>	<b>(3.364)</b>	<b>(405)</b>	<b>(1.775)</b>	<b>(877)</b>	<b>(32)</b>	<b>(6.453)</b>	<b>(6.972)</b>

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

Si segnala che il decremento di Euro 424 mila rispetto al 30 settembre 2019 è relativo alla modifica del contratto di Asset Management approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 19 marzo 2020, che prevede la riduzione delle commissioni di gestione di 30 punti base (dal 1,10% allo 0,80% del NAV) a partire dal 1° gennaio 2020.

Il *costo del personale* è costituito da:

- salari, stipendi e oneri assimilati, pari ad Euro 568 mila, relativi principalmente alle retribuzioni dei dipendenti della Società;
- oneri sociali, pari ad Euro 235 mila, che includono i contributi versati dalla Società ai fondi previdenziali;
- accantonamento al fondo t.f.r. dei dipendenti, pari ad Euro 46 mila;

- altre spese del personale, pari ad Euro 503 mila, che includono principalmente i compensi agli amministratori.

In data 16 marzo 2020 l'Amministratore Delegato, al fine di contribuire a limitare i costi interni della Società alla luce dell'attuale capitalizzazione di mercato della stessa, 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 dall'esercizio 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 si avverino determinate condizioni.

Alla data odierna nessuno dei presupposti è venuto meno e si ritiene pertanto remota la possibilità che anche uno di essi si verifichi entro l'approvazione della relazione al 30 settembre 2020.

Resta ferma la rinuncia ai compensi per gli anni 2017, 2018 e 2019 ai termini e alle condizioni di cui alla comunicazione di Manfredi Catella del 19 febbraio 2019.

In merito al caso morte, previsto nel contratto in essere con l'Amministratore Delegato e nelle rinunce sopra citate, la Società ha iscritto un fondo rischi di circa Euro 394 mila sulla base delle tabelle di mortalità predisposte dall'ISTAT, sulla base di quanto previsto dallo IAS 19.

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

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

Il costo relativo alle *funzioni di controllo* comprende i compensi del Collegio Sindacale, pari ad Euro 93 mila, i compensi per la funzione di Risk Management, pari ad Euro 61 mila e spese per altre funzioni di controllo, pari ad Euro 130 mila.

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

Le spese di *marketing* sono relative principalmente ai costi di media relations, pari ad Euro 71 mila, alla manutenzione della piattaforma digital, pari ad Euro 100 mila e altri costi pari ad Euro 22 mila.

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

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

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

#### 4. Altri costi operativi

Gli altri costi operativi, che ammontano ad Euro 440 mila (Euro 117 mila al 30 settembre 2019), comprendono la variazione di *fair value* dello strumento finanziario concesso agli amministratori e ai *key manager* della Società, imposte e tasse *corporate*, sopravvenienze passive e altri oneri di gestione.

Al 30 settembre 2020 tale voce comprende inoltre le donazioni effettuate dalla Società all'ospedale Luigi Sacco, al Fondo di Mutuo Soccorso del Comune di Milano e alla Fondazione Buzzi per fronteggiare l'emergenza sanitaria COVID-19, diffusasi in Italia a fine febbraio 2020. Si segnala che le risorse finanziarie relative alle donazioni, pari ad Euro 236 mila, derivano in parte dalla rinuncia al compenso di Manfredi Catella come

membro del Consiglio di Amministrazione, pari ad Euro 90 mila, e dalla rinuncia agli emolumenti di altri consiglieri e key manager, per complessivi Euro 59 mila.

## 5. Proventi e oneri finanziari

La voce proventi finanziari, pari ad Euro 241 mila (saldo nullo al 30 settembre 2019), comprende i dividendi distribuiti da ITALIAN COPPER FUND.

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 6.194 mila (Euro 7.794 mila al 30 settembre 2019) ed includono essenzialmente gli interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere ed i costi non ricorrenti legati ai rimborsi anticipati effettuati nel periodo.

Il decremento di Euro 1.600 mila rispetto al periodo precedente è riconducibile a costi non ricorrenti sostenuti nel primo semestre 2019 per la parziale chiusura dei finanziamenti in essere e dei derivati di copertura, effettuata nel più ampio contesto dell'operazione di apporto del complesso immobiliare Vodafone.

Tuttavia, tale riduzione è parzialmente compensata dall'aumento degli interessi passivi relativi ai contratti di finanziamento degli immobili Philips e Microsoft, acquisiti indirettamente dalla Società tramite l'operazione di compravendita delle quote di COIMA OPPORTUNITY FUND I e Feltrinelli Porta Volta, conclusasi nel quarto trimestre 2019.

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO**

<b>(Euro migliaia)</b>	<b>Note</b>	<b>30 settembre 2020</b>	<i>di cui parti correlate</i>	<b>31 dicembre 2019</b>	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Attivo</b>					
Investimenti immobiliari	6	758.587	-	764.924	-
Altre immobilizzazioni materiali	7	1.432	711	1.582	771
Immobilizzazioni immateriali	7	210	-	188	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	8	38.828	-	33.675	-
Attività finanziarie al fair value	9	3.812	-	4.593	-
Crediti per imposte anticipate		20	-	10	-
Strumenti finanziari derivati	10	67	-	158	-
Crediti finanziari non correnti		-	-	1.620	1.620
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>802.956</b>	<b>711</b>	<b>806.750</b>	<b>2.391</b>
Rimanenze	11	2.730	-	2.780	-
Crediti finanziari correnti	12	1.620	1.620	-	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	12	12.445	151	9.958	100
Disponibilità liquide	13	50.934	-	42.693	-
<b>Totale attività correnti</b>		<b>67.729</b>	<b>1.771</b>	<b>55.431</b>	<b>100</b>
Attività non correnti destinate alla vendita	6	6.300	-	23.500	-
<b>Totale attività</b>		<b>876.985</b>	<b>2.482</b>	<b>885.681</b>	<b>2.491</b>
<b>Passivo</b>					
Capitale sociale		14.482	-	14.482	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.273	-	336.273	-
Riserva da valutazione		(1.599)	-	(1.677)	-
Acconto dividendi		-	-	(3.611)	-
Altre riserve		84.030	-	62.670	-
Utile del periodo		7.671	-	31.973	-
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>		<b>440.857</b>	<b>-</b>	<b>440.110</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>		<b>70.949</b>	<b>-</b>	<b>71.175</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>14</b>	<b>511.806</b>	<b>-</b>	<b>511.285</b>	<b>-</b>
Debiti verso banche non correnti	15	316.709	-	340.233	-
Debiti finanziari non correnti	16	1.181	723	1.301	779
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti		93	-	71	-
Fondi rischi e oneri	17	394	392	373	373
Strumenti finanziari derivati	18	1.891	-	1.888	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	19	1.969	1.077	1.833	998
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>322.237</b>	<b>2.194</b>	<b>345.699</b>	<b>2.150</b>
Debiti verso banche correnti	15	29.268	-	16.140	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	19	13.643	1.582	12.536	1.952
Debiti per imposte correnti		31	-	21	-
<b>Totale passività correnti</b>		<b>42.942</b>	<b>1.582</b>	<b>28.697</b>	<b>1.952</b>
<b>Totale passività</b>		<b>365.179</b>	<b>3.776</b>	<b>374.396</b>	<b>4.102</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>		<b>876.985</b>	<b>3.776</b>	<b>885.681</b>	<b>4.102</b>

## NOTE ALLO STATO PATRIMONIALE

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

### 6. Investimenti immobiliari

Di seguito si riporta la movimentazione degli investimenti immobiliari al 30 settembre 2020:

(Euro migliaia)	Immobili	31 dicembre 2019	Capex	Rivalutazioni (svalutazioni)	30 settembre 2020
COIMA RES SIIQ	Monte Rosa	61.100	23	(509)	60.614
	Tocqueville	59.600	48	(548)	59.100
	Pavilion	73.200	-	(500)	72.700
COIMA CORE FUND IV	Filiali DB	66.204	-	(1.091)	65.113
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	83.700	-	(1.100)	82.600
COIMA RES SIHQ I	Deruta	47.100	-	(1.300)	45.800
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	213.000	-	(2.000)	211.000
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Philips	62.790	186	(476)	62.500
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	98.230	1.086	(156)	99.160
<b>Investimenti immobiliari</b>		<b>764.924</b>	<b>1.343</b>	<b>(7.680)</b>	<b>758.587</b>

La Società, in sede di predisposizione della reportistica del terzo trimestre 2020 e, in particolare, considerando gli impatti economico-finanziari a seguito della diffusione dell'epidemia COVID-19, ha effettuato un'analisi sulla presenza di eventuali segnali di *impairment* sul valore degli immobili al 30 settembre 2020 rispetto al valore desunto dalle ultime perizie predisposte dagli esperti indipendenti al 30 giugno 2020.

In riferimento al 30 settembre 2020, gli esperti indipendenti non hanno rilevato scostamenti significativi sul portafoglio, che rimane invariato rispetto a quanto riscontrato nel mese di giugno ad eccezione dell'immobile Microsoft, che ha subito un incremento di Euro 930 mila per l'effetto netto delle capitalizzazioni effettuate nel periodo.

La colonna "capex" mostra gli interventi realizzati sugli immobili in portafoglio nel periodo, tra cui la realizzazione degli spazi pubblici adiacenti all'immobile Microsoft per Euro 1.086 mila e migliorie sull'immobile Philips per Euro 186 mila.

La voce "attività non correnti destinate alla vendita" pari ad Euro 6.300 mila (Euro 23.500 mila al 31 dicembre 2019) include le restanti due filiali bancarie oggetto di cessione, situate a Milano. Per la filiale sita in Piazza De Angeli, la cessione è stata perfezionata in data 15 ottobre 2020, mentre per la restante filiale è prevista a gennaio 2021.

### 7. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 1.432 mila (Euro 1.582 mila al 31 dicembre 2019), includono principalmente il diritto all'utilizzo degli spazi locati dal Gruppo per l'intera durata contrattuale (c.d. *right of use*), i mobili e gli arredi relativi alla sede legale della Società.

Alla data odierna il Gruppo ha in essere tre contratti di affitto, il cui diritto d'uso, al netto degli ammortamenti del periodo, ha un valore complessivo di Euro 1.163 mila (Euro 1.293 mila al 31 dicembre 2019).

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 210 mila (Euro 188 mila al 31 dicembre 2019), si riferiscono a software aziendali (amministrativi e contabili). Questi ultimi hanno subito un incremento di Euro 22 mila rispetto allo scorso esercizio per lo sviluppo di nuove implementazioni effettuate nel corso del periodo, al netto degli ammortamenti maturati.

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

La voce in oggetto, pari ad Euro 38.828 mila (Euro 33.675 mila al 31 dicembre 2019), comprende principalmente la partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet, pari ad Euro 37.300 mila e la partecipazione di Co – Investment 2 SCS, posseduta indirettamente tramite MHREC Sàrl, pari ad Euro 1.528 mila.

L'incremento di Euro 5.153 mila rispetto all'esercizio precedente è riconducibile principalmente ai richiami effettuati dal Fondo Porta Nuova Bonnet nel periodo, pari ad Euro 3.429 mila, e al risultato del periodo attribuibile al Fondo pari ad Euro 1.701 mila.

## 9. Attività finanziarie al fair value

Le attività finanziarie al *fair value*, pari ad Euro 3.812 mila (Euro 4.593 al 31 dicembre 2019), si riferiscono alla partecipazione di circa il 13% in ITALIAN COPPER FUND, acquisita nel più ampio contesto dell'operazione di acquisto delle quote di COIMA OPPORTUNITY FUND I conclusasi nel quarto trimestre 2019.

Il decremento di Euro 781 mila rispetto all'esercizio precedente è dovuto all'adeguamento al NAV del periodo, considerato pari al *fair value* dello strumento.

## 10. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, pari ad Euro 67 mila (Euro 158 mila al 31 dicembre 2019), hanno subito un decremento di Euro 91 mila rispetto all'esercizio precedente riconducibile principalmente alla variazione di *fair value* dei contratti derivati CAP e all'ammortamento del relativo premio.

In data 30 giugno 2020 la Società, a seguito del rimborso dei finanziamenti in essere per Euro 11.100 mila, ha chiuso parzialmente il relativo contratto di *interest rate cap* al fine di allineare il nozionale del derivato al valore nominale del sottostante.

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

## 11. Rimanenze

Le rimanenze, pari ad Euro 2.730 mila (Euro 2.780 mila al 31 dicembre 2019), includono i rimanenti immobili del portafoglio Deutsche Bank attualmente non locati.

La variazione di Euro 50 mila rispetto allo scorso esercizio è riconducibile alla rettifica di valore effettuata sulla base della perizia predisposta dall'esperto indipendente al 30 giugno 2020.

## 12. Crediti commerciali e altri crediti

I crediti finanziari correnti, pari ad Euro 1.620 mila, sono relativi a finanziamenti concessi da MHREC Sàrl alla collegata Co – Investment 2 SCS.

Tale voce era originariamente classificata nei crediti finanziari non correnti ed è stata riclassificata tra le attività correnti poiché il relativo importo verrà presumibilmente incassato entro 12 mesi.

I crediti commerciali e altri crediti correnti, pari ad Euro 12.445 mila (Euro 9.958 mila al 31 dicembre 2019), includono:

- crediti verso conduttori pari ad Euro 10.252 mila
- altri crediti IVA pari ad Euro 62 mila;
- ratei e risconti attivi pari ad Euro 1.552 mila;
- depositi, anticipi e altri crediti pari ad Euro 579 mila.

I crediti verso conduttori, pari ad Euro 5.387 mila al 31 dicembre 2019, hanno subito un incremento di Euro 4.865 mila principalmente dovuto alla fatturazione anticipata di canoni di locazione relativi al quarto trimestre 2020, pari ad Euro 4.073 mila.

La restante parte dei crediti verso conduttori fa riferimento principalmente agli effetti della normalizzazione dei canoni di locazione (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16) per Euro 4.006 mila, fatture da emettere per Euro 1.169 mila e altri crediti per Euro 1.003 mila.

Al 30 settembre 2020 i crediti commerciali sono esposti al netto di eventuali svalutazioni relative ad ammontari inesigibili o incassi che si ritengono non siano realizzabili.

## 13. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide, pari ad Euro 50.934 mila (Euro 42.693 mila al 31 dicembre 2019), mostrano un incremento di Euro 8.241 mila rispetto allo scorso anno principalmente per effetto degli incassi derivanti dalle cessioni delle filiali Deutsche Bank, al netto dei rimborsi effettuati.

## 14. Patrimonio netto

Alla data del 30 settembre 2020, il patrimonio netto del Gruppo ammonta ad Euro 440.857 mila (Euro 440.110 mila al 31 dicembre 2019).

Il capitale sociale è costituito da n. 36.106.558 azioni ordinarie senza valore nominale ed è pari ad Euro 14.482 mila.

Le riserve, pari complessivamente ad Euro 418.704 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 1.599 mila (negativa);
- la riserva da valutazione al *fair value* relativa agli investimenti immobiliari di Euro 36.405 mila;
- altre riserve di Euro 44.729 mila.

Il patrimonio di terzi ammonta ad Euro 70.949 mila (Euro 71.175 mila al 31 dicembre 2019) ed include l'utile di terzi del periodo pari ad Euro 3.068 mila.

## 15. Debiti verso banche

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

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019	Rimborsi	Effetto costo ammortizzato / altri movimenti	Riclassifiche	30 settembre 2020
COIMA RES SIIQ	99.132	(1.610)	347	-	97.869
COIMA CORE FUND VI	47.640	-	142	-	47.782
COIMA RES SIINQ I	19.859	-	51	-	19.910
COIMA CORE FUND VIII	125.841	-	297	-	126.138
COIMA OPPORTUNITY FUND I	25.016	-	(6)	-	25.010
FELTRINELLI PORTA VOLTA	22.745	-	(169)	(22.576)	-
<b>Debiti verso banche non correnti</b>	<b>340.233</b>	<b>(1.610)</b>	<b>662</b>	<b>(22.576)</b>	<b>316.709</b>
COIMA RES SIIQ	16.140	(9.490)	(5)	-	6.645
COIMA CORE FUND VIII	-	-	14	-	14
FELTRINELLI PORTA VOLTA	-	-	33	22.576	22.609
<b>Debiti verso banche correnti</b>	<b>16.140</b>	<b>(9.490)</b>	<b>42</b>	<b>22.576</b>	<b>29.268</b>

I debiti verso banche correnti, pari ad Euro 29.268 mila, includono principalmente:

- l'ammontare del finanziamento Deutsche Bank che verrà rimborsato, ragionevolmente entro 12 mesi, a fronte dell'incasso derivante dall'operazione di vendita delle tre filiali bancarie, già oggetto di preliminare di vendita, per Euro 6.537 mila;
- l'ammontare del finanziamento relativo all'immobile Feltrinelli con scadenza 21 dicembre 2020 per Euro 22.492 mila, che è in fase di rinegoziazione.

In data 30 giugno 2020 la Società ha rimborsato una parte dei finanziamenti in essere per un ammontare complessivo pari ad Euro 11.100 mila (di cui Euro 6.337 mila relativi al finanziamento degli immobili Tocqueville e Monte Rosa ed Euro 4.763 mila relativi al finanziamento di Vodafone). Tale rimborso è stato effettuato utilizzando la liquidità derivante dalla cessione delle relative filiali Deutsche Bank.

## 16. Debiti finanziari non correnti

Tale voce, pari ad Euro 1.181 mila (Euro 1.301 mila al 31 dicembre 2019) 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.

## 17. Fondo rischi e oneri

Tale importo, pari ad Euro 394 mila (Euro 373 mila al 31 dicembre 2019), si riferisce all'accontamento a copertura dei rischi relativi ai contratti in essere con l'Amministratore Delegato.

Per maggiori dettagli in merito si rimanda al paragrafo 3 - Costi di struttura.

## 18. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati classificati nelle passività, pari ad Euro 1.891 mila (Euro 1.888 mila al 31 dicembre 2019), hanno subito un incremento di Euro 3 mila rispetto all'esercizio precedente riconducibile principalmente alla variazione di *fair value* dei contratti Interest Rate Swap sottoscritti a copertura dei flussi finanziari relativi ai finanziamenti degli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion.

## 19. Debiti commerciali e altri debiti

Gli altri debiti non correnti, pari ad Euro 1.969 mila (Euro 1.833 mila al 31 dicembre 2019), sono costituiti da:

- Euro 1.077 mila relativi al *fair value* dello strumento finanziario concesso all'Amministratore Delegato e ai *key manager*;
- Euro 892 mila relativi a depositi cauzionali versati da conduttori.

I debiti commerciali e gli altri debiti correnti, pari ad Euro 13.643 mila (Euro 12.536 mila al 31 dicembre 2019), principalmente includono:

- debiti verso fornitori e fatture da ricevere, pari ad Euro 4.246 mila;
- debiti per promissari acquirenti per Euro 1.104 mila;
- ratei e risconti passivi, pari ad Euro 6.483 mila;
- oneri sociali, debiti verso l'erario e altre passività per Euro 1.810 mila.

## RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	30 settembre 2020	30 settembre 2019
Utile d'esercizio ante imposte	10.739	16.529
<b>Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:</b>		
Rettifiche di valore nette	407	132
Accantonamento benefici ai dipendenti	85	50
Adeguamento fair value immobili	7.680	(5.817)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(1.701)	(1.406)
Avviamento negativo (badwill)	-	(405)
Proventi finanziari	-	-
Oneri finanziari	1.237	1.042
Variazione fair value strumenti finanziari	79	-
<b>Variazioni di capitale circolante:</b>		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	(2.616)	(390)
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	(10)	-
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	1.052	(1.629)
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	10	(25)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	57	340
Altre variazioni del capitale circolante	-	(405)
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative</b>	<b>17.019</b>	<b>8.016</b>
<b>Attività di investimento</b>		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	15.857	241
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(61)	(144)
(Acquisto) / dismissione di attività finanziarie	612	(4.542)
Acquisizione di società controllate al netto della liquidità acquisita	-	(62.949)
Acquisizione di società collegate	(3.429)	(1.786)
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento</b>	<b>12.979</b>	<b>(69.180)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(7.197)	(7.200)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(3.312)	(68)
Variazione interessenze in società/entità controllate	-	55.104
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(148)	(442)
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	-	150.800
Rimborso di finanziamenti	(11.100)	(133.747)
<b>Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento</b>	<b>(21.757)</b>	<b>64.447</b>
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	8.241	3.283
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	42.693	82.221
<b>Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo</b>	<b>50.934</b>	<b>85.504</b>

## Rischi e Impegni

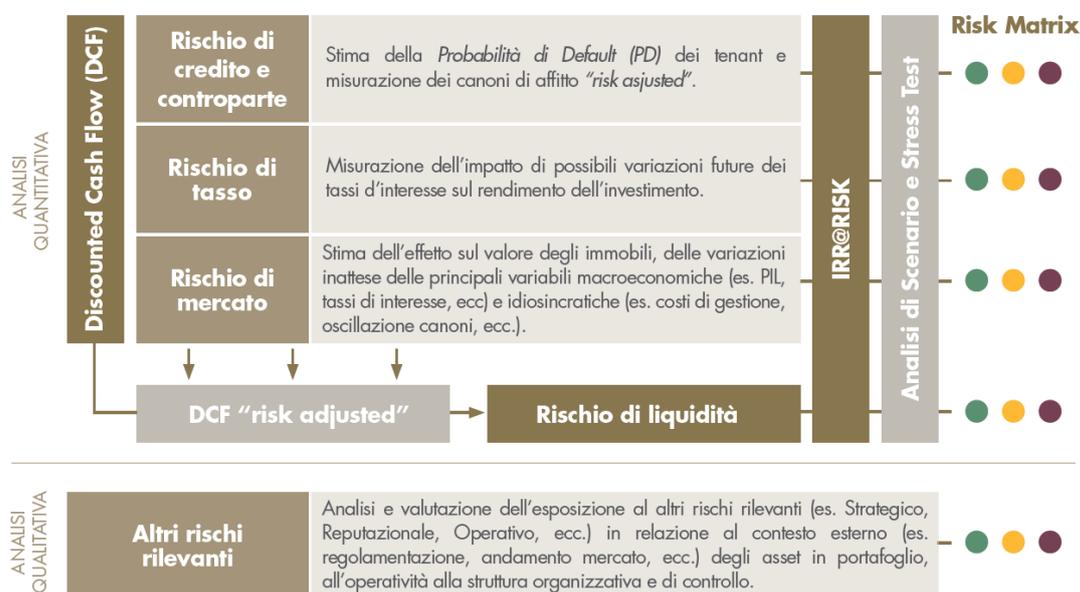
### Rischi

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 tenants e del limitato volume dei canoni da asset turistico-ricettivi e retail maggiormente esposti agli impatti dell’emergenza Covid-19 (6% del totale), il rischio di credito è contenuto e comunque oggetto di attenta analisi e monitoraggio. Ciò allo scopo di predisporre, ove necessario, tempestive azioni di tutela e mitigazione del rischio di inadempienza, tenuto conto dei presidi contrattuali in essere.</p>
3	<p><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.</p> <p>La strategia della Società prevede l’aumento della numerosità dei conduttori e la loro progressiva diversificazione settoriale al fine di mitigare i rischi connessi ad una eccessiva concentrazione.</p>
4	<p><b>Rischio tasso d’interesse</b> – il rischio legato alle variazioni avverse nella curva dei tassi che 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.</p> <p>In ottica di ottimizzazione della struttura finanziaria e patrimoniale, l’obiettivo della Società è di arrivare ad una leva stabilizzata inferiore al 40% (LTV) nel medio termine.</p> <p>Nell’ambito delle analisi di impatto dell’emergenza Covid-19, la Società conduce prove di stress per valutare il pieno rispetto dei covenants</p>

		<p>finanziari, e la capacità di fare fronte agli impegni finanziari correnti e a quelli derivanti dai piani di capex previsti. Sulla base delle risultanze delle analisi di sensitivity, la Società predispone, ove opportuno, interventi di ottimizzazione e rafforzamento della struttura finanziaria.</p>
6	<p><b>Altri rischi finanziari</b> - Altri rischi finanziari non connessi al patrimonio immobiliare quali, ad esempio, rischi di controparte e/o altri rischi di mercato su eventuali strumenti finanziari in portafoglio.</p>	<p>La strategia adottata dalla Società attualmente prevede un investimento molto limitato in asset mobiliari diversi dalle azioni proprie e dagli strumenti a copertura del rischio di tasso d'interesse; ciò anche in considerazione dei limiti previsti in relazione allo status di SIIQ. L'esposizione ad eventuali rischi finanziari, non connessi al patrimonio immobiliare, è oggetto di monitoraggio periodico ed è inoltre mitigata tramite il ricorso a controparti bancarie di primario standing.</p>
7	<p><b>Rischio operativo</b> - Il rischio operativo si configura come rischio di subire perdite derivanti da inadeguatezza o disfunzione di procedure e sistemi interni oppure da eventi esogeni. Tale rischio include il rischio di outsourcing, ovvero le perdite operative derivanti dallo svolgimento di attività esternalizzate.</p>	<p>I rischi operativi sono fronteggiati tramite l'adozione di adeguate procedure interne e l'articolazione del sistema di controllo interno su tre livelli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Primo livello: Controlli di linea svolti dalle Unità di business e dalle Funzioni di staff;</li> <li>- Secondo livello: Controlli svolti dalle Funzioni Legale, Compliance e Risk Management;</li> <li>- Terzo livello: Controlli svolti dalla Funzione di Internal Audit sulla base del Piano di Audit.</li> </ul> <p>Allo scopo di contenere gli impatti operativi dell'emergenza Covid-19, la Società ha predisposto tempestivi interventi per assicurare la sicurezza del personale e degli ambienti di lavoro, predisporre lo svolgimento delle attività in modalità smart-working e sensibilizzare il personale sull'adozione di misure di sicurezza e distanziamento sociale anche fuori dall'ambiente di lavoro. Tali interventi sono diretti a limitare i rischi di contagio senza pregiudicare l'efficienza ed efficacia delle attività sin dall'entrata in vigore delle prime misure restrittive di contenimento (marzo 2020). Sono stati introdotti accurati protocolli di prevenzione del rischio di contagio negli immobili gestiti dalla Società e nei cantieri di lavoro, in piena conformità e nel rispetto della normativa vigente, ed interventi per recepire le richieste dei tenants e adeguare, ove opportuno e consentito, le polizze assicurative sugli immobili.</p>
8	<p><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.</p>	<p>La Società monitora nel continuo il rischio di non conformità. Tra le verifiche di compliance è ricompresa l'effettuazione dell'<i>asset test</i> e il <i>profit test</i> per monitorare che, anche in via prospettica, siano soddisfatti i requisiti di legge ed indicati nello statuto necessari alla conservazione dello status di SIIQ.</p>
9	<p><b>Rischio reputazionale</b> - Rischio, attuale o prospettico, di flessione degli utili o del capitale derivante da una percezione negativa dell'immagine della società da parte di clienti, controparti, azionisti, investitori, risorse interne o Autorità di vigilanza.</p> <p>Tali rischi fanno riferimento anche alle potenziali perdite di valore per gli azionisti derivanti da un'inadeguata gestione e controllo degli standard ambientali, sociali e di governance (c.d."Fattori ESG") connessi alle attività svolte dalla Società.</p>	<p>Il Rischio reputazionale, al pari dei rischi operativi, è mitigato dall'adozione di una struttura organizzativa e di controllo adeguata e coerente con le best practices internazionali, oltre che da specifiche e stringenti procedure che regolano le relazioni con gli stakeholders (es. le Autorità) e gli investitori (es. gestione reclami) e la comunicazione esterna. La Società presta particolare attenzione al pieno e continuo rispetto degli Standard ESG, e considera la sostenibilità come parte integrante della sua attività puntando alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, con una crescita sostenibile nel lungo periodo, prediligendo immobili con potenzialità di apprezzamento nel tempo. In quest'ambito nel corso del 2017, la Società ha contribuito alla creazione di un "Think Tank" in collaborazione con 5 delle più importanti società quotate immobiliari operanti in Europa, le cui attività sono concentrate sulla discussione di temi legati alla sostenibilità e all'innovazione. Le performance ambientali del portafoglio di asset, e quelle sociali e di governance della Società sono oggetto di stabile monitoraggio e di adeguata informativa agli stakeholders.</p>
10	<p><b>Rischio strategico</b> - Rischio puro e rischio di business (commerciale); consiste nel rischio, attuale o prospettico, di flessione degli utili o del capitale derivante da cambiamenti del contesto operativo o da decisioni aziendali errate, attuazione inadeguata di decisioni, scarsa reattività a variazioni del contesto competitivo, del comportamento della clientela o dello sviluppo tecnologico.</p>	<p>Oltre che da un articolato processo di pianificazione strategica e di valutazione ed analisi degli investimenti, il Rischio strategico è presidiato dal livello di esperienza e professionalità del Management della Società, sia con riferimento al mercato immobiliare che alla gestione operativa/finanziaria ed al controllo interno. Per supportare il processo di pianificazione strategica, la Società si avvale, tra l'altro, di analisi del mercato per monitorare l'evoluzione della domanda di spazi ad uso ufficio e identificare i fattori che ne condizionano l'andamento. Ciò anche in considerazione degli effetti del ricorso allo smart-working in conseguenza della pandemia in corso.</p>

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



### Garanzie e impegni

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

Per il finanziamento relativo al portafoglio Deutsche Bank:

- ipoteca di primo grado per Euro 298.550 mila;
- pegno sulle quote del Fondo CCFIV;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento.

Per il finanziamento relativo agli immobili Monte Rosa e Tocqueville:

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

Per il finanziamento relativo all'immobile Pavilion:

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

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

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

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

- pegno sui conti correnti intrattenuti presso DEPObank;
- cessione dei crediti, in favore della Banca Finanziatrice, derivanti dai contratti di locazione, dai contratti di assicurazione e dalle fideiussioni rilasciate in favore del Fondo a garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dai contratti di locazione da parte dei conduttori.

L'ipoteca che grava sull'immobile Gioiaotto è la seguente:

Data	Importo	Grado	Banca
24 giugno 2016	156.000.000	I	UBI Banca / Credit Agricole / ING

Inoltre, il Fondo si è impegnato a contribuire nei lavori di ammodernamento e riqualificazione dell'immobile Gioiaotto effettuati dal tenant NH Hotel per complessivi Euro 1.400 mila, di cui Euro 1.260 mila già erogati.

Per 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.

In merito al finanziamento di COF I, il fondo ha concesso le seguenti garanzie alla banca finanziatrice:

- ipoteca di primo grado per Euro 50.000 mila;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti di locazione, dai contratti assicurativi e dalle fideiussioni rilasciate a favore del fondo.

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

- ipoteca di primo grado per Euro 80.800 mila;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti assicurativi e dalle fideiussioni rilasciate a favore del fondo.

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

La Società ha un impegno di complessivi Euro 25.000 mila nei confronti del Fondo Porta Nuova Bonnet. Si segnala che in data 30 settembre 2020 il fondo Porta Nuova Bonnet ha richiamato complessivi Euro 22.947 mila, pertanto la Società residua di un impegno di Euro 2.053 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 in Via Melchiorre Gioia 22 a Milano.

La chiusura della transazione è prevista entro la fine del 2021 o all'inizio del 2022 ed è subordinata al verificarsi di talune condizioni sospensive, tra cui il raggiungimento del 75% di *occupancy* dell'immobile. La quota di partecipazione che sarà acquisita da COIMA RES nel fondo immobiliare Porta Nuova Gioia sarà determinata dalla Società, a sua discrezione entro l'intervallo di cui sopra, in prossimità del closing. Alla data odierna, il prezzo di acquisto stimato è compreso tra Euro 22 milioni ed Euro 56 milioni.

### Criteri per la preparazione del resoconto intermedio consolidato

Il resoconto intermedio consolidato è stato preparato con gli stessi principi di consolidamento e criteri di misurazione descritti nel bilancio consolidato annuale al 31 dicembre 2019 e nella relazione consolidata semestrale al 30 giugno 2020.

Il resoconto intermedio consolidato non espone tutte le informazioni richieste per la preparazione del bilancio consolidato di fine anno né tutte le informazioni richieste dallo IAS 34.

Nell'area di consolidamento sono incluse:

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

in qualità di entità consolidate con il metodo integrale;

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

in qualità di entità con il metodo del patrimonio netto.

## DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Fulvio Di Gilio, dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio al 30 settembre 2020 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 5 novembre 2020

Dirigente Preposto alla redazione dei documenti  
contabili societari



Fulvio Di Gilio

## GLOSSARIO

	Definizioni
<b>ALM</b>	Asset Liabilities Management è la pratica della gestione dei rischi che crescono a causa di disallineamenti tra attività e passività. Il processo è un incrocio tra il risk management e la pianificazione strategica.
<b>Bad Leaver</b>	La revoca del consigliere in presenza di un grave inadempimento, doloso o colposo, del consigliere stesso ad obblighi di legge o di statuto che sia altresì idoneo a compromettere 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>CBRE</b>	CBRE Valuation S.p.A., con sede in Milano, Via del Lauro n. 5/6.
<b>Certificazione LEED</b>	Certificazione di efficienza dell'edificio rilasciata dallo U.S. Green Building Council.
<b>CO - Investment 2SCS</b>	Partecipazione posseduta indirettamente tramite MHREC S.à.r.l., che ne detiene il 33,33%.
<b>COIMA S.r.l.</b>	COIMA S.r.l. con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.
<b>COIMA RES SIINQ I</b>	COIMA RES S.p.A. SIINQ I, Società di Investimento Immobiliare Non Quotata di cui COIMA RES detiene il 100% del capitale sociale.
<b>COIMA SGR</b>	COIMA SGR S.p.A. con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.
<b>Consorzio Lorenteggio Village</b>	Consorzio Lorenteggio Village, costituito in data 25 gennaio 2018, di cui la Società è proprietaria del 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>Deruta 19 o Deruta</b>	Si intende il complesso di immobili sito in Milano, in via Deruta n.19, acquisito il 16 gennaio 2017 da COIMA RES SIINQ I.

<b>EBITDA</b>	I proventi prima degli oneri finanziari, tasse, ammortamenti e svalutazioni sono la più significativa misura della performance operativa di una società in quanto indica i proventi a prescindere dalle modalità di finanziamento, delle tasse e del ciclo di investimenti della società. L'EBITDA è un proxy per il flusso di cassa operativo che la società è in grado di generare.
<b>Emittente ovvero Società ovvero COIMA RES</b>	COIMA RES S.p.A. SIIQ con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, iscrizione Registro Imprese di Milano e Partita IVA n. 09126500967.
<b>EPRA Cost Ratios</b>	Calcolato come il rapporto tra i costi e le spese amministrative (includendo ed escludendo i costi diretti degli 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 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>FFO</b>	Il Fund From Operations è calcolato come l'EBITDA delle attività tipiche al netto degli interessi passivi. L'FFO è l'indicatore più utilizzato per valutare la performance di un REIT.
<b>FFO ricorrente</b>	Calcolato come l'FFO rettificato per escludere i ricavi non ricorrenti ed includere i costi non ricorrenti.
<b>Fondo COIMA CORE FUND IV</b>	Fondo COIMA CORE FUND IV di cui la Società è proprietaria del 100% delle quote.
<b>Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC")</b>	Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC"), di cui la Società 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'83,5% delle quote.
<b>Fondo Italian Copper Fund</b>	Fondo Italian Copper Fund, di cui COF I possiede circa il 17% 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 CCFVI (ex MHREC).
<b>Good Leaver</b>	Si intendono le ipotesi di: (i) mancata nomina del Consigliere nei termini ed alle condizioni tutte previste nell'accordo stipulato e/o mancata conferma/ratifica degli stessi successivamente all'avvio della negoziazione delle Azioni sul MTA; ovvero (ii) cessazione dalla carica di Consigliere di Amministrazione al verificarsi di una delle ipotesi di risoluzione del Contratto di Asset Management indicate all'art. 5.3, punti (i), (iii) e (iv) di tale Contratto di Asset Management; ovvero (iii) mancato rinnovo per un ulteriore triennio nella carica di Consigliere alla naturale scadenza del primo mandato triennale e, successivamente, alla naturale scadenza del secondo mandato triennale; ovvero (iv) mancata accettazione da parte del Consigliere della proposta di rinnovo dell'incarico a condizioni peggiorative rispetto a quelle applicate nel triennio precedente; ovvero (v) revoca del Consigliere in assenza di un'ipotesi di Bad leaver; (vi) rinuncia alla carica da parte del Consigliere in presenza di una giusta causa di dimissioni; ovvero (vii) decesso del Consigliere (nel qual caso l'Indennità risarcitoria verrà corrisposta agli aventi diritto).

<b>Good Secondary 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 COIMA CORE FUND VI (già "MHREC").
<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>Pavilion</b>	Si intende l'immobile sito in Milano, in Piazza Gae Aulenti n.10, acquisito il 23 novembre 2018 da COIMA RES.
<b>Periodo di contabilizzazione</b>	Ogni periodo di 12 mesi, ciascuno dei quali ha inizio il 1° gennaio e finisce ogni anno alla mezzanotte del 31 dicembre.
<b>Porta Nuova Bonnet</b>	Fondo Porta Nuova Bonnet, istituito il 20 ottobre 2016, di cui COIMA RES è proprietaria al 35,7%.
<b>Portafoglio Deutsche Bank</b>	Si intendono le filiali bancarie all'interno del Fondo COIMA CORE FUND IV, locate a Deutsche Bank
<b>Portafoglio Telecom</b>	Si intende il portafoglio di cinque immobili ad uso tecnico posseduti da Italian Copper Fund.
<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 (o Philips)</b>	Si intende l'immobile sito in Milano, in viale Sarca 235, detenuto 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.
------------------	---