

Real Estate SIIQ



COIMA RES
Resoconto Intermedio
al 31 marzo 2020

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE.....	3
PANORAMICA DEI RISULTATI FINANZIARI	6
PORTAFOGLIO AL 31 MARZO 2020	11
EVENTI SUCCESSIVI	15
ITALIA: QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	16
PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO.....	17
NOTE ESPLICATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO.....	18
STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	21
NOTE ESPLICATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO.....	22
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	27
RISCHI, GARANZIE E IMPEGNI.....	28
DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI.....	33
GLOSSARIO	34

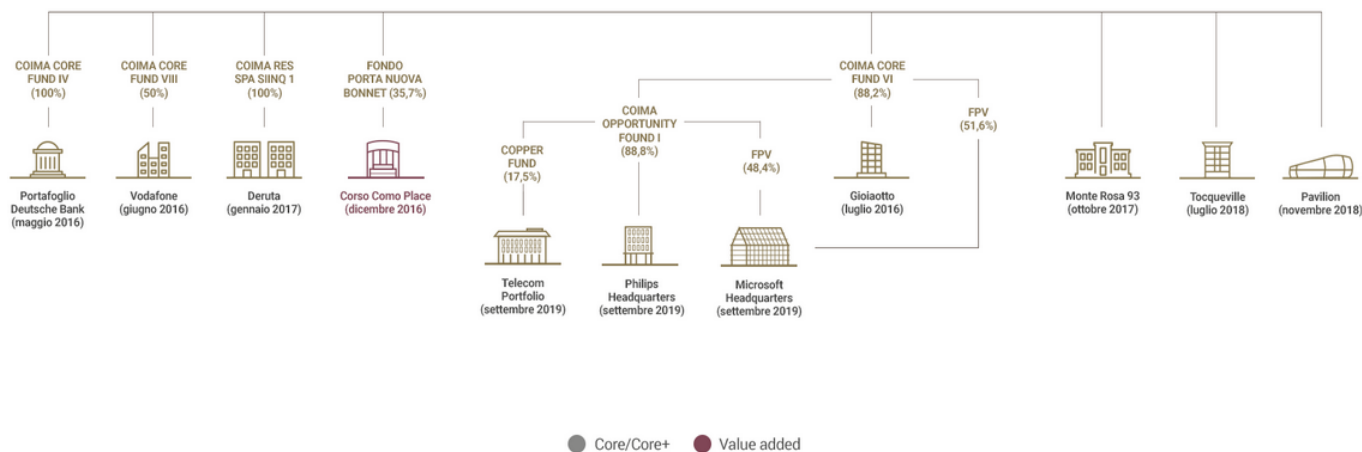
INFORMAZIONI SOCIETARIE

COIMA RES S.p.A. SIIQ, (di seguito anche la “Società” o “COIMA RES”), con sede legale in Milano, piazza Gae Aulenti 12, con Codice Fiscale, Iscrizione Registro Imprese di Milano e Partita IVA n. 09126500967, è una società di investimento immobiliare quotata alla Borsa Italiana.

COIMA RES gestisce un portafoglio composto principalmente da immobili commerciali, finalizzati a generare reddito da locazione dai principali operatori nazionali e internazionali. La Società opera con lo status fiscale di SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata), veicolo simile a un Real Estate Investment Trust (REIT) in altre giurisdizioni. La strategia di investimento di COIMA RES è focalizzata sulla creazione di un portafoglio immobiliare di elevata qualità - destinato alla generazione di flussi di cassa stabili, crescenti e sostenibili - attraverso l’acquisizione, la gestione e la cessione selettiva di immobili destinati in maniera prevalente a uso commerciale o terziario, caratterizzati da un elevato potenziale di valorizzazione nel tempo.

STRUTTURA SOCIETARIA

Fondata da Manfredi Catella in accordo con COIMA S.r.l., COIMA SGR S.p.A. e con Qatar Holding LLC, sponsor primario dell'operazione, da maggio 2016 COIMA RES è una società con azioni quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.



GOVERNANCE

Consiglio di Amministrazione ¹

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

Collegio Sindacale ²

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

Comitato per la Remunerazione

Alessandra Stabilini	Presidente
Caio Massimo Capuano	Membro
Olivier Elamine	Membro

Comitato Investimenti

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

Comitato Controllo e Rischi

Alessandra Stabilini	Membro
Luciano Gabriel	Membro

Internal Audit e Compliance

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

¹ In carica dal 17 aprile 2019 fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019. Si segnala che l'Amministratore Agostino Ardisone è deceduto in data 8 marzo 2020.

² 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

Chief Financial Officer

PANORAMICA DEI RISULTATI FINANZIARI

Nella tabella sottostante è riportata la sintesi dei dati finanziari al 31 marzo 2020.

(Euro milioni)	31 marzo 2020	per azione	31 dicembre 2019	per azione	Δ	Δ%
Valore complessivo del portafoglio	767,2		767,7		(0,5)	(0,1%)
EPRA Net Reinstatement Value	466,3	12,92	463,1	12,82	3,2	0,7%
EPRA Net Tangible Assets	446,9	12,38	443,7	12,29	3,2	0,7%
EPRA Net Disposal Value	439,5	12,17	437,8	12,12	1,7	0,4%
NAV IAS/IFRS	443,5	12,28	440,1	12,19	3,4	0,8%
Posizione Debitoria	356,5		356,4		0,1	n.m.
Disponibilità liquide	58,6		42,7		15,9	37,3%
Net Loan to Value	36,7%		38,8%		(2,1 p.p.)	n.m.
EPRA Net Initial Yield	4,9%		4,6%		0,3 p.p.	n.m.
EPRA "topped-up" NIY	5,3%		5,3%		n.m.	n.m.
EPRA vacancy rate	2,7%		2,0%		0,7%	n.m.

(Euro milioni)	31 marzo 2020	per azione	31 marzo 2019	per azione	Δ	Δ%
Canoni	11,1		8,7		2,4	27,0%
NOI	10,0		7,8		2,2	28,3%
EBITDA	7,6		5,5		2,1	37,8%
EBIT	6,5		6,5		n.m.	n.m.
Recurring FFO	6,0	0,17	3,9	0,11	2,1	54,3%
Risultato netto	3,3	0,09	4,7	0,13	(1,4)	(29,4%)
EPRA Earnings	4,2	0,12	3,5	0,10	0,7	20,2%
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	30,7%		37,5%		(6,8 p.p.)	n.m.
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	29,8%		36,9%		(7,1 p.p.)	n.m.
Like for like rental growth ³	5,8%		0,8%		n.m.	n.m.
WALT (anni)	5,1		6,3		(1,2)	n.m.

Il NAV IFRS al 31 marzo 2020 è pari ad Euro 443,5 milioni, con un incremento nei primi 3 mesi del 2020 dello 0,8%.

I fattori principali che hanno avuto impatto sul NAV sono:

- l'EPRA Earnings del periodo per Euro 4,2 milioni;
- le riduzioni di valore degli investimenti immobiliari per Euro 0,8 milioni.

L'EPRA Cost Ratio mostra un decremento dal 37,5% al 31 marzo 2019 al 30,7% al 31 marzo 2020 principalmente dovuto alla riduzione delle commissioni di asset management.

³ Dal 30 giugno 2019 il like for like rental growth è calcolato sulla base dei canoni di locazione contabilizzati secondo il principio contabile IFRS 16. Il dato al 31 marzo 2019 è stato ricalcolato al fine di rendere comparabili i due valori sulla base della stessa metodologia di calcolo.

Al 31 marzo 2020 l'EPRA Earnings di Gruppo è pari ad Euro 4,2 milioni e risulta in incremento di Euro 0,7 milioni rispetto al 31 marzo 2019, come evidenziato dalla tabella sotto riportata.

(Euro milioni)	31 marzo 2020	31 marzo 2019	Δ	Δ%
Canoni	11,1	8,7	2,4	27,0%
Costi operativi immobiliari netti	(1,1)	(1,0)	(0,2)	15,8%
NOI	10,0	7,8	2,2	28,3%
Altri ricavi	0,0	0,0	(0,0)	n.m.
Costi di struttura	(2,0)	(2,1)	0,1	6,8%
Altri costi	(0,1)	(0,0)	(0,0)	36,8%
Costi generali non ricorrenti	(0,3)	(0,1)	(0,2)	n.m.
EBITDA	7,6	5,5	2,1	37,8%
Rettifiche di valore nette	(0,2)	(0,1)	(0,1)	44,8%
Adeguamento al <i>fair value</i>	(0,9)	1,2	(2,1)	n.m.
EBIT	6,5	6,5	0,0	n.m.
Proventi finanziari	0,2	0,0	0,2	n.m.
Altri proventi ed oneri	(0,0)	(0,1)	0,1	(84,6%)
Oneri finanziari	(2,0)	(1,7)	(0,3)	19,8%
Risultato prima delle imposte	4,7	4,7	0,0	n.m.
Imposte	0,0	0,0	0,0	0,0%
Risultato dopo le imposte	4,7	4,7	0,0	n.m.
Risultato di terzi	(1,4)	(0,0)	(1,4)	n.m.
Risultato di Gruppo	3,3	4,7	(1,4)	(29,4%)
EPRA adjustments ⁴	0,9	(1,2)	2,1	n.m.
EPRA Earnings	4,2	3,5	0,7	20,2%
EPRA Earnings per azione	0,12	0,10	0,02	19,9%
FFO	5,8	3,8	2,0	52,3%
FFO adjustments ⁵	0,2	0,1	0,1	n.m.
FFO ricorrente	6,0	3,9	2,1	54,3%
FFO ricorrente per azione	0,17	0,11	0,06	53,9%

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 31 marzo 2020 il margine NOI è pari al 90,1 % e il rendimento attuale netto del portafoglio è pari al 4,9%.

I costi di struttura (G&A) includono i costi del personale, le spese di asset management, i costi di governance e delle funzioni di controllo nonché i costi di consulenza, audit, IT, marketing, comunicazione ed altri costi operativi.

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.

⁴ Include principalmente le variazioni di Fair Value degli immobili.

⁵ Include principalmente costi non ricorrenti vari.

Le rettifiche di valore nette, pari ad Euro 0,2 milioni, sono relative principalmente agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali ed alla rettifica di valore delle attività finanziarie al fair value.

L'adeguamento al *fair value*, pari ad una rettifica di Euro 0,9 milioni, si riferisce all'impatto dell'emergenza COVID-19 stimato dagli esperti indipendenti sulla porzione di immobile Gioiaotto con destinazione d'uso turistico-alberghiero.

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.

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

L'utile del Gruppo per azione è pari ad Euro 0,09 ed è calcolato in conformità con i principi contabili internazionali IAS/IFRS, prendendo in considerazione il numero medio di azioni in circolazione nel corso del periodo.

La tabella seguente riassume lo stato patrimoniale della Società comprensivo della riclassifica dell'investimento nel fondo Porta Nuova Bonnet sulla base di un consolidamento proporzionale al fine di ottenere il valore complessivo degli investimenti immobiliari del Gruppo COIMA RES al 31 marzo 2020.

Euro milioni	31 marzo 2020	31 dicembre 2019	Δ	Δ%	Look-Through rettificato 31 marzo 2020
Investimenti immobiliari	767,2	767,7	(0,5)	(0,1%)	829,6
Altre attività	7,4	8,1	(0,8)	(9,6%)	7,4
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	34,5	33,7	0,8	2,4%	1,5
Totale attività non correnti	809,1	809,5	(0,5)	(0,1%)	838,5
Crediti commerciali	10,1	10,0	0,1	1,2%	10,4
Disponibilità liquide	58,6	42,7	15,9	37,3%	59,0
Totale attività correnti	68,7	52,7	16,1	30,5%	69,5
Attività destinate alla vendita	10,4	23,5	(13,1)	(55,7%)	10,4
Totale attività	888,2	885,7	2,5	0,3%	918,4
Finanziamenti	340,4	340,2	0,2	0,1%	366,6
Fondi rischi	0,5	0,4	0,0	1,4%	0,5
Altre passività	4,3	4,2	0,1	1,4%	4,3
Debiti commerciali	11,8	13,4	(1,5)	(11,4%)	15,9
Debiti finanziari correnti	16,1	16,1	(0,0)	(0,0%)	16,1
Totale passività	373,1	374,4	(1,3)	(0,3%)	403,3
Patrimonio di terzi	71,6	71,2	0,4	0,5%	71,6
NAV	443,5	440,1	3,4	0,8%	443,5
NAV per azione	12,28	12,19	0,09	0,8%	12,28
<i>Net Loan to Value</i>	<i>36,7%</i>	<i>38,8%</i>			<i>37,1%</i>

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

Gli investimenti immobiliari includono Euro 213 milioni relativi al complesso immobiliare Vodafone, Euro 193,9 milioni relativi agli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion, Euro 69 milioni relativi al portafoglio Deutsche Bank, Euro 47,1 milioni relativi all'immobile Deruta, Euro 82,8 milioni relativi a Gioiaotto, Euro 62,8 milioni relativi all'immobile Philips ed Euro 98,6 milioni relativi all'immobile Microsoft.

Le altre attività sono costituite principalmente dal valore della partecipazione nel fondo denominato ITALIAN COPPER FUND pari ad Euro 3,9 milioni, acquisita nell'ambito della transazione relativa a COIMA OPPORTUNITY FUND I, dai derivati pari ad Euro 0,1 milioni, dai crediti finanziari non correnti che riguardano crediti relativi a finanziamenti concessi dalla partecipata MHREC Sarl alla società collegata Co-Investment 2 SCS, pari ad Euro 1,6 milioni e da immobilizzazioni per Euro 1,8 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 1,5 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 0,8 milioni principalmente per i versamenti di capitale richiesti dal Fondo Bonnet.

I crediti commerciali riguardano la normale operatività della Società.

Le attività destinate alla vendita, pari ad Euro 10,4 milioni, sono relative alle residue filiali Deutsche Bank oggetto di cessione il cui perfezionamento è previsto nel secondo trimestre 2020.

L'indebitamento finanziario netto consolidato della Società al 31 marzo 2020 è pari ad Euro 299,2 milioni, in riduzione per Euro 16,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2019 principalmente per effetto dell'aumento della cassa derivante dal realizzo della vendita di otto filiali Deutsche Bank conclusasi a gennaio 2020.

Al 31 marzo 2020 il Net Loan To Value (*net LTV*) del Gruppo è pari al 36,7%.

Nella voce *altre passività* sono compresi (i) il *fair value* degli strumenti finanziari concessi ai key managers, pari a circa Euro 1 milione, che non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2019, (ii) il valore dei contratti derivati passivi di copertura (IRS) per Euro 2,0 milioni e (iii) il debito derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per Euro 1,3 milioni.

I debiti commerciali includono principalmente debiti e fatture da ricevere verso fornitori per un totale di Euro 5,6 milioni (Euro 5,1 milioni al 31 dicembre 2019), risconti passivi per un importo pari ad Euro 4,1 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 per Euro 0,5 milioni (Euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2019).

La voce *debiti finanziari correnti* pari ad Euro 16,1 milioni è relativa all'ammontare del debito allocato alle filiali Deutsche Bank oggetto di cessione, il cui rimborso avverrà nell'esercizio 2020.

Al 31 marzo 2020 la durata media dei finanziamenti è di 3,1 anni ed il costo medio del debito è di circa il 2,0% (circa l'87% del debito è coperto da contratti derivati).

PORTAFOGLIO AL 31 MARZO 2020

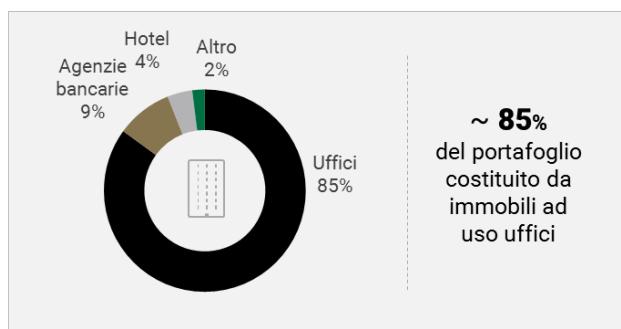
Al 31 marzo 2020 il portafoglio di COIMA RES è pari a circa Euro 691,3 milioni ⁶.

La WALT complessiva del portafoglio è pari a circa 5,1 anni e il rendimento netto iniziale EPRA è pari al 4,9%. Il piano di acquisizione realizzato fino ad oggi è in linea con la nostra strategia di investimento mirata allo sviluppo di un portafoglio concentrato su:

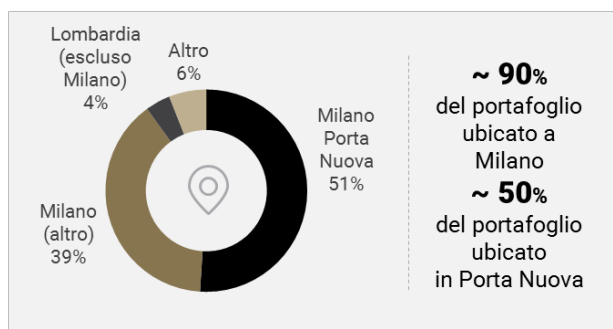
- uffici;
- mercati italiani più attrattivi (Milano ~90%);
- prioritariamente immobili che producono reddito;
- immobili di Grado A o immobili da riqualificare in Grado A.

Suddivisione al 31 marzo 2020 degli immobili

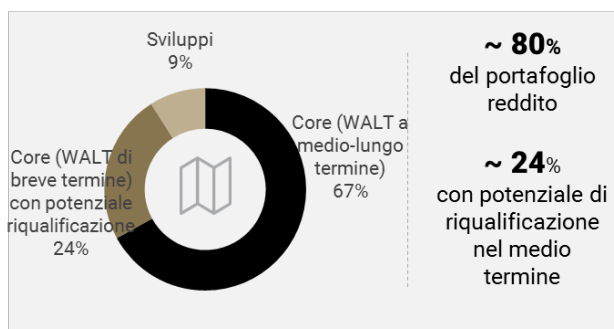
■ RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONE D'USO



■ 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 29% ad Euro 11,1 milioni, principalmente per le acquisizioni indirette degli immobili Sarca e Microsoft.

Su base like for like, i canoni di locazione sono aumentati del 5,8% rispetto al periodo precedente.

⁶ Valori di mercato pro-quota.

Di seguito si riportano i dati più significativi del portafoglio immobiliare alla data del 31 marzo 2020.

	Milano Porta Nuova					Milano Altri Business Districts					Altri immobili	
Dati al 31 marzo 2020	MICROSOFT	GIOIAOTTO	PAVILION	TOCQUE- VILLE	CORSO COMO PLACE	VODAFONE COMPLEX	MONTE ROSA	PHILIPS	DERUTA	DEUTSCHE BANK ¹	PORTAFOGLI OTELECOM	TOTALE
Area	Milano P. Nuova	Milano P. Nuova	Milano P. Nuova	Milano P. Nuova	Milano P. Nuova	Milano Lorenteggi o	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%	-
Valore di mercato (100% dell'immobilie)	€98,6m	€82,8m	€73,2m	€59,6m	€174,7m	€213,0m	€61,1m	€62,8m	€47,1m	€69,0m	€57,4m	
Valore di mercato (pro-rata)	€82,4m	€73,0m	€73,2m	€59,6m	€62,4m	€106,5m	€61,1m	€49,2m	€47,1m	€69,0m	€7,9m	€691,3m
WALT (anni)	3,7	4,6	7,8	2,1	n.s.	6,8	3,7	6,5	1,8	6,7	12,7	5,1
Tasso di occupazione EPRA	100%	100%	100%	100%	n.s.	100%	85%	100%	100%	93%	100%	97,3%
EPRA Net Initial Yield	4,3%	4,1%	4,6%	3,5%	n.s.	6,1%	4,8%	5,1%	7,0%	4,6%	6,4%	4,9%
EPRA Topped-up NIY	4,3%	4,7%	4,6%	5,2%	n.s.	6,1%	4,8%	5,7%	7,0%	5,2%	6,4%	5,3%

Note:

1) Pro forma per la vendita di €24m di agenzie bancarie Deutsche Bank annunciata a novembre 2019 e ancora non rogitate a marzo 2020 (rogito entro giugno 2020)

EVENTI SIGNIFICATIVI DEL PERIODO

Assemblea ordinaria e dividendo

In considerazione dei provvedimenti emanati dalle autorità pubbliche a fronte dell'emergenza COVID-19, l'Assemblea Ordinaria degli azionisti, inizialmente prevista per il 23 aprile 2020, è stata posticipata all'11 giugno 2020. Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato in data 20 febbraio 2020 di distribuire agli azionisti un dividendo per l'esercizio 2019 di Euro 0,30 per azione (Euro 10.831.967,40). In conseguenza del rinvio della data dell'Assemblea Ordinaria, il saldo del dividendo, pari a Euro 0,20 per azione, sarà pagato con data di stacco il 15 giugno 2020, record date il 16 giugno 2020 e data di pagamento il 17 giugno 2020.

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%) in vigore dal 1° gennaio 2020.

Inoltre, Manfredi Catella, fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha manifestato la volontà di rinunciare, per il primo periodo, come esteso fino al 1° gennaio 2025, agli emolumenti allo stesso spettanti per la carica di Amministratore Delegato, in linea con la condotta tenuta dall'IPO ad oggi.

Panoramica sul portafoglio immobiliare

Al 31 marzo 2020, il portafoglio di COIMA RES è composto da 9 immobili per uffici situati a Milano e 58 filiali bancarie situate nel Nord e nel Centro Italia. Il portafoglio ha un valore di Euro 691,3 milioni (su base pro-quota), il 90% dei quali è a Milano, il 50% a Milano Porta Nuova e l'85% è destinato ad uso ufficio.

Il nostro portafoglio ha un alto profilo di sostenibilità: circa il 56% del portafoglio è attualmente certificato LEED, in aumento al 65% includendo il progetto Corso Como Place dove l'obiettivo è ottenere una certificazione LEED Gold.

Il valore del portafoglio è aumentato di Euro 2,9 milioni nel primo trimestre 2020 (su base pro-quota), principalmente per capex di Euro 3,7 milioni (principalmente relative al progetto Corso Como Place), parzialmente compensati da una riduzione di valore della porzione alberghiera della proprietà Gioiaotto per Euro 0,8 milioni su base proporzionale.

Panoramica sul portafoglio di conduttori

Il portafoglio di conduttori di COIMA RES è composto principalmente da società multinazionali di medie e grandi dimensioni: l'elenco dei dieci maggiori tenants (che rappresentano l'87% dei canoni di locazione attuali calcolato su base proporzionale) comprende Microsoft, Philips, IBM, Vodafone, Techint, BNP Paribas, Deutsche Bank, Sisal, PwC e NH Hotels.

I contratti di locazione di COIMA RES prevedono generalmente canoni fissi, non direttamente correlati alla performance operativa sottostante dei suoi conduttori. I conduttori che occupano spazi ad uso ufficio rappresentano oltre l'80% dei canoni, l'esposizione alberghiera (relativa a NH Hotels) rappresenta il 4% dei canoni (il contratto con NH Hotels è anch'esso a canone fisso, con una componente marginale legata alla performance che è risultata essere pari a meno dell'1% dei canoni lordi di COIMA RES nel 2019) e l'esposizione al segmento retail è inferiore al 2% dei canoni.

Le filiali bancarie locate a Deutsche Bank, che rappresentano l'11% dei canoni, sono attualmente aperte al pubblico e operative.

Vendite

Nel primo trimestre del 2020, COIMA RES ha continuato a ridurre la propria esposizione ad immobili non strategici e maturi.

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). La vendita della restante parte del portafoglio, composta da 3 filiali bancarie situate a Milano e Verona, per un valore di Euro 10,4 milioni, sarà completata entro giugno 2020.

Sviluppo

Corso Como Place: a causa della crisi COVID-19, il cantiere è stato fermo dal 13 marzo 2020 al 3 maggio 2020. Il cantiere sta attualmente attraversando un periodo di assestamento che durerà fino al 18 maggio 2020, dove alcune delle funzionalità del sito saranno riorganizzate per garantire la salute e la sicurezza delle persone che lavorano sul sito di fronte al rischio COVID-19. Dopo il periodo di assestamento i lavori riprenderanno, anche se a un ritmo leggermente più lento, considerando le ulteriori misure di salute e sicurezza messe in atto. 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 31 marzo 2020, il tasso di avanzamento del progetto era di circa il 79%.

Porta Nuova: primo quartiere al mondo ad ambire a certificazioni LEED e WELL for Community

COIMA SGR e COIMA RES hanno avviato congiuntamente il processo per ottenere le certificazioni “LEED for Communities” e “WELL Community” per il distretto di Porta Nuova di Milano, rendendolo il primo progetto di riqualificazione distrettuale del mondo con l'obiettivo di ottenere questa doppia certificazione. L'obiettivo è ottenere le certificazioni nel 2021. Come promemoria, il 50% del portafoglio di COIMA RES è situato nel distretto di Porta Nuova.

Queste due certificazioni complementari analizzeranno gli aspetti sociali, ambientali ed economici dello sviluppo di Porta Nuova documentando l'impegno per la comunità nella creazione di un distretto attraverso l'attivazione di spazi pubblici, la creazione di un modello economico urbano innovativo e replicabile e lo sviluppo di strumenti per comunicare con la comunità.

Inoltre, COIMA RES è lieta di annunciare che COIMA SGR ha ricevuto il premio USGBC Leadership Award 2020 dal Green Building Council degli Stati Uniti per il suo costante impegno nello sviluppo immobiliare sostenibile. Il premio viene assegnato alle organizzazioni che si distinguono come leader nella costruzione di edifici e nella creazione di nuove comunità, riducendo l'impatto sull'ambiente, dando priorità alla salute degli abitanti e migliorando gli standard di vita.

Outlook

L'epidemia COVID-19 ha provocato sfide sociali ed economiche su scala globale e la pandemia molto probabilmente rimarrà un aspetto da considerare per il resto del 2020. L'economia italiana subirà una forte recessione nel corso dell'anno e la ripresa dipenderà, tra l'altro, su come si evolverà la crisi sanitaria a seguito dell'allentamento delle restrizioni relative al lock-down.

È prevedibile un possibile rallentamento dei mercati delle transazioni e degli affitti nei prossimi mesi, anche se ci si può attendere che gli immobili ad uso ufficio di alta qualità a Milano si dimostreranno relativamente resilienti.

Per quanto riguarda l'attuale portafoglio, COIMA RES prenderà in considerazione ulteriori cessioni di assets maturi, non strategici e non *core*, nonché piani di ristrutturazione a medio termine. COIMA RES continua a valutare attentamente e selettivamente le opportunità di acquisizione di nuovi asset ad uso ufficio a Milano

EVENTI SUCCESSIVI

In concomitanza con il periodo di lock-down, COIMA RES ha ricevuto richieste di agevolazioni temporanee da parte di alcuni conduttori. Tali conduttori rappresentano circa il 25% dei canoni di COIMA RES su base pro-quota. Si evidenzia che COIMA RES ha già ricevuto da tali conduttori il pagamento del canone del secondo trimestre del 2020 per un valore aggregato pari al 64% dei canoni a loro associati. Più in generale, al 13 maggio 2020, il 69% del totale controvalore delle fatture emesse nel 2020 è già stato pagato, un livello in linea a quanto registrato alla stessa data nel 2019 (pari al 70%).

ITALIA: QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il primo trimestre del 2020 è stato caratterizzato dall'esplosione della pandemia COVID-19 in Italia e successivamente in altri paesi Europei ed extra-Europei. L'Italia è stato il primo paese Europeo ad essere toccato dalla pandemia, ed il Governo Italiano ha adottato tempestivamente misure straordinarie per contrastare la diffusione del virus. Il "lock-down" è iniziato in Italia già il 9 marzo 2020 ed ha permesso di ridurre progressivamente il tasso di crescita del numero dei contagiati. Attualmente tale tasso di crescita giornaliero si è ridotto notevolmente ed è attorno all'1%. Il Governo ha annunciato l'uscita da "lock-down" tramite un processo graduale che è iniziato il 4 maggio 2020. L'impatto della pandemia COVID-19 a livello globale determinerà con altissima probabilità una forte recessione globale nel 2020 da cui si uscirà nel 2021, anno in cui ci si attende una pronunciata ripresa economica. Secondo le stime pubblicate ad aprile 2020 dal Fondo Monetario Internazionale, il PIL Italiano si contrarrà del 9,1% nel 2020 per poi tornare a crescere ad un tasso del 4,8% nel 2021. A fronte della crisi, sia la Banca Centrale Europea, 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. In particolare, la Banca Centrale Europea ha potenziato i suoi programmi di acquisto di titoli obbligazionari tramite il cosiddetto Pandemic Emergency Purchase Program da Euro 750 miliardi volto a preservare condizioni di mercato sostenibili per le operazioni di finanziamento dei Governi Europei.

Il mercato immobiliare italiano ha visto, nel primo trimestre del 2020, volumi di investimento pari a Euro 1,7 miliardi (o Euro 1,3 miliardi se si esclude l'operazione in cui UniCredit ha acquistato una partecipazione nel patrimonio immobiliare della società Esselunga). Il valore è complessivamente in linea con quanto registrato nel primo trimestre del 2019. Il segmento uffici a Milano ha registrato nel primo trimestre del 2020 volumi di investimento pari ad Euro 343 milioni, in calo del 55% rispetto al primo trimestre del 2019 (il 2019 è stato un anno particolarmente attivo). Il prime yield per il segmento uffici a Milano rimane stabile al 3,3% così come lo yield per uffici in buone location secondarie che rimane stabile al 4,8%. Il livello di assorbimento da parte dei conduttori per il segmento uffici a Milano nel primo trimestre del 2020 si attesta a 99.000 mq, in calo del 18% rispetto al primo trimestre del 2019, il 40% di tale valore è riferito ad accordi preliminari di locazione per immobili in fase di sviluppo. Il livello di affitto si riduce nel primo trimestre del 2020 al 9,9% rispetto ad un valore pari al 10,1% a fine 2019. Il livello di affitto per immobili di Grado A rimane molto basso a causa della scarsità strutturale di tale tipo di prodotto nella città di Milano. Il prime rent per immobili ad uso ufficio a Milano rimane stabile ad Euro 600 / mq. E' da notare che gli effetti della pandemia COVID-19 sono solo parzialmente riflessi nei numeri riportati al primo trimestre del 2020 dato che un numero di operazioni chiuse in tale periodo erano state avviate nel 2019. L'impatto della pandemia COVID-19 sarà probabilmente più evidente nel secondo e terzo trimestre del 2020, con una possibile ripresa del livello di attività nel quarto trimestre del 2020.

PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO

(Euro migliaia)	Note	31 marzo 2020	di cui parti correlate	31 marzo 2019	di cui parti correlate
Conto economico					
Ricavi da locazione	1	11.080	-	8.726	-
Costi operativi immobiliari netti	2	(1.201)	(182)	(951)	(158)
Ricavi netti da locazione		9.879	(182)	7.775	(158)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari		-	-	10	-
Costo del venduto		-	-	-	-
Ricavi netti da cessione		-	-	10	-
Costi di struttura	3	(2.075)	(1.358)	(2.245)	(1.482)
Altri costi operativi	4	(220)	-	(37)	-
Risultato operativo lordo		7.584	(1.540)	5.503	(1.640)
Rettifiche di valore nette		(187)	(20)	(129)	(20)
Adeguamento al fair value	6	(900)	-	1.160	-
Risultato operativo netto		6.497	(1.560)	6.534	(1.660)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto		(21)	-	(137)	-
Proventi finanziari	5	241	-	-	-
Oneri finanziari	5	(2.047)	(2)	(1.709)	(2)
Risultato ante imposte		4.670	(1.562)	4.688	(1.662)
Imposte		-	-	-	-
Risultato dopo le imposte		4.670	(1.562)	4.688	(1.662)
Risultato di terzi		(1.378)	-	(28)	-
Risultato di Gruppo		3.292	(1.562)	4.660	(1.662)

NOTE ESPLICATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Di seguito sono riportati i dettagli delle voci che hanno maggiormente impattato il risultato del Gruppo al 31 marzo 2020.

1. Ricavi da locazione

I ricavi da locazione sono pari ad Euro 11.080 mila e includono i canoni maturati sul portafoglio immobiliare.

(Euro migliaia)	Immobili	31 marzo 2020	31 marzo 2019
COIMA RES SIIQ	Vodafone	-	3.504
	Monte Rosa	904	932
	Tocqueville	713	598
	Pavilion	816	534
COIMA CORE FUND IV	Filiali Deutsche Bank	1.041	1.253
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	1.037	1.001
COIMA RES SIINQ I	Deruta	908	904
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	3.533	-
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Philips	988	-
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	1.140	-
Ricavi da locazione		11.080	8.726

L'incremento di Euro 2.354 mila rispetto al 31 marzo 2019 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. Si segnala inoltre che l'aumento del canone di Tocqueville, pari ad Euro 115 mila, è dovuto alla modifica al contratto di locazione di Sisal, principale conduttore dell'immobile, che posticipa la scadenza del contratto al 31 dicembre 2021 a fronte di un incremento del canone lordo previsto per il 2021.

2. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano ad Euro 1.201 mila al 31 marzo 2020. Il dettaglio dell'importo è riportato di seguito:

(Euro migliaia)	Complesso Vodafone*	Tocqueville Monte Rosa Pavilion	Filiali Deutsche Bank	Gioiaotto Philips Microsoft	Deruta	31 marzo 2020	31 marzo 2019
Recupero spese dai conduttori	685	334	6	314	5	1.344	1.230
Property management	(78)	(30)	(15)	(49)	(9)	(181)	(131)
Manutenzione	(214)	(203)	(9)	(220)	-	(646)	(662)
Utenze	(272)	(107)	(1)	(128)	-	(508)	(480)
Assicurazioni	(24)	(16)	(12)	(28)	(6)	(86)	(55)
Imposte sulla proprietà	(185)	(212)	(152)	(231)	(62)	(842)	(714)
Imposte di registro	(88)	(22)	(12)	(27)	(9)	(158)	(90)
Altri costi immobiliari	(1)	(23)	(100)	-	-	(124)	(49)
Costi immobiliari netti	(177)	(279)	(295)	(369)	(81)	(1.201)	(951)

* Include il Consorzio Lorenteggio Village

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

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

Le spese 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, di acqua e gas degli immobili.

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

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 2.075 mila al 31 marzo 2020. Si allega di seguito la tabella riepilogativa di dettaglio:

(Euro migliaia)	COIMA RES	CORE IV SIHQ I	CORE VI COF I FPV	CORE VIII	Altre	31 marzo 2020	31 marzo 2019
Asset management	(214)	(80)	(487)	(272)		(1.053)	(1.154)
Costo del personale	(428)	-	-	-	-	(428)	(425)
Consulenze	(114)	(24)	(48)	(4)	(6)	(196)	(274)
Funzioni di controllo	(79)	(8)	(4)	-	-	(91)	(87)
Revisione	(40)	(11)	(14)	(7)	(2)	(74)	(75)
Marketing	(65)	-	-	-	-	(65)	(71)
Servizi IT	(41)	-	-	-	-	(41)	(51)
Esperti indipendenti	(13)	(9)	(8)	(7)	-	(37)	(32)
Altri costi di gestione	(87)	-	-	-	(3)	(90)	(76)
Costi di struttura	(1.081)	(132)	(561)	(290)	(11)	(2.075)	(2.245)

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 101 mila rispetto al 31 marzo 2019 è relativo alla modifica del contratto di Asset Management approvato dal Consiglio di Amministrazione il 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.

Sulla base del NAV al 31 dicembre 2019, la riduzione della commissione equivale ad un risparmio per COIMA RES di Euro 328 mila per il primo trimestre 2020.

Il *costo del personale*, pari ad Euro 428 mila, è costituito da:

- salari, stipendi e oneri assimilati, pari ad Euro 182 mila, relativi principalmente alle retribuzioni dei dipendenti della Società;
- oneri sociali, pari ad Euro 56 mila, che includono i contributi versati dalla Società ai fondi previdenziali;
- altre spese del personale, pari ad Euro 190 mila, che includono principalmente i compensi agli amministratori.

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

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

Il costo relativo alle *funzioni di controllo* comprende principalmente i compensi del Collegio Sindacale, pari ad Euro 31 mila, i compensi per la funzione di Risk Management, pari ad Euro 20 mila e spese per altre funzioni di controllo, pari ad Euro 40 mila.

Le spese di *marketing* sono relative principalmente ai costi di media relations (Euro 24 mila), alla manutenzione della piattaforma digital (Euro 33 mila) ed altri costi per eventi aziendali e convegni (Euro 8 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 220 mila (Euro 37 mila al 31 marzo 2019), comprendono imposte e tasse *corporate*, i costi per iva indetraibile, sopravvenienze passive e altri oneri di gestione.

Al 31 marzo 2020 tale voce comprende inoltre le donazioni effettuate dalla Società all'ospedale Luigi Sacco e al Fondo di Mutuo Soccorso del Comune di Milano 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 220 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 30 mila.

5. Proventi e oneri finanziari

La voce proventi finanziari, pari ad Euro 241 mila (saldo nullo al 31 marzo 2019), comprende i dividendi distribuiti da ITALIAN COPPER FUND.

Gli oneri finanziari, pari ad Euro 2.047 mila (Euro 1.709 mila al 31 marzo 2019), includono essenzialmente gli interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere. L'incremento di Euro 338 mila rispetto al primo trimestre 2019 è legato principalmente ai contratti di finanziamento relativi agli immobili Philips e Microsoft, acquisiti nel più ampio contesto dell'operazione di compravendita delle quote di COIMA OPPORTUNITY FUND I e Feltrinelli Porta Volta, conclusasi nel quarto trimestre 2019.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	Note	31 marzo 2020	di cui parti correlate	31 dicembre 2019	di cui parti correlate
Attivo					
Investimenti immobiliari	6	764.433	-	764.924	-
Altre immobilizzazioni materiali	7	1.532	751	1.582	771
Immobilizzazioni immateriali	7	229	-	188	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	8	34.483	-	33.675	-
Attività finanziarie al fair value	9	3.856	-	4.593	-
Crediti per imposte anticipate		14	-	10	-
Strumenti finanziari derivati	10	127	-	158	-
Crediti finanziari non correnti	11	1.620	1.620	1.620	1.620
Totale attività non correnti		806.294	2.371	806.750	2.391
Rimanenze	12	2.780	-	2.780	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	11	10.079	176	9.958	100
Disponibilità liquide	13	58.630	-	42.693	-
Totale attività correnti		71.489	176	55.431	100
Attività non correnti destinate alla vendita	6	10.400	-	23.500	-
Totale attività		888.183	2.547	885.681	2.491
Passivo					
Capitale sociale		14.482	-	14.482	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.273	-	336.273	-
Riserva da valutazione		(1.638)	-	(1.677)	-
Acconto dividendi		(3.611)	-	(3.611)	-
Altre riserve		94.712	-	62.670	-
Utile del periodo		3.292	-	31.973	-
Patrimonio netto di Gruppo	14	443.510	-	440.110	-
Patrimonio netto di terzi	14	71.563	-	71.175	-
Patrimonio netto	14	515.073	-	511.285	-
Debiti verso banche non correnti	15	340.415	-	340.233	-
Debiti finanziari non correnti	16	1.261	760	1.301	779
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti		82	-	71	-
Fondi rischi e oneri	17	368	368	373	373
Strumenti finanziari derivati	18	1.984	-	1.888	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	19	1.859	998	1.833	998
Totale passività non correnti		345.969	2.126	345.699	2.150
Debiti verso banche correnti	15	16.133	-	16.140	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	19	10.983	2.100	12.536	1.952
Debiti per imposte correnti		25	-	21	-
Totale passività correnti		27.141	2.100	28.697	1.952
Totale passività		373.110	4.226	374.396	4.102
Totale passività e patrimonio netto		888.183	4.226	885.681	4.102

NOTE ESPLICATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

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

6. Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari al 31 marzo 2020 sono di seguito dettagliati:

(Euro migliaia)	Immobili	31 dicembre 2019	Capex	Rivalutazioni (svalutazioni)	31 marzo 2020
COIMA RES SIIQ	Monte Rosa	61.100	3	-	61.103
	Tocqueville	59.600	-	-	59.600
	Pavilion	73.200	-	-	73.200
COIMA CORE FUND IV	Filiali DB	66.204	-	-	66.204
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	83.700	-	(900)	82.800
COIMA RES SIHQ I	Deruta	47.100	-	-	47.100
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	213.000	-	-	213.000
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Philips	62.790	-	-	62.790
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	98.230	406	-	98.636
Investimenti immobiliari		764.924	409	(900)	764.433

La Società, in sede di predisposizione della reportistica del primo 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 31 marzo 2020 rispetto al valore desunto dalle ultime perizie predisposte dagli esperti indipendenti al 31 dicembre 2019.

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 31 marzo 2020, gli esperti indipendenti non rilevano scostamenti significativi sul comparto uffici, che rimane invariato rispetto alle tendenze riscontrate nel mese di dicembre 2019.

Le altre *asset class* (*hospitality, leisure, e retail*) sono state invece fortemente penalizzate dal *lock-down* in quanto ha limitato la capacità di generare business e conseguentemente la capacità di far fronte al pagamento dei canoni di locazione.

Considerando il potenziale impatto sul settore dell'ospitalità derivante dalla situazione contingente, la Società ha richiesto una valutazione esterna sugli immobili ad uso turistico-ricettivo di proprietà della Società, ovvero la porzione alberghiera di Gioiaotto. Questa valutazione ha comportato una riduzione di valore dell'immobile pari ad Euro 900 mila.

I restanti immobili non sono stati oggetto di valutazione. La prossima valutazione dell'intero portafoglio è prevista per il 30 giugno 2020 in sede di predisposizione della relazione finanziaria semestrale.

Le perizie commissionate dalla Società agli esperti indipendenti sono redatte in osservanza degli standard "RICS Valuation – Professional Standards", in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni previste dall'ESMA European Securities and Markets Authority.

L'incremento dell'immobile Microsoft, pari ad Euro 406 mila, è relativo ai lavori effettuati nel primo trimestre 2020 per la realizzazione degli spazi pubblici adiacenti all'immobile.

La voce “*attività non correnti destinate alla vendita*” pari ad Euro 10.400 mila (Euro 23.500 mila al 31 dicembre 2019) include le restanti 3 filiali bancarie oggetto di cessione, due situate a Milano e una a Verona, la cui vendita sarà perfezionata entro la fine dell'anno.

7. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 1.532 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 1.248 mila (Euro 1.293 mila al 31 dicembre 2019).

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 229 mila (Euro 188 mila al 31 dicembre 2019), si riferiscono a software aziendali (amministrativi e contabili). Questi ultimi hanno subito un incremento netto di Euro 41 mila rispetto allo scorso esercizio per lo sviluppo delle attività di implementazione effettuate nel corso del periodo.

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

La voce in oggetto, pari ad Euro 34.483 mila (Euro 33.675 mila al 31 dicembre 2019), comprende principalmente la partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet, pari ad Euro 32.955 mila e la partecipazione di Co – Investment 2 SCS, posseduta indirettamente tramite MHREC Sàrl, pari ad Euro 1.528 mila.

L'incremento di Euro 808 mila rispetto all'esercizio precedente è riconducibile principalmente ai richiami effettuati dal Fondo Porta Nuova Bonnet nel corso del trimestre, al netto del risultato del periodo.

9. Attività finanziarie al fair value

Le attività finanziarie al fair value, pari ad Euro 3.856 mila (Euro 4.593 mila 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 737 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 127 mila (Euro 158 mila al 31 dicembre 2019), hanno subito un decremento di Euro 31 mila rispetto all'esercizio precedente riconducibile alla variazione di *fair value* dei contratti derivati CAP relativi al finanziamento Vodafone e all'ammortamento del relativo premio.

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

11. Crediti commerciali e altri crediti

I crediti finanziari non correnti, pari ad Euro 1.620 mila (Euro 1.620 mila al 31 dicembre 2019), sono relativi a finanziamenti concessi da MHREC Sàrl alla collegata Co – Investment 2 SCS.

I crediti commerciali e altri crediti correnti, pari ad Euro 10.079 mila (Euro 9.958 mila al 31 dicembre 2019), includono:

- crediti verso conduttori pari ad Euro 6.245 mila
- altri crediti IVA pari ad Euro 1.485 mila;
- ratei e risconti attivi pari ad Euro 1.933 mila;
- depositi, anticipi e altri crediti pari ad Euro 416 mila.

I crediti verso conduttori, pari ad Euro 5.387 mila al 31 dicembre 2019, hanno subito un incremento di Euro 858 mila principalmente dovuto alla fatturazione anticipata di canoni di locazione relativi al secondo trimestre 2020. Oltre la metà dei crediti verso conduttori fanno riferimento agli effetti della normalizzazione dei canoni di locazione, contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16.

Al 31 marzo 2020 i crediti commerciali sono esposti al netto di eventuali svalutazioni relative ad ammontari inesigibili o incassi che si ritengono non siano realizzabili.

12. Rimanenze

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

13. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide della Società, pari ad Euro 58.630 mila (Euro 42.693 mila al 31 dicembre 2019), includono la liquidità disponibile della controllante e delle partecipazioni. Per maggiori dettagli in merito alla movimentazione si rimanda al rendiconto finanziario.

14. Patrimonio netto

Alla data del 31 marzo 2020, il patrimonio netto della Società ammonta ad Euro 443.510 mila (Euro 440.110 mila al 31 dicembre 2019).

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

Le riserve sono composte da:

- riserva sovrapprezzo azioni di Euro 336.273 mila;
- riserva legale di Euro 2.890 mila;
- riserva da valutazione *cash flow hedge* negativa di Euro 1.638 mila;
- altre riserve di Euro 91.822 mila;
- acconto dividendi per Euro 3.611 mila.

15. Debiti verso banche

I debiti verso banche non correnti, pari ad Euro 340.415 mila, includono l'indebitamento finanziario contratto dalla Società e dalle entità controllate, la cui movimentazione è di seguito riportata.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019	Effetto costo ammortizzato	31 marzo 2020
COIMA RES SIIQ	99.132	110	99.242
COIMA CORE FUND VI	47.640	47	47.687
COIMA RES SIINQ I	19.859	17	19.876
COIMA CORE FUND VIII	125.841	96	125.937
COIMA OPPORTUNITY FUND I	25.016	(3)	25.013
FELTRINELLI PORTA VOLTA	22.745	(85)	22.660
Debiti verso banche non correnti	340.233	182	340.415

I debiti verso banche correnti, pari ad Euro 16.133 mila (Euro 16.140 mila al 31 dicembre 2019) includono principalmente l'ammontare del finanziamento che verrà rimborsato, ragionevolmente entro 12 mesi, a fronte dell'incasso derivante dall'operazione di vendita delle undici filiali bancarie Deutsche Bank.

16. Debiti finanziari non correnti

Tale voce, pari ad Euro 1.261 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. Tale 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 368 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.

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

18. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati classificati nelle passività, pari ad Euro 1.984 mila (Euro 1.888 mila al 31 dicembre 2019), hanno subito un incremento di Euro 96 mila rispetto all'esercizio precedente riconducibile esclusivamente alla variazione di *fair value* dei contratti Interest Rate Swap sottoscritti a copertura dei flussi finanziari relativi ai finanziamenti degli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion.

19. Debiti commerciali e altri debiti

Gli altri debiti non correnti, pari ad Euro 1.859 mila (Euro 1.833 mila al 31 dicembre 2019), sono costituiti da:

- Euro 998 mila relativi al *fair value* dello strumento finanziario concesso all'Amministratore Delegato e ai *key managers*;
- Euro 861 mila relativi a depositi cauzionali versati da conduttori.

I debiti commerciali e gli altri debiti correnti, pari ad Euro 10.983 mila (Euro 12.536 mila al 31 dicembre 2019), principalmente includono:

- debiti verso fornitori e fatture da ricevere, pari ad Euro 5.613 mila;
- ratei e risconti passivi, pari ad Euro 4.097 mila;
- oneri sociali, debiti verso personale e altri debiti per Euro 1.273 mila.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	31 marzo 2020	31 marzo 2019
Utile del periodo ante imposte	4.670	4.688
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	144	129
Accantonamento benefici ai dipendenti	30	27
Adeguamento fair value immobili	900	(1.160)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	21	137
Proventi finanziari	-	-
Oneri finanziari	404	370
Imposte	-	-
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	(121)	(174)
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	(4)	(4)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	(1.559)	(722)
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	4	5
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	26	(148)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	4.515	3.148
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	12.691	395
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(52)	(21)
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	-	-
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	612	-
Acquisizione di società collegate	(829)	(857)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	12.422	(483)
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	-	-
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(1.000)	-
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	-	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	-	-
Rimborso di finanziamenti	-	(1.000)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	(1.000)	(1.000)
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	15.937	1.665
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	42.693	82.221
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	58.630	83.886

RISCHI, GARANZIE E IMPEGNI

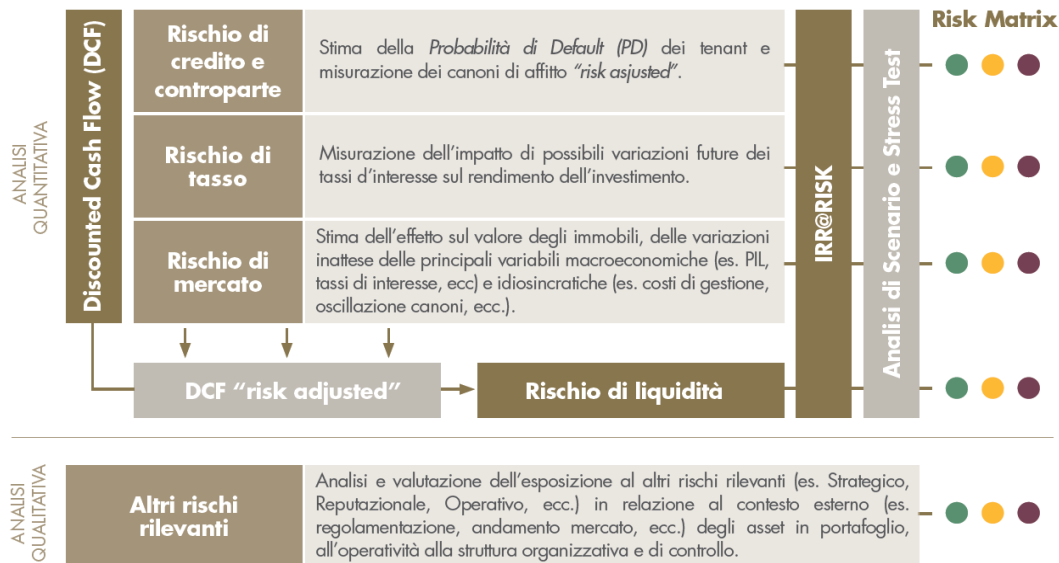
Rischi

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

	Rischi	Mitigazioni di COIMA RES
1	<p>Rischio di mercato – rischio di perdite connesse alle oscillazioni dei prezzi degli immobili in portafoglio o dei valori delle locazioni derivanti da variazioni avverse delle variabili macroeconomiche, del contesto politico locale ed internazionale, del mercato immobiliare, delle caratteristiche specifiche degli immobili detenuti dalla Società e/o da cambiamenti strutturali nelle abitudini dei conduttori.</p> <p>Tale rischio include, inoltre, gli effetti derivanti dalla vacancy degli immobili in portafoglio (c.d. vacancy risk), e le potenziali perdite connesse alle operazioni d’investimento “value added”, relative ad alcuni progetti di ristrutturazione di immobili.</p>	<p>La strategia di investimento della Società è focalizzata in asset (immobili o quote di fondi) di alta qualità all’interno di grandi centri urbani, in particolare Milano, che hanno dimostrato capacità reddituali elevate ed una buona resilienza durante i cicli negativi di mercato, anche grazie ad un livello della domanda meno volatile rispetto ad <i>asset</i> di minori dimensioni situati in città secondarie.</p> <p>Sotto il profilo del vacancy risk, la Società privilegia contratti di locazione a lungo termine e comprensivi di adeguate clausole di salvaguardia, ed attua un processo attivo di asset management volto a comprendere le esigenze dei conduttori ed a massimizzarne il grado di soddisfazione.</p> <p>In considerazione dell’emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus Covid-19, la Società valuta e monitora attentamente gli impatti sui valori degli immobili attraverso la conduzione di mirate prove di stress, con particolare riferimento agli asset turistico-ricettivi e retail maggiormente esposti, che tuttavia costituiscono porzione molto limitata del portafoglio della Società. Sulla base delle risultanze delle analisi, la Società adegua, ove opportuno, le strategie di gestione e valorizzazione degli immobili per contenere gli impatti e mitigare il rischio.</p>
2	<p>Rischio di credito e controparte – il rischio di perdite derivanti dall’inadempimento delle controparti dovuto al deterioramento del loro merito creditizio fino al caso estremo di <i>default</i>, con riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - locatari (tenant); - controparti in operazioni di sviluppo immobiliare (costruttore, gestore); - controparti in operazioni di compravendita immobiliare. 	<p>La Società provvede ad analizzare in sede di <i>on-boarding</i> ed a monitorare in via continuativa i rischi derivanti dall’inadempimento dei <i>tenants</i> e delle altre controparti rilevanti (es. analisi di solvibilità e del merito creditizio, analisi della situazione finanziaria, referenze, informazioni pregiudizievoli e negatività, ecc.), anche tramite il ricorso a banche dati esterne.</p> <p>Si evidenzia, a tal proposito, che la strategia di investimento della Società privilegia controparti di elevato standing, anche appartenenti a grandi Gruppi internazionali.</p> <p>Tenuto conto del predetto elevato profilo dei tenants e del limitato volume dei canoni da asset turistico-ricettivi e retail maggiormente esposti agli impatti dell’emergenza Covid-19 (6% del totale), il rischio di credito è contenuto e comunque oggetto di attenta analisi e monitoraggio. Ciò allo scopo di predisporre, ove necessario, tempestive azioni di tutela e mitigazione del rischio di inadempienza, tenuto conto dei presidi contrattuali in essere.</p>
3	<p>Rischio di concentrazione – il rischio derivante da immobili locati a singole controparti o a gruppi di controparti connesse giuridicamente, a controparti del medesimo settore economico o che esercitano la stessa attività, o localizzati nella medesima area geografica.</p>	<p>La Società analizza e monitora tale rischio con cadenza periodica ed ha inoltre definito, all’interno del proprio Statuto, dei limiti in relazione alla concentrazione su singoli immobili/conduttori.</p> <p>La strategia della Società prevede l’aumento della numerosità dei conduttori e la loro progressiva diversificazione settoriale al fine di mitigare i rischi connessi ad una eccessiva concentrazione.</p>
4	<p>Rischio tasso d’interesse – il rischio legato alle variazioni avverse nella curva dei tassi che modificano il valore corrente delle attività, delle passività e del loro valore netto (ALM), e dei flussi (attivi e passivi) di cassa basati sulla variazione degli interessi (attivi e passivi).</p>	<p>La Società adotta adeguati strumenti derivati di copertura del rischio di tasso di interesse al fine di ridurre gli impatti derivanti da variazioni avverse della curva dei tassi di interesse.</p>
5	<p>Rischio di liquidità – il rischio di non essere in grado di far fronte ai propri impegni di pagamento per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l’incapacità di reperire fondi sul mercato e di generare adeguati flussi di cassa operativi (cd. “funding liquidity risk”); - l’incapacità di smobilizzare i propri attivi (cd. “market liquidity risk”). 	<p>La Società pianifica attentamente i propri flussi di cassa e monitora nel continuo il livello di liquidità nell’ambito dell’attività di tesoreria e di gestione del rischio ALM, anche facendo ricorso ad analisi di scenario e prove di stress.</p> <p>In ottica di ottimizzazione della struttura finanziaria e patrimoniale, l’obiettivo della Società è di arrivare ad una leva stabilizzata inferiore al 40% (LTV) nel medio termine.</p> <p>Nell’ambito delle analisi di impatto dell’emergenza Covid-19, la Società</p>

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

L'ipoteca che grava sull'immobile Gioiaotto, a seguito della cessione di Eurcenter e del parziale rimborso effettuato, è la seguente:

Data	Importo	Grado	Banca
24 giugno 2016	156.000.000	I	UBI Banca / 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 del Fondo 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.

In merito alla richiesta di rimborso del credito IVA, COIMA RES ha concesso una garanzia all'Agenzia delle Entrate pari ad Euro 41.187 mila.

La Società ha un impegno di complessivi Euro 25.000 mila nei confronti del Fondo Porta Nuova Bonnet. Si segnala che in data 31 marzo 2020 il fondo Porta Nuova Bonnet ha richiamato complessivi Euro 20.339 mila, pertanto la Società residua di un impegno di Euro 4.661 mila.

Criteri per la preparazione del resoconto intermedio consolidato

Il resoconto intermedio consolidato è stato preparato con gli stessi principi di consolidamento e criteri di misurazione descritti nel bilancio consolidato annuale al 31 dicembre 2019.

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

Nell'area di consolidamento sono incluse:

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

in qualità di entità controllate consolidate con il metodo integrale;

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

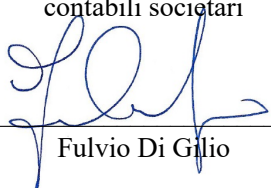
in qualità di entità collegate e consolidate con il metodo del patrimonio netto.

DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Fulvio Di Gilio, dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio al 31 marzo 2020 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 13 maggio 2020

Dirigente Preposto alla redazione dei documenti
contabili societari



Fulvio Di Gilio

GLOSSARIO

	Definizioni
ALM	Asset Liabilities Management è la pratica della gestione dei rischi che crescono a causa di disallineamenti tra attività e passività. Il processo è un incrocio tra il risk management e la pianificazione strategica.
Bad Leaver	La revoca del consigliere in presenza di un grave inadempimento, doloso o colposo, del consigliere stesso ad obblighi di legge o di statuto che sia altresì idoneo a compromettere irreparabilmente il rapporto di fiducia intercorrente tra il consigliere e la Società e che non consenta, pertanto, la prosecuzione, anche provvisoria, del rapporto di amministrazione.
Bonnet o Corso Como Place	Si intende l'immobile sito in Milano, in via Bonnet, detenuto dal Fondo Porta Nuova Bonnet (35,7%).
Break Option	Diritto di recesso di un locatore nell'ambito di un contratto di locazione.
Canone atteso stabilizzato netto	Corrisponde al canone atteso stabilizzato lordo del periodo meno le spese operative e altri costi operativi non recuperabili quali assicurazioni, tasse sulla proprietà, marketing e altri costi per lo sfritto.
Canone iniziale netto	Corrisponde al canone iniziale lordo del periodo meno le spese operative e altri costi operativi non recuperabili quali assicurazioni, tasse sulla proprietà, marketing e altri costi per lo sfritto.
Canone lordo iniziale	Canoni annualizzati ad una certa data che considerano gli incentivi quali i periodi di <i>free rent</i> , periodi di canoni scontati e canoni scalettati.
Canone lordo stabilizzato	Canoni annualizzati ricevuti ad una certa data rettificati per gli incentivi di locazione in corso. La rettifica comprende il canone su base annua che si applicherà alla scadenza dell'incentivo del contratto di locazione.
Canone lordo stabilizzato atteso	L'indice è pari al canone lordo stabilizzato aggiustato per incentivi relativi ad azioni attive di management.
Canone stabilizzato netto	Corrisponde al canone stabilizzato lordo del periodo meno le spese operative e altri costi operativi non recuperabili quali assicurazioni, tasse sulla proprietà, marketing e altri costi per lo sfritto.
CBD	Central Business District ovvero l'area cittadina in cui si concentra il mercato prime degli uffici.
CBRE	CBRE Valuation S.p.A., con sede in Milano, Via del Lauro n. 5/6.
Certificazione LEED	Certificazione di efficienza dell'edificio rilasciata dallo U.S. Green Building Council.
CO - Investment 2SCS	Partecipazione posseduta indirettamente tramite MHREC S.à.r.l., che ne detiene il 33,33%.
COIMA S.r.l.	COIMA S.r.l. con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.
COIMA RES SIINQ I	COIMA RES S.p.A. SIINQ I, Società di Investimento Immobiliare Non Quotata di cui COIMA RES detiene il 100% del capitale sociale.
COIMA SGR	COIMA SGR S.p.A. con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.
Consorzio Lorenteggio Village	Consorzio Lorenteggio Village, costituito in data 25 gennaio 2018, di cui la Società è proprietaria del 34,6% delle quote.
Consorzio Porta Nuova Garibaldi	Consorzio Porta Nuova Garibaldi, di cui la Società è proprietaria di circa il 4% delle quote.
Contratto di asset management	Il contratto sottoscritto in data 15 ottobre 2015 tra l'Emittente e la SGR e successivamente modificato in data 13 novembre 2015.
Core	Gli immobili <i>core</i> sono caratterizzati principalmente da elevata liquidità e basso rischio. Tali immobili sono situati in aree strategiche e sono mantenuti in portafoglio per lunghi periodi in modo da sfruttare al massimo i flussi di cassa che possono produrre.
Core plus	Gli immobili <i>core plus</i> sono riconducibili alla categoria <i>core</i> , con la differenza che alcuni investimenti possono presentare caratteristiche di valorizzazione (ad esempio superfici parzialmente sfitte o locatari i cui contratti prevedono una scadenza nel breve periodo). Per questa tipologia il profilo di rischio è da considerarsi medio-basso.
Coupon	Valore maturato dallo Strumento Finanziario.
Deruta 19 o Deruta	Si intende il complesso di immobili sito in Milano, in via Deruta n.19, acquisito il 16 gennaio 2017 da COIMA RES SIINQ I.

EBITDA	I proventi prima degli oneri finanziari, tasse, ammortamenti e svalutazioni sono la più significativa misura della performance operativa di una società in quanto indica i proventi a prescindere dalle modalità di finanziamento, delle tasse e del ciclo di investimenti della società. L'EBITDA è un proxy per il flusso di cassa operativo che la società è in grado di generare.
Emittente ovvero Società ovvero COIMA RES	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.
EPRA Cost Ratios	Calcolato come il rapporto tra i costi e le spese amministrative (includendo ed escludendo i costi diretti degli sfitti) e i canoni lordi.
EPRA Earnings	Proventi ricorrenti derivanti dalle attività operative tipiche. L'EPRA Earnings è un indicatore chiave della performance operativa della Società e rappresenta il reddito netto generato dalle attività operative.
EPRA Net Initial Yield	Calcolato come rapporto tra il canone netto iniziale e il valore lordo di mercato dell'immobile.
EPRA Net Reinstatement Value	L'obiettivo di questo indicatore EPRA è di evidenziare il valore delle attività nette a lungo termine; sono pertanto escluse dal calcolo le attività e le passività che non dovrebbero cristallizzarsi in circostanze normali come i movimenti del fair value sui derivati finanziari e le imposte differite sulle eccedenze di valutazione degli immobili. Poiché l'obiettivo della metrica è anche quello di riflettere ciò che sarebbe necessario per valorizzare la società attraverso i mercati di investimento basati sulla sua attuale struttura patrimoniale e finanziaria, dovrebbero essere inclusi i costi correlati come le imposte sul trasferimento di beni immobili.
EPRA Net Tangible Asset	L'assunzione alla base del calcolo di questo indicatore EPRA presuppone che le entità acquistino e vendano attività, cristallizzando in tal modo le imposte differite.
EPRA Net Disposal Value	Rappresenta il valore degli azionisti in uno scenario di cessione, in cui le imposte differite, gli strumenti finanziari e alcune altre rettifiche sono calcolate nella misura massima della loro passività, inclusa l'esposizione fiscale non riflessa nello Stato Patrimoniale, al netto di qualsiasi imposta risultante.
EPRA topped up Net Initial Yield	Calcolato come il rapporto tra il canone netto stabilizzato e il valore lordo di mercato dell'immobile.
FFO	Il Fund From Operations è calcolato come l'EBITDA delle attività tipiche al netto degli interessi passivi. L'FFO è l'indicatore più utilizzato per valutare la performance di un REIT.
FFO ricorrente	Calcolato come l'FFO rettificato per escludere i ricavi non ricorrenti ed includere i costi non ricorrenti.
Fondo COIMA CORE FUND IV	Fondo COIMA CORE FUND IV di cui la Società è proprietaria del 100% delle quote.
Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC")	Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC"), di cui la Società è proprietaria dell'88,2% delle quote.
Fondo COIMA CORE FUND VIII	Fondo COIMA CORE FUND VIII, costituito in data 29 maggio 2019, di cui la Società è proprietaria del 50% delle quote.
Fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I o COF I	Fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I, di cui COIMA CORE FUND VI ha acquisito l'88,8% delle quote in data 30 settembre 2019.
Fondo Feltrinelli Porta Volta	Fondo Feltrinelli Porta Volta, di cui la Società possiede indirettamente circa l'83,5% delle quote.
Fondo Italian Copper Fund	Fondo Italian Copper Fund, di cui COF I possiede circa il 17% delle quote.
Gioiaotto	Si intende l'immobile sito in Milano, viale Gioia 6-8, detenuto dal Fondo CCFVI (ex MHREC).
Good Leaver	Si intendono le ipotesi di: (i) mancata nomina del Consigliere nei termini ed alle condizioni tutte previste nell'accordo stipulato e/o mancata conferma/ratifica degli stessi successivamente all'avvio della negoziazione delle Azioni sul MTA; ovvero (ii) cessazione dalla carica di Consigliere di Amministrazione al verificarsi di una delle ipotesi di risoluzione del Contratto di Asset Management indicate all'art. 5.3, punti (i), (iii) e (iv) di tale Contratto di Asset Management; ovvero (iii) mancato rinnovo per un ulteriore triennio nella carica di Consigliere alla naturale scadenza del primo mandato triennale e, successivamente, alla naturale scadenza del secondo mandato triennale; ovvero (iv) mancata accettazione da parte del Consigliere della proposta di rinnovo dell'incarico a condizioni peggiorative rispetto a quelle applicate nel triennio precedente; ovvero (v) revoca del Consigliere in assenza di un'ipotesi di Bad leaver; (vi) rinuncia alla carica da parte del Consigliere in presenza di una giusta causa di dimissioni; ovvero (vii) decesso del Consigliere (nel qual caso l'Indennità risarcitoria verrà corrisposta agli aventi diritto).
Good Secondary location	Immobili di buona qualità localizzati in zone semi-centrali o periferiche delle primarie città.

Key managers	Manfredi Catella, Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli.
Infrastrutture Garibaldi - Repubblica	Infrastrutture Garibaldi – Repubblica, di cui la Società detiene circa il 2% delle quote
Interest Coverage Ratios	Rapporto tra l'NOI e gli oneri finanziari.
Liquidità netta	La liquidità netta o posizione finanziaria netta è il debito effettivo netto della Società.
MHREC S.à.r.l.	MHREC Real Estate S.à.r.l., partecipazione nel Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC").
Microsoft	Si intende l'immobile sito in Milano, in viale Pasubio 21, detenuto dal fondo Feltrinelli Porta Volta.
Monte Rosa	Si intende l'immobile sito in Milano, in via Monte Rosa n.93, acquisito il 24 ottobre 2017 da COIMA RES.
Pavilion	Si intende l'immobile sito in Milano, in Piazza Gae Aulenti n.10, acquisito il 23 novembre 2018 da COIMA RES.
Periodo di contabilizzazione	Ogni periodo di 12 mesi, ciascuno dei quali ha inizio il 1° gennaio e finisce ogni anno alla mezzanotte del 31 dicembre.
Porta Nuova Bonnet	Fondo Porta Nuova Bonnet, istituito il 20 ottobre 2016, di cui COIMA RES è proprietaria al 35,7%.
Portafoglio Deutsche Bank	Si intendono le filiali bancarie all'interno del Fondo COIMA CORE FUND IV, locate a Deutsche Bank
Portafoglio Telecom	Si intende il portafoglio di cinque immobili ad uso tecnico posseduti da Italian Copper Fund.
Promote Fee	La performance fee da corrispondersi dalla società alla SGR ai sensi del contratto di Asset Management.
Qatar Holding	Qatar Holding LLC, con sede in Doha, Qatar, Q-Tel Tower, PO Box 23224, autorizzato dalla QFC Authority con licenza n. 00004, interamente controllato da Qatar Investment Authority, fondo sovrano dello Stato del Qatar. Qatar Holding LLC svolge, in particolare, attività di supporto alla Qatar Investment Authority per quanto concerne lo sviluppo, l'investimento e la gestione dei fondi dello Stato del Qatar, mediante, in particolare, valutazione, compravendita e gestione di forme di investimento di qualsivoglia natura, svolgendo qualunque attività funzionale a tal fine.
Rendimento atteso stabilizzato netto	Calcolato come il rapporto tra canone atteso stabilizzato netto e valore di mercato lordo dell'immobile.
Rendimento iniziale lordo	Calcolato come il rapporto tra il canone lordo iniziale e il valore di mercato lordo dell'immobile.
Rendimento lordo stabilizzato	Calcolato come il rapporto tra il canone lordo stabilizzato e il valore di mercato lordo dell'immobile.
Rendimento lordo stabilizzato atteso	Calcolato come rapporto tra il canone lordo stabilizzato atteso e il valore di mercato lordo dell'immobile.
Sarca	Si intende l'immobile sito in Milano, in viale Sarca 235, detenuto dal fondo COF I.
Scadenza media ponderata dei debiti	È la durata di tempo in cui è <i>outstanding</i> un debito emesso. La vita media è un periodo medio prima che un debito sia ripagato tramite ammortamento o pagamento complessivo.
Shareholder Return	Rispetto a ciascun periodo di contabilizzazione, la somma della variazione del NAV per azione durante il periodo di contabilizzazione (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo di Contabilizzazione) e del totale dei dividendi per Azione e di qualsiasi altro corrispettivo pagati nel Periodo di Contabilizzazione (considerando la tempistica del pagamento di tali dividendi e corrispettivi).
Shareholder Return Outperformance	L'ammontare in euro per il quale lo Shareholders Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un determinato Shareholder Return.
Società di Investimento Immobiliare Non Quotata o SIINQ	Società di investimento immobiliare non quotata, disciplinata dall'Articolo 1, comma 125 della Legge Finanziaria 2007.
Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIHQ	Società di investimento immobiliare quotata, disciplinata dall'Articolo 1, commi da 119 a 141-bis della Legge Finanziaria 2007.
Tocqueville	Si intende l'immobile sito in Milano, in via A. Tocqueville 13, acquisito il 27 luglio 2018 da COIMA RES.
Utile per azione	L'utile per azione è calcolato come il rapporto tra gli utili ed il numero delle azioni.

Value-add	Tale tipologia di investimento include gli immobili in fase di riqualificazione e ristrutturazione integrale, solitamente sfitti o con elevato tasso di vacancy. Rispetto alla categoria <i>core</i> , gli immobili <i>value added</i> sono caratterizzati da un profilo di rischio medio-alto e generano rendimenti facendo affidamento sulla crescita di valore degli immobili nel tempo.
------------------	---