

Real Estate SIIQ



COIMA RES
Resoconto intermedio
al 30 settembre 2019

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE.....	3
RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE.....	5
PORTAFOGLIO AL 30 SETTEMBRE 2019	10
EVENTI SUCCESSIVI.....	14
DIVIDENDI	15
ITALIA: QUADRO MACRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	16
PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO	17
STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	21
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	27
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 immobiliare commerciale 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
Agostino Ardisson	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

¹ In carica dal 17 aprile 2019 fino all’approvazione del bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2019.

² In carica dal 12 aprile 2018 fino all’approvazione del bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2020.

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

Agostino Ardissonne	Presidente
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.

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 Ernst & Young 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 2019.

(Euro milioni)	30 settembre 2019	per azione	31 dicembre 2018	per azione	Δ	Δ%
Valore complessivo del portafoglio	688,9		623,5		65,4	10,5%
EPRA NAV	431,5	11,95	421,6	11,71	9,8	2,3%
EPRA NNNAV	425,6	11,79	415,4	11,54	10,2	2,5%
Posizione Debitoria	333,0		291,3		41,7	14,3%
Disponibilità liquide	85,5		82,2		3,3	4,0%
Net Loan to Value	35,8%		33,5%		2,3 p.p.	n.m.
EPRA Net Initial Yield	4,6%		5,2%		(0,6) p.p.	n.m.
EPRA "topped-up" NIY	5,4%		5,3%		0,1 p.p.	n.m.
EPRA vacancy rate	1,9%		4,6%		(2,7) p.p.	n.m.

(Euro milioni)	30 settembre 2019	per azione	30 settembre 2018	per azione	Δ	Δ%
Canoni	26,9		26,7		0,2	0,8%
NOI	24,1		23,8		0,3	1,2%
EBITDA	16,9		15,1		1,7	11,6%
EBIT	22,5		25,2		(2,7)	(10,7%)
Recurring FFO	12,3	0,34	12,6	0,35	(0,3)	(2,4%)
Risultato netto	16,2	0,45	21,0	0,58	(4,8)	(22,7%)
EPRA Earnings	10,1	0,28	11,7	0,33	(1,6)	(13,4%)
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	37,9%		41,7%		(3,8) p.p.	n.m.
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	37,4%		40,5%		(3,1) p.p.	n.m.
Like for like rental growth ³	1,8%		0,5%		1,3 p.p.	n.m.
WALT (anni)	5,7		6,1		(0,4)	n.m.

L'EPRA Net Asset Value per azione al 30 settembre 2019 è pari ad Euro 11,95 con un incremento dell'2,3% rispetto al 31 dicembre 2018.

I fattori principali che hanno avuto impatto sul NAV nel corso del 2019 sono:

- l'EPRA Earnings del periodo per Euro 10,1 milioni;
- la variazione del *fair value* degli immobili in portafoglio, al netto di quote di terzi, per Euro 7,1 milioni;
- il decremento per il pagamento dei dividendi di Euro 7,2 milioni;
- l'aumento di capitale relativo al pagamento del coupon dello strumento finanziario maturato nell'esercizio 2018 per Euro 0,8 milioni.

L'EPRA Cost Ratio mostra un decremento su base annua dal 41,7% al 37,9%.

³ Calcolato su base pro-quota.

Al 30 settembre 2019 i dati economici consolidati evidenziano un risultato netto di periodo di Euro 16,2 milioni.

(Euro milioni)	30 settembre 2019	30 settembre 2018	Δ	Δ%
Canoni	26,9	26,7	0,2	0,8%
Costi operativi immobiliari netti	(2,8)	(2,9)	0,1	(2,8%)
NOI	24,1	23,8	0,3	1,2%
Altri ricavi	0,0	(0,0)	0,0	>100,0%
Costi di struttura	(6,6)	(6,3)	(0,3)	4,7%
Altri costi	(0,1)	(0,7)	0,7	(90,0%)
Costi generali non ricorrenti	(0,5)	(1,6)	1,1	(66,3%)
EBITDA	16,9	15,1	1,7	11,6%
Rettifiche di valore nette	(0,2)	(0,9)	0,7	(78,6%)
Adeguamento al <i>fair value</i>	5,8	11,0	(5,2)	(47,0%)
EBIT	22,5	25,2	(2,7)	(10,7%)
Proventi finanziari	0,0	0,0	(0,0)	n.m.
Altri proventi ed oneri	1,8	0,9	0,9	99,5%
Oneri finanziari ricorrenti	(5,1)	(3,7)	(1,4)	27,5%
Oneri finanziari non ricorrenti	(2,7)	0,0	(2,7)	100%
Risultato prima delle imposte	16,5	22,4	(5,9)	(26,3%)
Imposte	0,0	(0,0)	0,0	0,0%
Risultato dopo le imposte	16,5	22,4	(5,9)	(26,3%)
Risultato di terzi	(0,3)	(1,4)	1,1	(79,3%)
Risultato di Gruppo	16,2	21,0	(4,8)	(22,7%)
EPRA adjustments ⁴	(6,1)	(9,3)	3,2	(34,2%)
EPRA Earnings	10,1	11,7	(1,6)	(13,4%)
EPRA Earnings per azione	0,28	0,33	(0,05)	(13,9%)
FFO	9,1	11,4	(2,4)	(20,5%)
FFO adjustments ⁵	3,2	1,2	2,0	>100,0%
FFO ricorrente	12,3	12,6	(0,3)	(2,4%)
FFO ricorrente per azione	0,34	0,35	(0,01)	(2,7%)

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

Il margine NOI è pari all' 89,5% e il rendimento attuale netto del portafoglio è pari al 4,6%.

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.

Le rettifiche di valore nette, pari ad Euro 0,2 milioni, sono relative principalmente agli ammortamenti del periodo relativi alle altre immobilizzazioni materiali e immateriali.

L'adeguamento al *fair value*, pari ad Euro 5,8 milioni, è relativo all'immobile Vodafone per un importo pari ad Euro 3,6 milioni, all'immobile Gioiaotto per Euro 2,0 milioni, all'immobile Tocqueville per Euro 0,7 milioni, all'immobile Monte Rosa per Euro 0,1 milioni e all'immobile Pavilion per Euro 0,8 milioni. Tale importo include

⁴ Include principalmente le rivalutazioni degli immobili e gli utili da cessione.

⁵ Include principalmente costi non ricorrenti vari.

inoltre le svalutazioni delle filiali Deutsche Bank e dell'immobile Deruta per un importo complessivo di Euro 1,4 milioni.

Gli altri proventi ed oneri, pari ad Euro 1,8 milioni, sono relativi principalmente al risultato delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto per Euro 1,4 milioni, ed all'effetto derivante dal primo consolidamento di COF I per Euro 0,4 milioni.

Gli oneri finanziari fanno riferimento principalmente ai contratti di finanziamento in essere. Nella voce sono presenti Euro 2,7 milioni relativi ad oneri non ricorrenti legati al rimborso parziale di finanziamenti per Euro 129,8 milioni effettuato in data 27 giugno 2019.

L'utile del Gruppo per azione è pari ad Euro 0,45 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 degli investimenti nel fondo Porta Nuova Bonnet e nel fondo Feltrinelli Porta Volta sulla base di un consolidamento proporzionale al fine di ottenere il valore complessivo degli investimenti immobiliari del gruppo COIMA RES al 30 settembre 2019.

Euro milioni	30 settembre 2019	31 dicembre 2018	Δ	Δ%	Look-Through rettificato 30 settembre 2019
Investimenti immobiliari	688,9	623,5	65,4	10,5%	784,4
Altre attività	7,6	2,9	4,7	163,3%	7,7
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	61,9	21,5	40,5	188,4%	1,5
Totale attività non correnti	758,5	647,9	110,6	17,1%	793,6
Crediti commerciali	8,4	8,2	0,1	1,8%	9,4
Disponibilità liquide	85,5	82,2	3,3	4,0%	86,8
Totale attività correnti	93,9	90,5	3,4	3,8%	96,2
Attività destinate alla vendita	0,8	-	0,8	100,0%	0,8
Totale attività	853,2	738,4	114,8	15,5%	890,6
Finanziamenti	332,4	291,3	41,1	14,1%	365,7
Fondi rischi	0,1	0,2	(0,1)	(62,4%)	0,1
Altre passività	4,6	2,1	2,5	122,9%	4,6
Debiti commerciali	19,9	12,5	7,4	58,7%	24,1
Debiti finanziari correnti	0,6	-	0,6	0,0%	0,6
Totale passività	357,6	306,1	51,5	16,8%	395,0
Patrimonio di terzi	68,5	13,5	55,0	407,6%	68,5
NAV	427,1	418,7	8,3	2,0%	427,1
NAV per azione	11,83	11,63	0,20	1,7%	11,83
Net Loan to Value	35,8%	33,5%			35,6%

La colonna denominata “*look-through rettificato*” ai soli fini gestionali include le partecipazioni nel Fondo Porta Nuova Bonnet e nel Fondo Feltrinelli Porta Volta consolidate con il metodo proporzionale anziché consolidata con il metodo del patrimonio netto.

Gli investimenti immobiliari includono Euro 93,1 milioni relativi al portafoglio Deutsche Bank, Euro 213 milioni relativi al complesso immobiliare Vodafone, Euro 81,8 milioni relativi all’immobile Gioiaotto, Euro 49,4 milioni relativi all’immobile Deruta, Euro 60,5 milioni relativi all’immobile Monte Rosa, Euro 59,6 milioni relativi a Tocqueville ed Euro 70,8 milioni relativi all’immobile denominato “Pavilion”.

Le partecipazioni in società collegate sono in aumento di Euro 40,5 milioni rispetto all’esercizio 2018 principalmente per effetto dell’acquisizione delle quote del Fondo Feltrinelli Porta Volta da parte di COIMA CORE FUND VI per Euro 37,3 milioni, effettuata in data 30 settembre 2019.

Le altre attività sono costituite principalmente dal valore di ITALIAN COPPER FUND per Euro 4,5 milioni, acquisito nell’ambito della transazione relativa a COF I (descritta nei paragrafi successivi), dai derivati pari ad Euro 0,1 milioni, dai crediti finanziari ed i crediti commerciali non correnti, pari ad Euro 1,6 milioni, che

riguardano crediti relativi a finanziamenti concessi dalla partecipata MHREC Sarl alla società collegata Co-Investment 2 SCS e da immobilizzazioni per Euro 1,4 milioni.

In applicazione del principio contabile IFRS 16 in vigore dal 1° gennaio 2019, il Gruppo ha iscritto tra le immobilizzazioni materiali diritti d'uso (c.d. *right of use*) pari ad Euro 0,9 milioni, che rappresentano principalmente il diritto all'utilizzo dell'attività oggetto del contratto di affitto della sede legale in Piazza Gae Aulenti 12.

I crediti commerciali riguardano la normale operatività della Società.

Il Net Loan To Value è pari al 35,8%, inferiore rispetto alla leva target della Società prevista al di sotto del 40%.

I debiti commerciali includono principalmente passività per Euro 7,6 milioni relative alla transazione COF I, debiti verso fornitori e fatture da ricevere per un totale di Euro 5,6 milioni (Euro 8,1 milioni al 31 dicembre 2018) e risconti passivi per un importo pari ad Euro 2,7 milioni (Euro 1,5 milioni al 31 dicembre 2018).

Nella voce *altre passività* è compreso (i) il *fair value* degli strumenti finanziari, pari a circa Euro 1 milione, che non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2018, (ii) il valore dei contratti derivati passivi di copertura (IRS) per Euro 2,7 milioni e (iii) il debito derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per Euro 0,9 milioni.

Al 30 settembre 2019 la durata media dei finanziamenti è di 3,9 anni, il costo medio del debito "all in" si attesta intorno al 2,0% ed il debito risulta coperto da contratti derivati per circa il 82%.

Il patrimonio netto, pari ad Euro 427,1 milioni (NAV per azione di Euro 11,83) ha subito una variazione in aumento di Euro 8,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2018 principalmente per effetto dell'utile del periodo, pari ad Euro 16,2 milioni, al netto dei dividendi distribuiti ad aprile 2019 pari ad Euro 7,2 milioni e dell'aumento di capitale a servizio della promote per Euro 0,7 milioni.

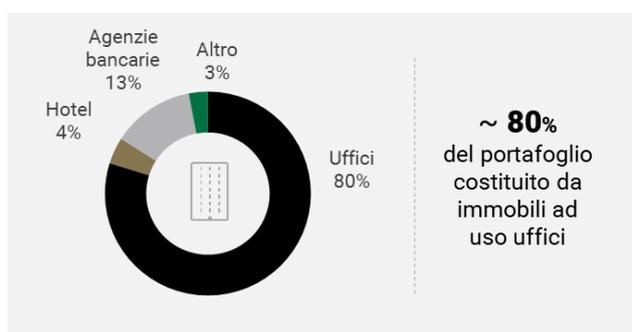
PORTAFOGLIO AL 30 SETTEMBRE 2019

Al 30 settembre 2019 il portafoglio di COIMA RES è pari ad Euro 649,9 milioni (valore di mercato pro-quota). La WALT complessiva del portafoglio è pari a circa 5,7 anni e il rendimento netto iniziale EPRA è pari al 4,6%. 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:

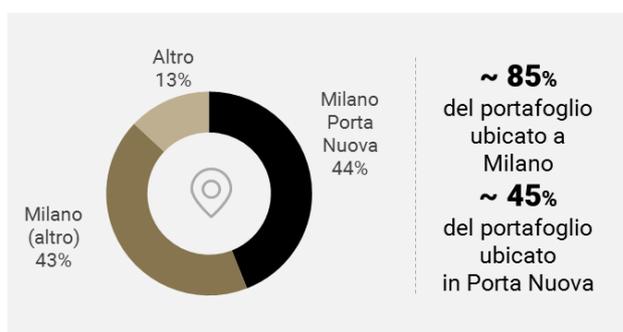
- uffici;
- mercati italiani più attrattivi (Milano ~80%);
- prioritariamente immobili che producono reddito;
- immobili di Grado A o immobili da riqualificare in Grado A.

Suddivisione al 30 settembre 2019 degli immobili

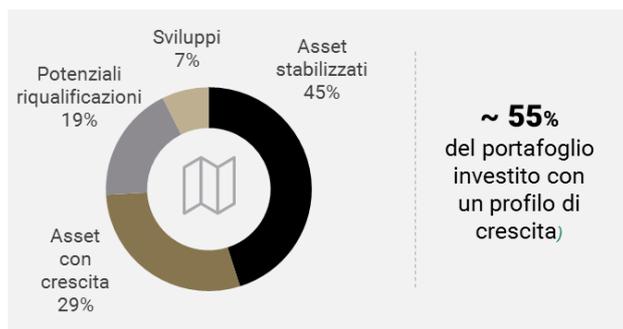
■ RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONE D'USO^{1,2,3}



■ RIPARTIZIONE PER AREA GEOGRAFICA³



■ RIPARTIZIONE PER STRATEGIA³



Note:

- 1) La componente ufficio include c. 2,200 sqm di retail del piano terra
- 2) Pavilion considerato a destinazione uffici
- 3) Immobili considerati su base pro-quota

Evoluzione dei canoni di locazione

I canoni di locazione sono cresciuti dello 0,8% ad Euro 26,9 milioni, principalmente per le acquisizioni degli immobili Tocqueville e Pavilion, situati a Milano nel distretto di Porta Nuova, parzialmente compensate dalla cessione dell'immobile Eurcenter a Roma.

Su base like for like, i canoni di locazione sono aumentati dell'1,4% nei nove mesi del 2019 rispetto al periodo precedente (o dell'1,8% considerando tutti gli immobili su base pro rata).

Di seguito si riportano i dati più significativi del portafoglio immobiliare alla data del 30 settembre 2019.

	Milano Porta Nuova					Milano Altri Business Districts				Altri immobili		
Dati al 30 settembre 2019	MICROSOFT	GIOIAOTTO	PAVILION	TOCQUEVILLE	CORSO COMO PLACE	VODAFONE COMPLEX	MONTE ROSA	DERUTA	PHILIPS	DEUTSCHE BANK	PORTAFOGLIO TELECOM	TOTALE
Area	Milano P. Nuova	Milano P. Nuova	Milano P. Nuova	Milano P. Nuova	Milano P. Nuova	Milano Lorenteggio	Milano CityLife	Milano Lambrate	Milano Bicocca	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)	37,2% ⁶	86,7%	100,0%	100,0%	35,7%	50,0%	100,0%	100,0%	77,0%	100,0%	13,5%	-
Valore di mercato (100% dell'immobiliare)	€97,5m	€81,8m	€70,8m	€59,6m	€135,3m	€213,0m	€60,5m	€49,4m	€60,7m	€93,1m	€57,8m	
Valore di mercato (pro-rata)	€36,3m	€70,9m	€70,8m	€59,6m	€48,3m	€106,5m	€60,5m	€49,4m	€46,7m	€93,1m	€7,8m	€649,9m
EPRA Net Initial Yield	4,3%	4,2%	1,6%	3,5%	n.a.	6,1%	5,3%	6,7%	4,9%	4,4%	6,3%	4,6%
EPRA Topped-up NIY	4,3%	4,8%	4,7%	5,2%	n.a.	6,1%	5,3%	6,7%	5,9%	5,3%	6,3%	5,4%
WALT (anni)	4,4	5,1	8,3	2,2	2,1	7,3	3,7	2,3	7,0	7,3	13,2	5,7
Tasso di occupazione EPRA	100%	100%	100%	100%	n.a.	100%	91%	100%	100%	95%	100%	98,1%

⁶ Il 37% è pari alla quota acquisita al 30 Settembre 2019. L'acquisizione del residuo 46% avverrà entro l'ultimo trimestre dell'anno 2019.

EVENTI SIGNIFICATIVI DEL PERIODO

Acquisizione di Microsoft e Philips

In data 30 settembre 2019 COIMA RES, tramite il fondo COIMA CORE FUND VI, ha acquisito indirettamente due immobili ad uso ufficio a Milano, ovvero la sede di Microsoft in viale Pasubio 21 e la sede di Philips in viale Sarca 235 (EPRA Net Initial Yield pari al 4,5%).

I due immobili, entrambi certificati LEED, hanno un valore rispettivamente pari ad Euro 97,5 milioni ed Euro 60,7 milioni, con una WALT di 4,4 anni per Microsoft e una WALT media di 7,0 anni per Philips e gli altri conduttori di viale Sarca 235.

In particolare, in data 30 settembre 2019 COIMA CORE FUND VI ha acquisito circa l'89% delle quote di COIMA OPPORTUNITY FUND I ("COF I"), fondo detenuto da un gruppo di investitori italiani e gestito da COIMA SGR, per un corrispettivo pari ad Euro 70,3 milioni. Tale fondo detiene direttamente l'immobile Philips e indirettamente l'immobile Microsoft tramite una partecipazione di circa il 48% in un fondo denominato Feltrinelli Porta Volta.

Tramite l'operazione sopra descritta, la Società acquisisce inoltre il 13% di un portafoglio di cinque immobili tecnici nel Nord e Centro Italia, interamente locati a Telecom Italia. Tali immobili sono detenuti da ITALIAN COPPER FUND, fondo detenuto al 17% da COF I.

Tali acquisizioni sono state finanziate principalmente dalla liquidità derivante:

- dalla cessione dell'immobile Eurcenter, conclusasi nel dicembre 2018;
- dall'operazione Vodafone, avvenuta nel primo semestre 2019 e descritta nei paragrafi successivi;
- dall'erogazione di un nuovo finanziamento sottoscritto da COIMA CORE FUND VI, pari ad Euro 23 milioni e stipulato nel luglio 2019 alle medesime condizioni economiche del finanziamento in essere.

La prima tranche delle acquisizioni (la sede di Philips e la prima parte della sede di Microsoft) si è conclusa in data 30 settembre 2019 mentre la seconda tranche delle acquisizioni (conclusione dell'acquisizione della sede di Microsoft) sarà conclusa entro il quarto trimestre dell'anno 2019.

Operazione sul complesso Vodafone

In data 27 giugno 2019 Meritz Financial Group ha acquisito da COIMA RES (attraverso un trust coreano) il 50% delle quote del fondo relativo al complesso Vodafone. L'operazione valuta il complesso immobiliare ad Euro 213 milioni (con un premio del 4% rispetto al prezzo di acquisizione e del 2% rispetto all'ultima valutazione), ovvero un EPRA Initial Yield del 6,1% ed un levered IRR del 13% (unlevered IRR dell'8%).

L'operazione ha previsto contestualmente:

- (i) la stipula da parte di COIMA RES di un nuovo finanziamento con Natixis per un importo pari ad Euro 127,8 milioni, con scadenza giugno 2024 e un margine di 180 bps;
- (ii) il rimborso da parte di COIMA RES dei finanziamenti in essere al 27 giugno 2019 per Euro 129,8 milioni e precisamente:
 - a. Euro 110,9 milioni relativi al finanziamento Vodafone
 - b. Euro 18,9 milioni relativi al finanziamento Monte Rosa – Tocqueville.La Società ha contabilizzato oneri finanziari legati ai rimborsi anticipati per Euro 2,5 milioni, inclusivi dei costi legati all'estinzione degli strumenti finanziari derivati. Tali oneri sono stati registrati in conformità ai principi contabili internazionali e non hanno avuto impatti sui flussi di cassa della Società;
- (iii) la contribuzione da parte di COIMA RES:
 - a. del complesso immobiliare Vodafone pari ad Euro 213,0 milioni
 - b. del nuovo finanziamento pari ad Euro 127,8 milioni
 - c. di un importo in denaro per Euro 1,9 milioni

in un fondo di nuova costituzione denominato COIMA CORE FUND VIII in cambio del 100% delle quote del fondo;

(iv) la vendita del 50% delle quote all'investitore coreano per Euro 43,5 milioni;

(v) il trasferimento della quasi totalità degli oneri finanziari di cui sopra in quanto considerati strettamente connessi alla complessiva operazione di rifinanziamento.

COIMA RES continuerà a consolidare il complesso Vodafone grazie alla governance che dà alla Società il controllo sulle decisioni principali, con l'investitore coreano in qualità di partner finanziario. Il nuovo fondo è gestito da COIMA SGR senza costi aggiuntivi per COIMA RES.

Cessioni filiali bancarie Deutsche Bank

Nel marzo 2019, COIMA RES ha venduto una filiale Deutsche Bank a Pisa (Toscana, Centro Italia) per Euro 500 mila, ad un premio del 4,2% rispetto al valore di bilancio al 31 dicembre 2018. Inclusa quest'ultima cessione, dall'IPO ad oggi, COIMA RES ha venduto 27 filiali per Euro 42,0 milioni (pari al 30% del portafoglio iniziale), ad un prezzo medio complessivamente in linea con il valore di contribuzione iniziale.

In data 6 agosto 2019 COIMA CORE FUND IV ha firmato un contratto preliminare per la cessione del primo piano della filiale sita in Genova, via Garibaldi, ad un prezzo pari ad Euro 800 mila. La transazione sarà completata entro il mese di novembre 2019.

Dividendo per l'anno 2018 pari ad Euro 0,30 per azione

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi il 17 aprile 2019 ha approvato la distribuzione di un dividendo relativo all'esercizio 2018 pari ad Euro 10.802.100 (o Euro 0,30 per azione). L'acconto di dividendo pari ad Euro 3.600.700 (Euro 0,10 per azione) è stato pagato il 21 novembre 2018 ed il saldo pari ad Euro 7.201.400 (Euro 0,20 per azione) è stato pagato il 25 aprile 2019.

Capitale sociale

Il 3 luglio 2019 il numero di azioni di COIMA RES è aumentato di 99.558 azioni ordinarie, emesse a servizio della remunerazione degli strumenti finanziari a favore dei key manager Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 13 giugno 2019. Il numero di azioni in circolazione è quindi pari a 36.106.558 (da 36.007.000 in precedenza).

Rinnovo del Consiglio di Amministrazione

Il 17 aprile 2019, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha confermato in 9 il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione e nominato, per l'esercizio 2019 e, quindi, fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019, il nuovo Consiglio di Amministrazione nelle persone di Feras Abdulaziz Al Naama, Manfredi Catella, Caio Massimo Capuano, Olivier Elamine, Luciano Gabriel, Alessandra Stabilini, Agostino Ardisson, Ariela Caglio e Antonella Centra. L'Assemblea degli Azionisti nella sua sessione ordinaria ha confermato Caio Massimo Capuano come Presidente del Consiglio di Amministrazione ed il Consiglio di Amministrazione del 17 aprile 2019 ha confermato Manfredi Catella come Amministratore Delegato.

Contratti di locazione

Pavilion: in agosto 2018, COIMA RES ha stipulato un accordo di locazione con IBM, per il 100% del Pavilion. Il contratto di locazione è efficace dal febbraio 2019 ed è caratterizzato da una durata di 9 anni + 6 anni, è indicizzato all'inflazione al 100%, prevede un canone iniziale lordo di Euro 1,25 milioni (per i primi 12 mesi) ed un canone contrattuale lordo stabilizzato di Euro 3,5 milioni (successivamente ai primi 12 mesi). IBM è l'unico conduttore del Pavilion ed occupa l'intero complesso.

Gioiaotto: nel giugno 2019, Alexion Pharma ha firmato un accordo di locazione (per un periodo di 7 + 6 anni) di 770 mq precedentemente occupati da axélero. Il livello del canone di locazione concordato con Alexion Pharma è pari ad Euro 500 / mq che rappresenta un premio del 50% rispetto al canone attuale (su base stabilizzata). Complessivamente, negli ultimi 12 mesi sono stati rilocati oltre 2.000 mq dell'immobile Gioiaotto e le nuove locazioni sono state concordate ad un premio medio del 30% rispetto ai canoni in essere.

Filiali bancarie: nel primo semestre del 2019, COIMA RES ha firmato due contratti di locazione per due filiali bancarie precedentemente sfitte che rappresentano una superficie totale c. 6.000 mq (circa il 60% della superficie totale sfitta parte del portafoglio di filiali al 31 dicembre 2018) per canoni lordi aggiuntivi di Euro 660.000 su base stabilizzata. Le due filiali sono a Milano e Torino ed hanno superfici rispettivamente di 1.700 mq e 4.300 mq. COIMA RES investirà fino ad Euro 50 mila in capex per adattare gli spazi.

Corso Como Place: in data 18 luglio 2019 è stato stipulato un accordo preliminare di locazione con Accenture, azienda globale leader nel settore dei servizi professionali, per l'intera torre (edificio A) del progetto Corso Como Place (precedentemente noto come progetto Bonnet). La torre, con circa 14.900 metri quadri di superficie commerciale, corrisponde al 78% dell'intero progetto Corso Como Place in fase di sviluppo. L'accordo di locazione, di durata pari a 10 + 6 anni, genererà canoni lordi annui pari a Euro 7,0 milioni una volta stabilizzato che corrisponde ad un livello pari a Euro 470 / mq. L'accordo di locazione è stato stipulato ad un premio del 16% rispetto all'ERV (Estimated Rental Value) stimato dal valutatore indipendente al 31 dicembre 2018. Tale premio è dovuto in larga parte alle superfici aggiuntive ricavate in fase di progettazione e realizzazione e, in misura minore, anche al livello di canone al metro quadro concordato. La consegna dell'immobile ad Accenture è prevista per il 2020.

In data 25 settembre 2019 è stato stipulato un ulteriore accordo preliminare per la locazione dell'intera porzione ad uso ufficio dell'edificio C (pari a 3.374 mq) a Bending Spoons, società italiana hi-tech e primo sviluppatore di applicazioni in Europa per la piattaforma iOS. L'accordo preliminare prevede un canone annuo stabilizzato pari ad Euro 1,9 milioni (Euro 560 / mq), stipulato ad un premio del 25% rispetto all'ERV. La consegna dell'immobile a Bending Spoons è prevista per il 2020.

Tocqueville: nel luglio 2019, Sisal ha firmato un accordo modificativo di estensione della durata del contratto di locazione in essere, con nuova scadenza al 31 dicembre 2021. L'accordo prevede altresì che il canone di locazione pattuito per l'ultimo anno sarà incrementato di un importo pari ad Euro 1 milione oltre IVA (da Euro 255 / mq a Euro 360 / mq) sull'ammontare del canone vigente alla data del 31 dicembre 2020.

Il progetto Corso Como Place prosegue secondo i tempi previsti

Il progetto (precedentemente noto come Bonnet) prosegue secondo i tempi pianificati con consegna prevista per il 2020 e su costi stimati complessivi di Euro 164 milioni, inclusivi del prezzo di acquisizione pari ad Euro 89 milioni e di capex e altri costi capitalizzati pari ad Euro 75 milioni. Complessivamente, in termini di capex e altri costi, è già stato speso nel periodo 2016 / Q3 2019 un ammontare pari ad Euro 30,3 milioni con ulteriori Euro 44,7 milioni da spendere nel periodo Q4 2019 / 2020 (di cui la quota di COIMA RES ammonta ad Euro 15,9 milioni data la partecipazione del 35,7% detenuta nel progetto). L'ammontare di capex e altri costi spesi nel fino al terzo trimestre del 2019 ammonta a Euro 17,6 milioni (di cui Euro 6,3 milioni rappresentano la porzione di COIMA RES data la quota del 35,7% nel progetto).

Outlook

COIMA RES continuerà a focalizzarsi su uffici localizzati a Milano che rappresenta il mercato più liquido, trasparente e resiliente in Italia. Per quanto riguarda il portafoglio attuale, COIMA RES prenderà in considerazione ulteriori cessioni di immobili considerati maturi e non strategici su base opportunistica.

COIMA RES continuerà quindi a valutare attentamente e selettivamente le opportunità di investimento nel segmento degli uffici di Milano.

EVENTI SUCCESSIVI

Non si segnalano eventi di rilievo avvenuti successivamente alla data del 30 settembre 2019.

DIVIDENDI

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato di distribuire agli azionisti un acconto sui dividendi per l'esercizio 2019 di Euro 3.610.655,80 (o Euro 0,10 per azione) con data di stacco 18 novembre 2019, data contabile 19 novembre 2019 e data di pagamento 20 novembre 2019. 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 2019, redatta sulla base degli IFRS.

La relazione del Consiglio di Amministrazione sulla distribuzione del dividendo intermedio per l'esercizio 2019 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 dazi imposti dagli USA e le misure compensative attivate dai paesi coinvolti, i fattori geopolitici destabilizzanti e il rallentamento dell'economia cinese, continuano a influenzare negativamente il commercio mondiale. In Italia, la revisione dei conti economici ha lievemente modificato il profilo del PIL che ora evidenzia un marginale incremento congiunturale sia nel primo sia nel secondo trimestre 2019 (+0,1%, dato ISTAT). Tuttavia, a luglio 2019, l'indice della produzione industriale ha registrato la seconda flessione consecutiva. Nel primo semestre 2019, i miglioramenti del mercato del lavoro si sono riflessi sull'andamento favorevole del reddito disponibile lordo delle famiglie, traducendosi in un aumento del potere d'acquisto e della propensione al risparmio. L'inflazione rimane bassa. Le indicazioni prospettiche a breve delineano la prosecuzione dell'attuale fase di moderazione. Un elemento positivo registrato durante il terzo trimestre del 2019 è il progressivo abbassamento del rendimento del debito sovrano italiano guidato da un lato da un contesto politico italiano percepito come maggiormente europeista e dall'altro anche dalle politiche monetarie accomodanti messe in atto dalla BCE in Europa e dalla FED negli Stati Uniti. La media del rendimento del debito sovrano italiano a 10 anni si è attestata nel terzo trimestre del 2019 al 1,6% (rispetto al 2,6% della prima metà del 2019) ed è al momento pari a c. 0,9% (dato al 18 ottobre 2019).

Nonostante il basso tasso di crescita dell'economia italiana, il settore immobiliare in Italia ha registrato un ottimo livello di volumi di investimento nei primi nove mesi del 2019, pari a Euro 7,4 miliardi (dati CBRE), in crescita del 42% rispetto ai volumi registrati nel corso dei primi nove mesi del 2018. Circa l'80% dei volumi di investimento è riconducibile ad investitori internazionali (dati JLL). Il segmento uffici in Italia ha visto volumi di investimenti in crescita del 51% nei primi nove mesi del 2019 rispetto ai primi nove mesi del 2018, raggiungendo un livello pari ad Euro 2,6 miliardi (dati JLL). Nei primi nove mesi del 2019, la piazza di Milano ha registrato volumi di investimento pari ad Euro 2,0 miliardi (dati CBRE), un incremento del 4% rispetto ai primi nove mesi del 2018, confermandosi la destinazione principale per gli investimenti immobiliari in Italia rappresentando circa il 27% del totale dei volumi di investimento di primi nove mesi del 2019 (dati CBRE).

Il mercato uffici a Milano ha visto volumi di investimento pari ad Euro 1,7 miliardi nei primi nove mesi del 2019 (c. l'85% dei volumi totali sulla città considerando anche le altre asset class), volumi in crescita del 34% rispetto ai primi nove mesi del 2018 (dati JLL). I rendimenti "prime" rimangono stabili al 3,4% rispetto ai livelli di fine 2018, anche se si può aspettare con un buon livello di confidenza un ulteriore restringimento nei prossimi mesi (dati CBRE). Il rendimento per immobili in buone location secondarie si è contratto invece di 10 punti base a 4,9%, da 5,0% a giugno 2019 (dati CBRE). Il livello di assorbimento di spazi ad uso ufficio a Milano da parte dei conduttori nei primi nove mesi del 2019 è anch'esso in aumento (+9% rispetto ai primi nove mesi del 2018) con un livello di assorbimento pari a 360.000 mq (dati CBRE e JLL). La vacancy per spazi di Grado A rimane a livelli storicamente molto bassi e pari al 2,0% (dati JLL) in contrazione di 10 punti base rispetto al giugno 2019. I canoni per immobili ad uso ufficio di tipo "prime" si attestano ora ad Euro 600 / mq (dati JLL), in crescita del 3% rispetto a 12 mesi fa.

PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO

(Euro migliaia)	Note	30 settembre 2019	di cui parti correlate	30 settembre 2018	di cui parti correlate
Conto economico					
Ricavi da locazione	1	26.917	-	26.709	-
Costi operativi immobiliari netti	2	(2.951)	(451)	(2.923)	(318)
Ricavi netti da locazione		23.966	(451)	23.786	(318)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari		10	-	(10)	-
Costo del venduto		-	-	-	-
Ricavi netti da cessione		10	-	(10)	-
Costi di struttura	3	(6.972)	(4.516)	(7.840)	(4.960)
Altri costi operativi		(117)	-	(799)	(603)
Risultato operativo lordo		16.887	(4.966)	15.137	(5.880)
Rettifiche di valore nette		(192)	-	(1.189)	-
Adeguamento al fair value		5.817	-	11.269	-
Risultato operativo netto		22.512	(4.966)	25.217	(5.880)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto		1.406	-	908	-
Proventi / (oneri)		405	-	-	-
<i>di cui non ricorrenti</i>		405	-	-	-
Proventi finanziari		-	-	8	-
Oneri finanziari	4	(7.794)	(5)	(3.702)	-
Risultato ante imposte		16.529	(4.971)	22.431	(5.880)
Imposte		-	-	(2)	-
Risultato dopo le imposte		16.529	(4.971)	22.429	(5.880)
Risultato di terzi		(292)	-	(1.414)	-
Risultato di Gruppo		16.237	(4.971)	21.015	(5.880)

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 2019.

1. Ricavi da locazione

I ricavi da locazione ammontano ad Euro 26.917 mila al 30 settembre 2019 e includono i canoni maturati sul portafoglio immobiliare.

(Euro migliaia)	Immobili	30 settembre 2019	30 settembre 2018
COIMA RES SIIQ	Vodafone	6.863	10.471
	Monte Rosa	2.841	2.815
	Tocqueville	2.046	439
	Pavilion	2.164	-
COIMA CORE FUND IV	Filiali Deutsche Bank	3.809	3.601
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	2.858	2.836
	Eurcenter	-	3.855
COIMA RES SIINQ I	Deruta	2.711	2.692
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	3.625	-
Ricavi da locazione		26.917	26.709

L'incremento di Euro 208 mila rispetto al periodo precedente è riconducibile principalmente ai nuovi contratti di locazione stipulati nel primo semestre 2019.

Si segnala che la riduzione dei canoni di locazione, riconducibile alla cessione dell'immobile Eurcenter conclusasi a dicembre 2018, è stata compensata dai canoni di locazione relativi agli immobili Tocqueville e Pavilion, acquisiti rispettivamente in data 27 luglio 2018 e 23 novembre 2018.

2. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano ad Euro 2.951 mila al 30 settembre 2019. Il dettaglio dell'importo è riportato di seguito:

(Euro migliaia)	Complesso Vodafone*	Tocqueville Monte Rosa Pavilion	Filiali Deutsche Bank	Gioiaotto	Deruta	30 settembre 2019	30 settembre 2018
Recupero spese dai conduttori	1.933	1.226	20	281	14	3.474	3.137
Property management	(233)	(93)	(41)	(3)	(27)	(397)	(589)
Manutenzione	(1.120)	(760)	(121)	(180)	(29)	(2.210)	(1.165)
Utenze	(609)	(427)	4	(114)	-	(1.146)	(1.490)
Assicurazioni	(59)	(44)	(37)	(20)	(19)	(179)	(173)
IMU	(520)	(593)	(510)	(220)	(173)	(2.016)	(2.142)
TASI	(36)	(41)	(22)	(15)	(12)	(126)	(124)
Imposte di registro	(93)	(58)	(42)	(32)	(27)	(252)	(287)
Altri costi immobiliari	(2)	(71)	-	(26)	-	(99)	(90)
Costi immobiliari netti	(739)	(861)	(749)	(329)	(273)	(2.951)	(2.923)

* 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.

Le voci *IMU, TASI e imposte di registro* sono relative alle imposte applicate sul portafoglio immobiliare.

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

3. Costi di struttura

I costi di struttura ammontano ad Euro 6.972 mila al 30 settembre 2019. Si allega di seguito la tabella riepilogativa di dettaglio:

(Euro migliaia)	COIMA RES	CCF IV	CCF VI	SIINQ I	Altre	30 settembre 2019	30 settembre 2018
Asset management	(2.307)	(184)	(833)	-	(284)	(3.608)	(3.295)
Costo del personale	(1.291)	-	-	-	-	(1.291)	(1.286)
Consulenze	(310)	(164)	(243)	(16)	(111)	(844)	(940)
Funzioni di controllo	(231)	(14)	(12)	(11)	-	(268)	(268)
Revisione	(144)	(19)	(21)	(11)	(23)	(218)	(210)
Marketing	(246)	-	-	-	-	(246)	(236)
Servizi IT	(130)	-	-	-	-	(130)	(132)
Esperti indipendenti	(41)	(23)	(19)	(5)	(28)	(116)	(100)
Promote fee	-	-	-	-	-	-	(740)
Altri costi di gestione	(244)				(7)	(251)	(633)
Costi di struttura	(4.944)	(404)	(1.128)	(43)	(453)	(6.972)	(7.840)

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.

Il *costo del personale* è costituito da:

- salari, stipendi e oneri assimilati, pari ad Euro 552 mila, relativi principalmente alle retribuzioni dei dipendenti della Società;
- oneri sociali, pari ad Euro 143 mila, che includono i contributi versati dalla Società ai fondi previdenziali;
- accantonamento al fondo t.f.r. dei dipendenti, pari ad Euro 50 mila;

- altre spese del personale, pari ad Euro 546 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 i compensi del Collegio Sindacale, pari ad Euro 93 mila, i compensi per la funzione di Risk Management, pari ad Euro 54 mila e spese per altre funzioni di controllo, pari ad Euro 121 mila.

Le spese di *marketing* sono relative principalmente ai costi di media relations, pari ad Euro 108 mila, alla manutenzione della piattaforma digital, pari ad Euro 112 mila e altri costi per eventi aziendali e convegni, pari ad Euro 17 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 PWC 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 (costi di trasporto, contributi associativi, servizi di Borsa Italiana).

4. Oneri finanziari

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 7.794 mila (Euro 3.702 mila al 30 settembre 2018) ed includono essenzialmente gli interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere ed i costi non ricorrenti legati ai rimborsi anticipati effettuati nel periodo.

L'incremento di Euro 4.092 mila rispetto al periodo precedente è dovuto in parte alla sottoscrizione di due nuovi finanziamenti per l'acquisto degli immobili Tocqueville e Pavilion, siglati rispettivamente in data 17 luglio 2018 e 31 ottobre 2018.

Si evidenzia inoltre che, a seguito dei rimborsi effettuati il 27 giugno 2019 nell'ambito dell'operazione di rifinanziamento e di apporto del complesso immobiliare Vodafone, la Società, in accordo con il principio contabile IFRS 9, ha registrato nella voce in oggetto i costi legati alla chiusura anticipata di tali finanziamenti che ammontano complessivamente ad Euro 2.661 mila.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	Note	30 settembre 2019	di cui parti correlate	31 dicembre 2018	di cui parti correlate
Attivo					
Investimenti immobiliari	5	686.090	-	611.590	-
Altre immobilizzazioni materiali	6	1.186	791	319	-
Immobilizzazioni immateriali	6	187	-	73	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	7	61.926	-	21.473	-
Attività finanziarie al fair value	8	4.542	-	-	-
Crediti per imposte anticipate		10	-	10	-
Strumenti finanziari derivati	9	114	-	893	-
Crediti finanziari non correnti	10	1.620	1.620	1.620	1.620
Totale attività non correnti		755.675	2.411	635.978	1.620
Rimanenze	11	2.810	-	11.930	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	10	8.377	-	8.233	46
Disponibilità liquide		85.504	-	82.221	-
Totale attività correnti		96.691	-	102.384	46
Attività non correnti destinate alla vendita	5	800	-		
Totale attività		853.166	2.411	738.362	1.666
Passivo					
Capitale sociale		14.482	-	14.451	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.305	-	335.549	-
Riserva da valutazione		(2.321)	-	(957)	-
Acconto dividendi		-	-	(3.601)	-
Altre riserve		62.383	-	27.039	-
Utile del periodo		16.237	-	46.267	-
Patrimonio netto di Gruppo	12	427.086	-	418.748	-
Patrimonio netto di terzi	12	68.492	-	13.492	-
Patrimonio netto		495.578	-	432.240	-
Debiti verso banche non correnti	13	332.449	-	291.340	-
Debiti finanziari non correnti	14	896	797	-	-
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti		65	-	43	-
Fondi rischi e oneri		-	-	130	-
Strumenti finanziari derivati	15	2.699	-	1.026	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	16	2.204	998	1.705	998
Totale passività non correnti		338.313	1.795	294.244	998
Debiti verso banche correnti	13	559	-	-	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	16	18.695	3.651	11.832	4.939
Debiti per imposte correnti		21	-	46	-
Totale passività correnti		19.275	3.651	11.878	4.939
Totale passività		357.588	5.446	306.122	5.937
Totale passività e patrimonio netto		853.166	5.446	738.362	5.937

NOTE ALLO STATO PATRIMONIALE

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

5. Investimenti immobiliari

Di seguito si riporta la movimentazione degli investimenti immobiliari al 30 settembre 2019:

(Euro migliaia)	Immobili	31 dicembre 2018	Capex	Riclassifiche	Acquisizioni (cessioni)	Rivalutazioni (svalutazioni)	30 settembre 2019
COIMA RES SIIQ	Vodafone	209.300	138	-	(213.000)	3.562	-
	Monte Rosa	60.400	45	-	-	55	60.500
	Tocqueville	58.900	-	-	-	700	59.600
	Pavilion	70.000	5	-	-	795	70.800
COIMA CORE FUND IV	Filiali DB	83.390	47	8.240	(480)	(892)	90.305
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	79.800	4	-	-	1.997	81.801
COIMA RES SIINQ I	Deruta	49.800	-	-	-	(400)	49.400
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	-	-	-	213.000	-	213.000
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Sarca	-	-	-	60.684	-	60.684
Investimenti immobiliari		611.590	239	8.240	60.204	5.817	686.090

La voce *acquisizioni/(cessioni)* si riferisce alle operazioni effettuate dalla Società nel corso del periodo, di seguito riepilogate:

- in data 15 marzo 2019 COIMA CORE FUND IV ha ceduto la filiale bancaria di Pisa al prezzo di Euro 500 mila;
- in data 27 giugno 2019 la Società ha conferito il complesso immobiliare Vodafone e il relativo finanziamento in un fondo di nuova costituzione denominato COIMA CORE FUND VIII, gestito da COIMA SGR;
- in data 30 settembre 2019 COIMA CORE FUND VI ha acquisito indirettamente l'immobile sito in Milano, viale Sarca 235, il cui valore alla data ammonta ad Euro 60.684 mila, tramite l'acquisto dell'88,8% delle quote in COIMA OPPORTUNITY FUND I ("COF I"), fondo gestito da COIMA SGR.

L'ammontare esposto nella colonna *riclassifiche* si riferisce:

- per Euro 9.040 mila al valore delle filiali Deutsche Bank di Milano e Torino, riclassificate dalla voce *rimanenze* alla voce *investimenti immobiliari* in ragione dei contratti di locazione sottoscritti rispettivamente in data 19 febbraio 2019 e 2 aprile 2019;
- per Euro 800 mila al primo piano della filiale Deutsche Bank di Genova, riclassificata dalla voce *investimenti immobiliari* alla voce *attività non correnti destinate alla vendita* in ragione dell'accordo preliminare di vendita sottoscritto in data 6 agosto 2019.

La voce "*rivalutazioni/(svalutazioni)*" si riferisce alle variazioni di valore degli immobili per allinearli al relativo valore di mercato, desunto dalle transazioni effettuate nel corso del periodo e dalle perizie predisposte dagli esperti indipendenti incaricati dalla Società o dai Fondi alla data del 30 giugno 2019.

6. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 1.186 mila (Euro 319 mila al 31 dicembre 2018), hanno subito un incremento di Euro 867 mila rispetto all'esercizio precedente a seguito dell'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16, in vigore dal 1° gennaio 2019.

Tale principio definisce nuovi criteri di misurazione e contabilizzazione dell'informativa sui contratti di leasing, richiedendo l'iscrizione nei bilanci dei locatari di un'attività immateriale che rappresenta il diritto all'utilizzo dell'attività sottostante per l'intera durata contrattuale (c.d. *right of use*), e la contestuale rilevazione di una passività a fronte del pagamento dei canoni futuri.

Alla data odierna il Gruppo ha in essere principalmente un contratto di affitto relativo alla sede legale in Piazza Gae Aulenti n.12, il cui diritto d'uso al 30 settembre 2019 ammonta ad Euro 791 mila.

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 187 mila (Euro 73 mila al 31 dicembre 2018), si riferiscono a software aziendali (amministrativi e contabili). Questi ultimi hanno subito un incremento di Euro 114 mila rispetto allo scorso esercizio per lo sviluppo delle attività di implementazione effettuate nel corso del periodo.

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

La voce in oggetto, pari ad Euro 61.926 mila (Euro 21.473 mila al 31 dicembre 2018), comprende principalmente:

- la partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet, pari ad Euro 23.114 mila;
- la partecipazione di Co – Investment 2 SCS, posseduta indirettamente tramite MHREC Sàrl, pari ad Euro 1.542 mila;
- la partecipazione nel fondo Feltrinelli Porta Volta, pari ad Euro 37.270 mila, acquisita in data 30 settembre 2019 tramite COIMA CORE FUND VI nell'ambito dell'acquisizione del fondo COF I. Per maggiori dettagli in merito all'operazione si rimanda a quanto descritto nel paragrafo *Eventi Significativi*.

8. Attività finanziarie al fair value

Le attività finanziarie al *fair value*, pari ad Euro 4.542 mila, si riferiscono alla partecipazione in ITALIAN COPPER FUND, acquisita nel più ampio contesto dell'operazione di acquisto delle quote di COF I.

Per maggiori dettagli in merito alla transazione si rimanda a quanto descritto nel paragrafo *Eventi Significativi*.

9. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, pari ad Euro 114 mila (Euro 893 mila al 31 dicembre 2018), hanno subito un decremento di Euro 779 mila rispetto all'esercizio precedente riconducibile in parte alla chiusura parziale del derivato relativo al finanziamento Vodafone, a seguito dell'operazione di apporto dell'immobile al fondo COIMA CORE FUND VIII, e alla variazione di *fair value* dei contratti derivati residui.

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

10. Crediti commerciali e altri crediti

I crediti finanziari non correnti sono relativi a finanziamenti concessi da MHREC Sarl alla collegata Co – Investment 2 SCS.

I crediti commerciali e altri crediti correnti, pari ad Euro 8.377 mila (Euro 8.233 mila al 31 dicembre 2018), includono:

- crediti verso conduttori pari ad Euro 4.299 mila;
- altri crediti IVA pari ad Euro 2.059 mila;
- ratei e risconti attivi pari ad Euro 1.726 mila;
- depositi, anticipi e altri crediti pari ad Euro 293 mila.

11. Rimanenze

Le rimanenze, pari ad Euro 2.810 mila (Euro 11.930 mila al 31 dicembre 2018), includono le filiali bancarie del portafoglio Deutsche Bank attualmente non locate.

La variazione di Euro 9.120 mila rispetto allo scorso esercizio è riconducibile principalmente alla riclassifica delle filiali di Milano e Torino nella voce *investimenti immobiliari* a seguito della stipula dei contratti di locazione sottoscritti nel primo semestre 2019.

12. Patrimonio netto

Alla data del 30 settembre 2019, il patrimonio netto del Gruppo ammonta ad Euro 427.086 mila (Euro 418.748 mila al 31 dicembre 2018).

Il capitale sociale, pari ad Euro 14.482 mila (Euro 14.451 mila al 31 dicembre 2018) è rappresentato da 36.106.558 azioni senza valore nominale (36.007.000 azioni al 31 dicembre 2018).

Il data 13 giugno il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha approvato un aumento di capitale di complessive 99.558 azioni ordinarie (pari ad Euro 787 mila), a servizio della remunerazione degli strumenti finanziari a favore dell'Amministratore Delegato e dei key manager della Società. Le azioni sono state consegnate in data 3 luglio 2019.

Al 30 settembre 2019 le riserve sono composte da:

- riserva sovrapprezzo azioni di Euro 336.305 mila;
- riserva legale di Euro 2.890 mila;
- altre riserve di Euro 57.172 mila.

Il patrimonio di terzi ammonta ad Euro 68.492 mila (Euro 13.492 mila al 31 dicembre 2018) ed include l'utile di terzi del periodo pari ad Euro 292 mila. L'incremento di Euro 55.000 mila rispetto all'esercizio precedente è riconducibile principalmente alla cessione del 50% delle quote di COIMA CORE FUND VIII e all'acquisto di COFI.

Per maggiori dettagli in merito alle operazioni effettuate si rimanda al paragrafo *Eventi Significativi*.

13. Debiti verso banche non correnti

I debiti verso banche non correnti, pari ad Euro 332.449 mila, includono l'indebitamento finanziario contratto dalla Società e dalle entità controllate, la cui movimentazione è di seguito riportata.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2018	Finanziamenti	Riclassifiche	Costo ammortizzato / altri movimenti	Rimborsi	30 settembre 2019
COIMA RES SIIQ	246.764	-	(559)	2.113	(133.747)	114.571
COIMA CORE FUND VI	24.785	23.000	-	(192)	-	47.593
COIMA RES SIIQ I	19.791	-	-	51	-	19.842
COIMA CORE FUND VIII	-	127.800	-	(2.074)	-	125.726
COIMA OPPORTUNITY FUND I	-	24.717	-	-	-	24.717
Debiti verso banche non correnti	291.340	175.517	(559)	(102)	(133.747)	332.449

In data 27 giugno 2019 la Società ha rimborsato una parte dei finanziamenti in essere per un ammontare complessivo pari ad Euro 129.780 mila (di cui Euro 18.905 mila relativi al finanziamento degli immobili Tocqueville e Monte Rosa ed Euro 110.875 mila relativi al finanziamento di Vodafone). Tale rimborso è stato parzialmente effettuato utilizzando la liquidità derivante dalla stipula di un nuovo finanziamento con Natixis di durata pari a 5 anni e per un ammontare pari ad Euro 127.800 mila.

Sempre in data 27 giugno 2019 la Società ha conferito il complesso immobiliare Vodafone e il relativo finanziamento in un fondo di nuova costituzione denominato COIMA CORE FUND VIII e contestualmente ha ceduto il 50% delle quote all'investitore coreano Meritz Financial Group per Euro 43.550 mila.

In data 19 settembre 2019 la Società ha rimborsato la linea IVA contratta per finanziare parzialmente l'acquisizione dell'immobile Pavilion, per un ammontare totale pari ad Euro 3.967 mila.

In data 26 settembre 2019 COIMA CORE FUND VI ha richiesto un finanziamento di Euro 23.000 mila, come previsto dall'add-on sul finanziamento in essere sottoscritto a luglio 2019, per l'acquisizione delle quote nel fondo COF I. Per maggiori dettagli in merito alla transazione si rimanda a quanto descritto nel paragrafo *Eventi Significativi*.

La colonna *riclassifiche* si riferisce alla parte di finanziamento allocato al piano della filiale bancaria di Genova oggetto di cessione, riclassificata nella voce *debiti verso banche correnti* in quanto l'incasso derivante dall'operazione di vendita sarà utilizzato per rimborsare, ragionevolmente entro 12 mesi, una parte del finanziamento in essere.

14. Debiti finanziari non correnti

In accordo con il principio contabile internazionale IFRS 16 entrato in vigore il 1° gennaio 2019, la Società ha rilevato tra i debiti finanziari una passività a fronte del pagamento dei canoni di locazione relativi ai contratti di affitto in essere. Tale passività, complessivamente pari ad Euro 896 mila, è pari al valore attuale dei flussi di cassa futuri previsti per la durata contrattuale.

15. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati classificati nelle passività, pari ad Euro 2.699 mila (Euro 1.026 mila al 31 dicembre 2018), hanno subito un incremento di Euro 1.673 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.

16. Debiti commerciali e altri debiti

Gli altri debiti non correnti, pari ad Euro 2.204 mila (Euro 1.705 mila al 31 dicembre 2018), sono costituiti da:

- Euro 998 mila relativi al *fair value* dello strumento finanziario concesso all'Amministratore Delegato e ai *key manager*;
- Euro 1.206 mila relativi a depositi cauzionali versati da conduttori.

I debiti commerciali e gli altri debiti correnti, pari ad Euro 18.695 mila (Euro 11.832 mila al 31 dicembre 2018), principalmente includono:

- debiti verso fornitori e fatture da ricevere, pari ad Euro 5.589 mila;
- ratei e risconti passivi, pari ad Euro 2.741 mila;
- oneri sociali, debiti verso personale e altri debiti per Euro 10.365 mila, di cui Euro 7.656 mila relativi all'acquisto delle quote di COF I.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	30 settembre 2019	30 settembre 2018
Utile d'esercizio ante imposte	16.529	22.430
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	132	1.152
Accantonamento benefici ai dipendenti	50	48
Adeguamento fair value immobili	(5.817)	(11.269)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	(1.406)	(908)
Avviamento negativo (badwill)	(405)	-
Proventi finanziari	-	(8)
Oneri finanziari	1.042	(162)
Variazione fair value strumenti finanziari	-	599
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	(390)	2.244
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	-	(2)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	(1.629)	(1.921)
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	(25)	(16)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	340	569
Altre variazioni del capitale circolante	(405)	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	8.016	12.756
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	241	(23.260)
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(144)	(35)
(Acquisto) / dismissione di attività finanziarie	(4.542)	-
Acquisizione di società controllate al netto della liquidità acquisita	(62.949)	-
Acquisizione di società collegate	(1.786)	(2.197)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	(69.180)	(25.492)
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	(7.200)	(6.481)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(68)	(378)
Variazione interessenze in società/entità controllate	55.104	-
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	(442)	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	150.800	49.395
Rimborso di finanziamenti	(133.747)	(23.000)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	64.447	19.536
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	3.283	6.799
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	82.221	27.042
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	85.504	33.842

Rischi e Impegni

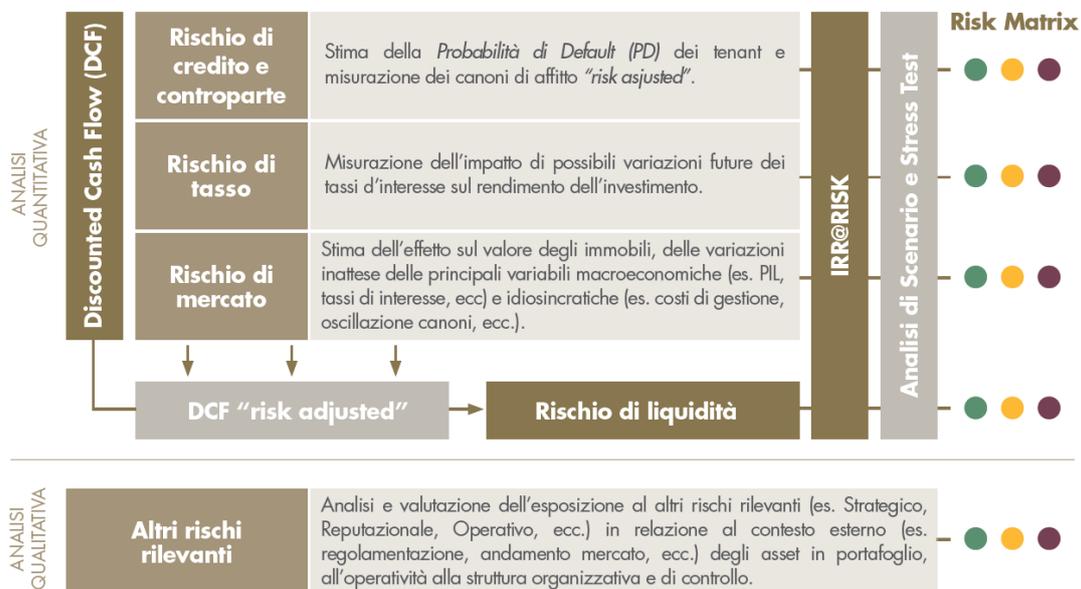
Rischi

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

	Rischi	Mitigazioni di COIMA RES
1	<p>Rischio di mercato – rischio di perdite connesse alle oscillazioni dei prezzi degli immobili in portafoglio derivanti da variazioni avverse delle variabili macroeconomiche, del mercato immobiliare e/o delle caratteristiche specifiche degli immobili detenuti dalla Società.</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>Inoltre, la qualità degli asset costituisce fattore di mitigazione del rischio di vacancy.</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>
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 modifichino 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 (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>
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	Rischio operativo - Il rischio operativo si configura come rischio di subire perdite derivanti da inadeguatezza o disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi interni oppure da eventi esogeni. Tale rischio include il rischio di outsourcing, ovvero le perdite operative derivanti dallo svolgimento di attività esternalizzate.	I rischi operativi sono fronteggiati tramite l'adozione di adeguate procedure interne e l'articolazione del sistema di controllo interno su tre livelli: - 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.
8	Rischio legale e compliance - Rischio di variazioni di performance dovute a variazioni del framework legislativo.	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 SIQ.
9	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 o Autorità di vigilanza.	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.
10	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.	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.

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

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, dei crediti assicurativi e degli eventuali crediti derivanti da contenziosi nei confronti dei consulenti impiegati per le *due diligence*.

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 30 settembre 2019 il Fondo Porta Nuova Bonnet ha richiamato complessivi Euro 17.839 mila, pertanto la Società residua di un impegno di Euro 7.161 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 2018, ad eccezione dei nuovi principi contabili internazionali in vigore dal 1° gennaio 2019, e nella relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 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, il Fondo COIMA CORE FUND IV, il Fondo COIMA CORE FUND VI, il Fondo COIMA CORE FUND VIII, il Fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I, la società MHREC Sàrl, la società 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, il Fondo Feltrinelli Porta Volta, la società Co – Investment 2 SCS, la società Infrastrutture Garibaldi Repubblica e il Consorzio Porta Nuova Garibaldi in qualità di entità collegate e consolidate con il metodo del patrimonio netto, e infine il Fondo Italian Copper Fund, consolidato come attività finanziaria al fair value.

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 2019 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 7 novembre 2019

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 irrimediabilmente 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 69,21% 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 NAV	L'EPRA Net Asset Value è calcolato sulla base del patrimonio netto rettificato per gli strumenti diluitivi e include gli investimenti immobiliari al <i>fair value</i> ed escludendo il <i>fair value</i> degli altri investimenti finanziari che rappresentano investimenti non a lungo termine, così come previsto dalle raccomandazioni emanate da EPRA.
EPRA Net Initial Yield	Calcolato come rapporto tra il canone netto iniziale e il valore lordo di mercato dell'immobile.
EPRA NNAV	Il Triple Net Asset Value è l'EPRA NAV rettificato per includere il <i>fair value</i> degli strumenti finanziari, dei debiti e delle imposte differite.
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 ha acquisito l'86,67% delle quote in data 27 luglio 2016.
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 COF I possiede circa il 48% 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	Immobili di buona qualità localizzati in zone semi-centrali o periferiche delle primarie città.
Key managers	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'EBITDA 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.
Palazzo Sturzo o "Eurcenter"	Si intende l'immobile sito in Roma, in Piazza Don Luigi Sturzo, detenuto dal Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC") e ceduto il 17 dicembre 2018.
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 Iniziale	L'insieme delle Quote del fondo COIMA CORE FUND IV e degli Immobili Vodafone.
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 SIQ	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-added	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.