Repertorio n. 86 Raccolta n. 62

VERBALE DI ASSEMBLEA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventitré giugno duemilaventi

23 giugno 2020

in Milano, Piazza di Santa Maria delle Grazie n. 1, nel mio ufficio secondario.

Io sottoscritta Dott.ssa **Gaia SINISI**, Notaio in Rozzano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

procedo alla redazione e sottoscrizione del verbale di assemblea ordinaria della società per azioni quotata:

"COIMA RES Società per azioni - Società di investimento immobiliare quotata" o in forma abbreviata

"COIMA RES S.p.A. SIIQ",

con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, capitale sociale di Euro 14.482.292,19 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 09126500967, R.E.A. MI-2070334 (di seguito la "Società"),

tenutasi, alla mia costante presenza

in data 11 giugno 2020

in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.

Il presente verbale viene pertanto redatto, su richiesta della Società medesima, e per essa dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, nei tempi necessari per la tempestiva esecu-

REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
Direzione Provinciale I di Milano

il 08/07/2020

al n. 45325

Serie 1T

Versati € 356,00

ISCRITTO AL REGISTRO DELLE IMPRESE

di MILANO MONZA BRIANZA LODI

il 03/07/2020

al n. 232833/2020 di protocollo

zione degli obblighi di deposito e pubblicazione, ai sensi dell'art. 2375 cod. civ..

Della verbalizzazione sono stato incaricato io Notaio, come risulta dal resoconto che segue.

L'assemblea si è svolta come segue.

***

Alle ore nove e tre minuti, assume la presidenza dell'assemblea, ai sensi dell'art. 15 dello statuto sociale, il Presidente del Consiglio di Amministrazione **Caio Massimo CAPUANO**, il quale porge agli intervenuti un cordiale saluto anche a nome dei colleghi del consiglio di amministrazione, del collegio sindacale e del personale della Società.

Ricorda che a ragione dell'emergenza del COVID 19, e pertanto in ossequio a fondamentali principi di tutela della salute degli azionisti, dei dipendenti, degli esponenti, e dei consulenti della Società, nonché, da ultimo, al D.L. n. 18 del 17 marzo 2020 (il "Decreto") la riunione si svolge con l'intervento in assemblea, per le persone ammesse, mediante mezzi di telecomunicazione e che il capitale sociale interviene esclusivamente tramite il Rappresentante Designato ex art. 135-undecies e art. 135-novies del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 ("TUF").

Precisa che egli si trova nel luogo di convocazione dell'assemblea in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12 e dà atto che tutti i partecipanti - di cui è stata accertata l'identità e la

legittimazione a partecipare all'assemblea - intervengono mediante collegamento audiovideo.

Designa Segretario della riunione, ai sensi dell'articolo 17 dello statuto sociale, la dott.ssa Gaia Sinisi, Notaio in Rozzano, che si trova anche lei presso la sede della società in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, Notaio che si occuperà di redigere il verbale dell'assemblea per atto pubblico.

Il Presidente dà atto che oltre al sottoscritto è presente di persona l'Amministratore Delegato Manfredi Catella e sono collegati in videoconferenza, i consiglieri, signore Alessandra Stabilini ed Ariela Caglio mentre il Vice Presidente Feras Abdulaziz Al-Naama e i consiglieri Luciano Fiorino Gabriel, Antonella Centra e Olivier Karim Roger Elamine sono assenti giustificati.

Del collegio sindacale sono collegati in videoconferenza il Presidente del Collegio Sindacale Massimo Laconca ed i Sindaci Effettivi Marco Lori e Milena Livio.

Il Presidente dà atto che:

= l'assemblea si svolge nel rispetto della vigente normativa in materia e dello statuto sociale;

= sempre a ragione delle restrizioni igienico sanitarie in vigore, non è consentito di assistere alla riunione assembleare ad esperti, analisti finanziari e giornalisti qualificati;

= l'assemblea ordinaria dei soci è stata regolarmente convocata nel giorno, luogo ed ora sopra indicati, in un'unica convo-

cazione a norma di legge e di statuto, mediante avviso di convocazione pubblicato in data 30 aprile 2020 sul sito internet della Società nonché sul meccanismo di stoccaggio "eMarket Storage" e, per estratto, sul quotidiano "MILANO FINANZA" sempre in data 30 aprile 2020 e di cui è stata data notizia mediante comunicato stampa con il seguente ordine del giorno:

"1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019. Delibere inerenti e conseguenti.

2. Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo. Delibere inerenti e conseguenti.

3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato:

3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante.

3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante.

4. Nomina del Consiglio di Amministrazione.

4.1 Determinazione del numero dei Componenti il Consiglio di Amministrazione.

4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione.

4.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministra-

zione.

4.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

4.5 Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

5. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del Codice Civile, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'assemblea ordinaria degli azionisti in data 17 aprile 2019. Delibere inerenti e conseguenti."

Quindi il Presidente comunica che:

- non sono state presentate da parte degli azionisti richieste di integrazione all'ordine del giorno dell'assemblea né proposte di deliberazioni sulle materie già all'ordine del giorno, ai sensi e nei termini dell'art. 126-bis del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato;

- la Società è a conoscenza dell'esistenza di un patto parasociale stipulato tra i soci Manfredi Catella, Coima S.r.l., Coima SGR S.p.A. e Qatar Holding LLC concernente la *governance* e gli assetti proprietari della Società. Tale patto ha ad oggetto n. 14.707.000 (quattordici milioni settecentosettemila) azioni della Società corrispondenti al 40,73% (quaranta virgola settantatre per cento) circa del capitale sociale ed è stato oggetto dei relativi adempimenti pubblicitari e rinvia per ogni dettaglio all'estratto pubblicato.

Il Presidente constata:

- che come indicato nell'avviso di convocazione, ai sensi dell'art. 106 del Decreto l'intervento in assemblea di coloro ai quali spetta il diritto di voto è consentito esclusivamente tramite il rappresentante designato e conformemente all'art. 106 del Decreto la Società ha designato "Amministrazioni Fiduciarie Spafid S.p.A." quale soggetto al quale i soci hanno potuto conferire delega con istruzioni di voto su tutte o alcune proposte all'ordine del giorno, ai sensi degli articoli 135-undecies e 135-novies del TUF ("Rappresentante Designato"). Il Rappresentante Designato, ha reso noto di non avere alcun interesse proprio rispetto alle proposte di deliberazione sottoposte al voto; tuttavia, tenuto conto dei rapporti contrattuali in essere tra il Rappresentante Designato e la Società, relativi, in particolare, all'assistenza tecnica in sede assembleare e servizi accessori, al fine di evitare eventuali successive contestazioni connesse alla supposta presenza di circostanze idonee a determinare l'esistenza di un conflitto di interessi di cui all'articolo 135-decies, comma 2, lett. f), del TUF, il Rappresentante Designato ha dichiarato espressamente che, ove dovessero verificarsi circostanze ignote ovvero in caso di modifica od integrazione delle proposte presentate all'assemblea, non intende esprimere un voto difforme da quello indicato nelle istruzioni.

Interviene, quindi, il Rappresentante Designato, collegato in

videoconferenza, il quale dichiara che:

-- sono rappresentate per delega n. 21.111.901 azioni ordinarie sul complessivo numero di 36.106.558 azioni ordinarie che compongono il capitale sociale, per una percentuale pari al 58,471%;

-- comunicherà, prima di ogni votazione, le azioni per le quali non sono state espresse indicazioni di voto dal delegante.

Il Presidente precisa che ai sensi del comma 3 del citato articolo 135-undecies, le azioni per le quali è stata conferita delega, anche parziale, al rappresentante designato, sono computate ai fini della regolare costituzione dell'assemblea, mentre le azioni in relazione alle quali non siano state conferite istruzioni di voto sulle proposte all'ordine del giorno non saranno computate ai fini del calcolo della maggioranza e della quota di capitale richiesta per l'approvazione delle relative delibere.

Il Presidente dichiara che, essendo intervenuti per delega numero 43 aventi diritto rappresentanti numero 21.111.901 azioni ordinarie pari al 58,471% delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale, l'assemblea è regolarmente convocata ed è validamente costituita in convocazione unica secondo i termini di legge e di statuto e può deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

Il Presidente informa che le comunicazioni degli intermediari

ai fini dell'intervento alla presente assemblea dei soggetti legittimati tramite il Rappresentante Designato, sono state effettuate all'emittente con le modalità e nei termini di cui alle vigenti disposizioni di legge.

Il Presidente comunica che non risulta sia stata promossa, in relazione all'assemblea odierna, alcuna sollecitazione di deleghe di voto ai sensi dell'articolo 136 e seguenti del TUF ed informa che nessuno degli aventi diritto ha fatto pervenire domande sulle materie all'ordine del giorno prima dell'assemblea ai sensi dell'articolo 127-ter del TUF.

Il Presidente comunica che, ai sensi degli articoli 13 e 14 dello statuto sociale e delle vigenti disposizioni in materia, è stata accertata la legittimazione per l'intervento e il diritto di voto in assemblea e, in particolare, è stata verificata la rispondenza alle vigenti norme di legge e di statuto delle deleghe al Rappresentante Designato.

Il Presidente informa che, ai sensi del Regolamento UE 679/2016, i dati dei partecipanti all'assemblea vengono raccolti e trattati dalla società esclusivamente ai fini dell'esecuzione degli adempimenti assembleari e societari obbligatori. Informa altresì che la registrazione audio dell'assemblea è effettuata al solo fine di agevolare la verbalizzazione della riunione e la predetta registrazione non sarà oggetto di comunicazione o diffusione e tutti i dati, ad eccezione dei supporti audio che saranno distrutti, saranno

conservati, unitamente ai documenti prodotti durante l'assemblea, presso la sede di COIMA RES S.P.A. SIIQ, come specificato nell'informativa privacy redatta ai sensi del citato Regolamento.

Quindi il Presidente dichiara che:

- il capitale sociale sottoscritto e versato alla data odierna è di euro 14.482.292,19 rappresentato da numero 36.106.558 azioni ordinarie prive di valore nominale;

- le azioni della società sono ammesse alle negoziazioni presso il mercato telematico azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.;

- la Società non detiene azioni proprie;

- la Società si qualifica quale PMI ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1) del TUF, in quanto rientra nei parametri previsti dalla suddetta norma. CONSOB, con delibera n. 21326 del 9 aprile 2020, (così come modificata dalla delibera n. 21352 del 6 maggio 2020) ha abbassato per talune PMI, tra cui COIMA RES S.P.A. SIIQ, la soglia iniziale che fa scattare l'obbligo di comunicazione delle partecipazioni rilevanti ai sensi dell'art. 120, comma 2, del TUF, portandola dal 5% al 3%; tale soglia si applicherà temporaneamente, fino all'11 luglio 2020, salvo revoca anticipata;

- ad oggi, i soggetti che partecipano direttamente o indirettamente, in misura pari o superiore al 5%, (rientrando la società nella definizione di piccola media impresa ai sensi

dell'art. 1, comma 1, lettera w-quater.1, del TUF), del capitale sociale sottoscritto di COIMA RES S.P.A. SIIQ, rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le risultanze del libro soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'articolo 120 del TUF e da altre informazioni a disposizione, sono i seguenti:

Dichiarante Qatar Investment Authority

Azionista diretto Qatar Holding LLC

Numero azioni 14.450.000

Quota % su capitale ordinario 40,02%;

e con riferimento alla soglia del 3%, secondo le comunicazioni ricevute ai sensi della delibera CONSOB n. 21326 del 9 aprile 2020 e aggiornate alla data odierna, i seguenti soggetti:

Dichiarante INTESA SANPAOLO SPA

Azionista diretto INTESA SANPAOLO VITA SPA

FIDEURAM VITA SPA

BANCA IMI SPA

Quota % su numero di azioni costituenti il capitale (totale 4,027% di cui 1,939% INTESA SANPAOLO VITA SPA, 0,310% FIDEURAM VITA SPA e 1,778% BANCA IMI SPA).

Il Presidente ricorda che non può essere esercitato il diritto di voto inerente alle azioni per le quali non siano stati adempiuti gli obblighi di comunicazione di cui ai commi 2 e 4-bis dell'art. 120 del TUF e di cui all'articolo 122, comma primo del TUF, concernente i patti parasociali.

Ricorda, altresì, che con riferimento agli obblighi di comunicazione di cui all'articolo 120 del TUF, sono considerate partecipazioni le azioni in relazione alle quali il diritto di voto spetti in virtu' di delega, allorché tale diritto possa essere esercitato discrezionalmente in assenza di specifiche istruzioni da parte del delegante.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato se consti al medesimo che qualche partecipante da cui ha ricevuto delega si trovi in eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto ai sensi della disciplina vigente.

Nessuna dichiarazione viene resa.

Il Presidente ricorda infine che il Rappresentante Designato eserciterà il voto sulla base delle istruzioni impartite dai deleganti.

Il Presidente dà atto che, riguardo agli argomenti all'ordine del giorno, sono stati regolarmente espletati gli adempimenti previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari ed in particolare, sono stati depositati presso la sede sociale, nonché resi disponibili sul sito internet www.coimares.com e presso il meccanismo di stoccaggio "Emarket Storage" i seguenti documenti:

- in data 25 marzo 2020:

• la relazione finanziaria annuale, comprensiva del progetto di bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato, delle relazioni degli amministratori sulla gestione,

dell'attestazione di cui all'articolo 154-bis, comma 5 del TUF, approvati dal consiglio di amministrazione del 20 febbraio 2020, unitamente alle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione; mentre sono stati depositati presso la sede sociale i bilanci e i prospetti riepilogativi delle società controllate e collegate e le situazioni contabili delle società controllate rilevanti non appartenenti all'unione europea;

- in data 2 aprile 2020:

• la relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari;

• la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta ai sensi dell'articolo 123-ter del testo unico della finanza di cui al punto 3 all'ordine del giorno;

- in data 30 aprile 2020:

• la relazione illustrativa sull'argomento di cui al punto 1, 2, 3 e 4 all'ordine del giorno redatta ai sensi dell'articolo 125-ter del TUF;

• la relazione illustrativa sull'argomento di cui al punto 5 all'ordine del giorno redatta ai sensi dell'articolo 125-ter del TUF e dell'art. 73 del regolamento emittenti CONSOB;

- in data 18 maggio 2020: la lista di candidati per la nomina del consiglio di amministrazione, presentata nei termini e con le modalità di legge.

Il Presidente informa che gli onorari spettanti alla società di revisione EY S.P.A. per i servizi di revisione resi sono i seguenti:

- per la revisione contabile del bilancio d'esercizio e consolidato di COIMA RES S.P.A. SIIQ al 31 dicembre 2019, inclusa l'attività di verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, un compenso di euro 110.000, oltre ad IVA, ISTAT e spese, a fronte di numero 1.160 ore impiegate;

- per la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019 un compenso di euro 30.000, oltre ad IVA, ISTAT e spese, a fronte di numero 311 ore impiegate;

precisando che i corrispettivi annuali sopra indicati non includono il contributo CONSOB e che ai sensi del regolamento emittenti, in allegato al progetto di bilancio di COIMA RES S.P.A. SIIQ e al bilancio consolidato è riportato il prospetto dei corrispettivi di competenza dell'esercizio alla società di revisione ed alle società appartenenti alla sua rete, per i servizi rispettivamente forniti a COIMA RES S.P.A. SIIQ e alle società dalla stessa controllate.

Il Presidente informa, infine, che saranno allegati al verbale dell'assemblea come parte integrante e sostanziale dello stesso:

- l’elenco nominativo dei partecipanti all’assemblea per delega al rappresentante designato, completo di tutti i dati richiesti dalla CONSOB, con l’indicazione del numero delle azioni per le quali è stata effettuata la comunicazione da parte dell’intermediario all’emittente, ai sensi dell’articolo 83-sexies del TUF;
- l’elenco nominativo dei soggetti che hanno espresso, tramite il Rappresentante Designato, voto favorevole, contrario, o si sono astenuti o sono stati non votanti, con il relativo numero di azioni rappresentate per delega,

e che la votazione su ciascun punto all’ordine del giorno avverrà a chiusura della trattazione dell’argomento stesso.

***

Passando alla trattazione del **primo punto all'ordine del giorno** "1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019. Delibere inerenti e conseguenti" il Presidente, in via preliminare informa che la società di revisione EY S.p.A., incaricata di esprimere il giudizio sul bilancio ai sensi del TUF, ha espresso un giudizio senza rilievi sia sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 di COIMA RES S.P.A. SIIQ sia sul bilancio consolidato alla stessa data nonché giudizio di coerenza con il bilancio sulla relazione sulla gestione e delle informazioni di cui all'art. 123-bis, comma 4 del TUF, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti pro-

prietari, come risulta dalle relazioni rilasciate in data 23 marzo 2020. Quindi precisa che, in considerazione del fatto che la Società ha messo a disposizione del pubblico, nei termini di legge, la documentazione predisposta per la presente assemblea ed in mancanza di richiesta in senso contrario da parte dell'assemblea, si ometterà la lettura dei documenti relativi al punto in discussione, limitando la lettura alle sole proposte di deliberazione.

A questo punto l'Amministratore Delegato Manfredi Catella procede ad illustrare e commentare il bilancio ed i risultati di esercizio con l'ausilio della proiezione di *slides*.

Quindi il Presidente ringrazia l'Amministratore Delegato per l'analitica ed esauriente esposizione, cede la parola al Presidente del Collegio sindacale per le sue considerazioni e lo invita, richiamando quanto precedentemente convenuto in merito all'omissione della lettura integrale dei documenti, a dare lettura delle conclusioni della relazione del collegio sindacale sul bilancio d'esercizio.

Il Presidente del Collegio Sindacale Massimo Laconca ricorda che il Collegio Sindacale riferisce all'assemblea, ai sensi dell'art. 153 del TUF, in relazione alle proprie attività di vigilanza e, in conformità alle indicazioni fornite dalla CONSOB, ha redatto la Relazione del Collegio Sindacale che contiene tutte le informazioni ivi prescritte.

Prosegue, quindi, il Presidente del Collegio Sindacale richia-

mando i contenuti della relazione del collegio sindacale sul bilancio di esercizio e dà lettura delle conclusioni della stessa qui trascritte:

"*Il Collegio Sindacale dà atto di aver vigilato sull'osservanza delle norme procedurali e di legge riguardanti la formazione del bilancio separato e del bilancio consolidato 2019, nonché sul rispetto dei doveri propri degli Amministratori in tale materia.*

Il Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato della Società si chiudono con l'attestazione rilasciata dall'Amministratore Delegato e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'Art. 154 bis del Testo Unico di Finanza e dell'Art. 81 ter del Regolamento Emittenti Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni.

Il Bilancio dell'esercizio e il Bilancio Consolidato di COIMA RES S.p.A. SIIQ sono redatti secondo gli International Financial Reporting Standards. Non essendo demandato al Collegio Sindacale il controllo analitico sul contenuto del bilancio l'attività del Collegio si è limitata alla vigilanza sull'impostazione generale data agli stessi, sulla loro generale conformità alla Legge per quel che riguarda la loro formazione e struttura e il rispetto degli schemi obbligatori.

Sulla base delle considerazioni sopra svolte, non rilevando motivi ostativi, esprimiamo l'assenso, per quanto di nostra

competenza, all'approvazione del bilancio separato dell'esercizio 2019, unitamente alla Relazione sulla Gestione così come presentati dal Consiglio di Amministrazione.

Non rileviamo altresì motivi ostatiti sulla proposta del Consiglio di Amministrazione circa la destinazione dell'utile dell'esercizio di Euro 20.176.821."

Il Presidente dà lettura quindi all'assemblea della proposta di delibera che qui si trascrive:

"*L'assemblea di COIMA RES S.p.A. SIIQ:*

- esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019;

- esaminato il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2019;

- preso atto delle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione,

delibera

- di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e la relazione sulla gestione;

- di conferire al Consiglio di Amministrazione, e per esso al Presidente ed all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro, ogni più ampio potere per dare concreta ed integrale esecuzione alle deliberazioni che precedono nel rispetto della normativa applicabile e, in particolare, procedere ai depositi ed alla pubblicazione del fascicolo di bilancio e, in generale, della documentazione allo stesso correlata ai sensi e per

gli effetti delle disposizioni normative e regolamentari vigenti.”

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto; ottenuta risposta negativa, il Presidente chiede al Rappresentante Designato se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta positiva.

Il Rappresentante Designato dichiara che sono presenti per delega a lui conferita numero 43 legittimati al voto, rappresentanti numero 21.111.901 azioni ordinarie pari al 58,471% delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente invita quindi il Rappresentante Designato a procedere alla votazione.

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 21.111.901 voti pari al 100% del capitale sociale partecipante al voto e al 58,471% del capitale sociale,
- contrari nessun voto,
- astenuti nessun voto,
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore nove e quarantasei minuti.

L'assemblea approva all'unanimità ed il Presidente proclama il risultato.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato ex art. 134 Regolamento emittenti se siano stati da lui espressi voti in difformità dalle istruzioni ricevute ed ottiene risposta negativa.

***

Passando alla trattazione del **secondo punto all'ordine del giorno** "2. Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo. Delibere inerenti e conseguenti", il Presidente passa la parola all'Amministratore Delegato che dà lettura della proposta di delibera, che qui si trascrive:

"L'assemblea di COIMA RES S.p.A. SIIQ:

- esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019;

- esaminato il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2019;

- preso atto delle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione,

delibera

- di destinare il risultato dell'esercizio 2019 di Euro 20.176.821, che residua in Euro 16.566.165,20 dopo la distribuzione dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2019 di Euro

3.610.655,80 deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 2019, come segue:

a Riserva di valutazione Euro 4.472.898;

a Riserva Legale Euro 6.298,40;

a utili portati a nuovo Euro 4.865.657,20;

agli azionisti a titolo di dividendo Euro 7.221.311,60 alla data di stacco della cedola (15 giugno 2020), a saldo dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2019 di Euro 3.610.655,80 distribuito in data 20 novembre 2019, e comprensivo di un importo di Euro 0,06 per azione relativo alla plusvalenza realizzata nel corso dell'esercizio mediante la cessione del 50% del complesso immobiliare sito in Milano, via Lorenteggio 240 (cd. "Vodafone Village"). Il dividendo relativo all'esercizio 2019 si determina pertanto tra acconto e saldo in Euro 10.831.967,40;

- di stabilire che la data di stacco della cedola sia il 15 giugno 2020, la record date, ai sensi dell'art. 83-terdecies del D.lgs. 58 del 24 febbraio 1998, il 16 giugno 2020 e la data di pagamento il 17 giugno 2020;

- di conferire al consiglio di amministrazione e, per esso al Presidente ed all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro, ogni più ampio potere per dare concreta ed integrale esecuzione alle deliberazioni che precedono nel rispetto della normativa applicabile.".

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rap-

presentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto; ottenuta risposta negativa, il Presidente chiede al Rappresentante Designato, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta positiva.

Il Rappresentante Designato dichiara che sono presenti per delega a lui conferita numero 43 legittimati al voto, rappresentanti numero 21.111.901 azioni ordinarie pari al 58,471% delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente invita quindi il Rappresentante Designato a procedere alla votazione.

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 20.848.997 voti pari al 98,755% delle azioni partecipanti al voto e al 57,743% del capitale sociale;
- contrari n. 262.904 voti pari all'1,245% delle azioni partecipanti al voto e allo 0,728% del capitale sociale;
- astenuti nessun voto;
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore nove e cinquanta minuti.

L'assemblea approva la proposta a maggioranza ed il Presidente proclama il risultato.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato ex art. 134 Regolamento emittenti se siano stati da lui espressi voti in difformità dalle istruzioni ricevute ed ottiene risposta negativa.

***

Passando alla trattazione del **terzo punto all'ordine del giorno** "3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato: 3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante. 3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante." il Presidente, tenuto conto che tutti i sottopunti relativi al presente argomento all'ordine del giorno riguardano o sono, comunque, connessi alla relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi, per esigenze di economia dei lavori assembleari, con il consenso da parte dell'assemblea, procede alla trattazione congiunta dei medesimi, mentre le votazioni avverranno separatamente.

Il Presidente ricorda che l'argomento è trattato nella Relazione sulla Remunerazione approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 19 marzo 2020, previa approvazione da parte del Comitato per la remunerazione, già messa a

disposizione del pubblico con le modalità e secondo i termini previsti dalla normativa vigente.

La prima sezione illustra la politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2020, nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica. Tale sezione, ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis e 3-ter, del TUF, introdotti dal D.lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto vincolante da parte della presente assemblea.

La seconda sezione contiene l'indicazione dei compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, e ai Dirigenti con responsabilità strategiche (per questi ultimi in forma aggregata) nell'esercizio 2019 o ad esso relativi; tale sezione, ai sensi del nuovo comma 6 dell'art. 123-ter del TUF, come introdotto dal D.lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto non vincolante della presente assemblea.

Il Presidente dà lettura della proposta di delibera sul punto 3.1 all'ordine del giorno, che qui si trascrive:

"L'Assemblea di COIMA RES S.p.A. SIIQ

- esaminata la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" di COIMA RES S.p.A. SIIQ predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3, del

TUF, contenente l'illustrazione della politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2020, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica,

delibera

- ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis) e 3-ter), del TUF, di approvare la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società".

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto; ottenuta risposta negativa, il Presidente chiede al Rappresentante Designato, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta positiva.

Il Rappresentante Designato dichiara che sono presenti per delega a lui conferita numero 43 legittimati al voto, rappresentanti numero 21.111.901 azioni ordinarie pari al 58,471% delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente invita quindi il Rappresentante Designato a procedere alla votazione.

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 19.167.472 voti pari al 90,790% delle azioni partecipanti al voto e al 53,086% del capitale sociale;

- contrari n. 1.944.429 voti pari al 9,21% delle azioni partecipanti al voto e al 5,385% del capitale sociale;

- astenuti nessun voto;

- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore nove e cinquantaquattro minuti.

L'assemblea approva la proposta a maggioranza ed il Presidente proclama il risultato.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato ex art. 134 Regolamento emittenti se siano stati da lui espressi voti in difformità dalle istruzioni ricevute ed ottiene risposta negativa.

Il Presidente dà lettura della proposta di delibera sul punto 3.2 all'ordine del giorno, che qui si trascrive:

"L'Assemblea di COIMA RES S.p.A. SIIQ

- esaminata la seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" di COIMA RES S.p.A. SIIQ, predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 123-ter, comma 4,

del TUF, contenente l'indicazione dei compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche nell'esercizio 2019 o ad esso relativi;

delibera

- ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, in senso favorevole sulla seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti adottata da COIMA RES S.p.A. SIIQ" predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società.".

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto; ottenuta risposta negativa, il Presidente chiede al Rappresentante Designato, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta positiva.

Il Rappresentante Designato dichiara che sono presenti per delega a lui conferita numero 43 legittimati al voto, rappresentanti numero 21.111.901 azioni ordinarie pari al 58,471% delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente invita quindi il Rappresentante Designato a pro-

cedere alla votazione.

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 20.068.336 voti pari al 95,057% delle azioni partecipanti al voto e al 55,581% del capitale sociale;

- contrari n. 1.043.565 voti pari al 4,943% delle azioni partecipanti al voto e al 2,890% del capitale sociale;

- astenuti nessun voto;

- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore nove e cinquantacinque minuti.

L'assemblea approva la proposta a maggioranza ed il Presidente proclama il risultato.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato ex art. 134 Regolamento emittenti se siano stati da lui espressi voti in difformità dalle istruzioni ricevute ed ottiene risposta negativa.

***

Prima di passare alla trattazione del quarto punto all'ordine del giorno il Presidente rammenta che durante lo scorso esercizio è venuto a mancare il consigliere di amministrazione Agostino Ardissone che ha seguito la Società fin dal primo momento della sua quotazione in borsa e, a nome dell'intero Consiglio di Amministrazione, esprime un ricordo affettuoso e appassionato per la professionalità, la dedizione e l'impegno

dallo stesso dimostrati sia nella sua qualità di membro del Consiglio di Amministrazione che in quella di Presidente del Comitato di Controllo dei rischi.

Con riferimento al **quarto punto all'ordine del giorno** "4. Nomina del Consiglio di Amministrazione. 4.1 Determinazione del numero dei Componenti il Consiglio di Amministrazione. 4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione. 4.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione. 4.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione. 4.5Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione." il Presidente ricorda quindi che, con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019 scade il mandato del Consiglio di Amministrazione in carica ed è pertanto necessario in questa assemblea provvedere alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, alla determinazione del numero dei suoi componenti, della durata in carica, nonché provvedere alla determinazione del relativo compenso.

Il Presidente, tenuto conto che tutti i sottopunti relativi al presente argomento all'ordine del giorno riguardano o sono, comunque, connessi alla nomina del nuovo consiglio di amministrazione, per esigenze di economia dei lavori assembleari, con il consenso da parte dell'assemblea, procede alla trattazione congiunta dei medesimi, mentre le votazioni avverranno separatamente.

Il Presidente, richiamando la relazione illustrativa predispo-

sta dal consiglio di amministrazione con riguardo al quarto punto all'ordine del giorno e messa a disposizione del pubblico nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente, di cui si omette la lettura, ricorda che:

- con riferimento al sottopunto "4.1 determinazione del numero dei componenti il consiglio di amministrazione", ai sensi dell'art. 18 dello statuto, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minimo di tre ad un numero massimo di undici membri, compreso il Presidente e uno o più Vicepresidenti e gli azionisti presentatori dell'unica lista, di seguito meglio indicati, hanno proposto di determinare in 9 (nove) il numero dei membri del consiglio di amministrazione;

- con riferimento al sottopunto "4.2 determinazione della durata in carica del consiglio di amministrazione, si ricorda che, ai sensi dell'art. 18 dello statuto, gli amministratori restano in carica per tre esercizi, salvo diverso inferiore periodo stabilito dall'assemblea all'atto della nomina e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica ed il consiglio di amministrazione ha ritenuto di proporre che gli amministratori rimangano in carica un esercizio, in linea con la miglior prassi di mercato e nell'interesse degli azionisti e della Società stessa;

- con riferimento al sottopunto "4.3 nomina dei componenti del

consiglio di amministrazione", si ricorda che gli amministratori vengono nominati dall'assemblea nel rispetto della disciplina pro-tempore vigente inerente l'equilibrio tra generi sulla base delle liste di candidati presentate dagli azionisti e depositate presso la sede della Società entro il venticinquesimo giorno precedente la data dell'assemblea; tuttavia, in considerazione del fatto che il termine per il deposito delle liste dei candidati alla carica di componente del consiglio di amministrazione giunge a scadenza in un giorno festivo, tale termine a beneficio degli azionisti è stato posticipato al giorno successivo non festivo (i.e. il 18 maggio 2020) ed a tale data, è stata presentata una sola lista per la nomina del Consiglio di Amministrazione, da parte di COIMA SGR S.P.A., QATAR HOLDING LLC, COIMA S.R.L. e MANFREDI CATELLA, titolari complessivamente di n. 14.925.174 azioni ordinarie della Società rappresentanti il 41,34% del capitale sociale, di cui n. 14.707.000 conferite al patto parasociale sottoscritto in data 1 dicembre 2015 e rinnovato in data 1 dicembre 2018.

La lista reca i candidati nelle persone e nell'ordine progressivo di seguito indicati:

1. Abdulaziz Al Naama Feras, nato a Doha (Qatar), il 6 agosto 1991;
2. Catella Manfredi, nato a Livorno, il 18 agosto 1968;
3. Capuano Massimo, nato a Palermo, il 9 settembre 1954;
4. Elamine Olivier, nato a Nimes (Francia), il 9 ottobre

1972;

5. Gabriel Luciano, nato a Muralto (Svizzera), il 15 agosto 1953;

6. Stabilini Alessandra, nata a Milano, il 5 novembre 1970;

7. Caglio Ariela, nata a Bergamo, il 20 gennaio 1973;

8. Centra Antonella, nata a Roma, il 20 settembre 1969;

9. Bruno Paola, nata a Roma il 23 febbraio 1967.

Il Presidente informa che i candidati Abdulaziz Al Naama, Elamine Olivier, Gabriel Luciano, Stabilini Alessandra, Caglio Ariela, Centra Antonella E Bruno Paola sono in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge (art. 147-ter, comma 4, e art. 148, comma 3, TUF) e dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice di autodisciplina.

Unitamente alla lista, corredata della certificazione attestante la titolarità della partecipazione detenuta dai soci presentatori, sono inoltre stati forniti (i) un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati, (ii) le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità ed il possesso dei requisiti di onorabilità, nonché l'eventuale possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal combinato disposto degli artt. 147-ter, comma 4, e 148, comma 3, del TUF (iii) l'indicazione dell'identità dei soci che hanno presentato le liste e della percentuale di par-

tecipazione complessivamente detenuta;

- con riferimento al sottopunto "4.4 nomina del presidente del consiglio di amministrazione", ai sensi dell'art. 20 dello statuto della società, il consiglio di amministrazione elegge tra i suoi membri un Presidente e, eventualmente, uno o più Vicepresidenti, salvo che non vi abbia provveduto l'assemblea e gli azionisti presentatori dell'unica lista hanno proposto di nominare Massimo Capuano Presidente del Consiglio di Amministrazione;

- con riferimento al sottopunto "4.5 determinazione del compenso dei componenti il consiglio di amministrazione", ricorda che, ai sensi dell'art. 20 dello statuto della società, i compensi spettanti al consiglio di amministrazione sono determinati dall'assemblea e restano validi fino a diversa deliberazione. La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale. L'assemblea può tuttavia determinare un importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche. Il consiglio di amministrazione in scadenza si è astenuto dal formulare specifiche proposte mentre gli azionisti presentatori dell'unica lista, hanno formulato la seguente proposta:

"di stabilire (i) in euro 150.000 il compenso complessivo annuo del Presidente del Consiglio di Amministrazione (inclusivo

dell'eventuale emolumento per la partecipazione ad uno o più comitati interni); e (ii) in euro 240.000 il compenso complessivo annuo del nominando Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2389, comma 1 del codice civile, da ripartire tra i suoi componenti in conformità alla deliberazione da assumersi dal consiglio medesimo. Tali compensi non includono la ulteriore remunerazione dell'Amministratore Delegato e la remunerazione dei consiglieri per la partecipazione ai comitati interni che verranno stabilite dal Consiglio di Amministrazione sentito il parere del Collegio Sindacale.".

Il Presidente passa quindi alle votazioni dei cinque punti del presente punto all'ordine del giorno, che si terranno distintamente e separatamente.

Il Presidente sul punto 4.1 all'ordine del giorno, propone di determinare in 9 (nove) il numero dei membri del consiglio di amministrazione.

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto; ottenuta risposta negativa, il Presidente chiede al Rappresentante Designato, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta positiva.

Il Rappresentante Designato dichiara che sono presenti per de-

lega a lui conferita numero 43 legittimati al voto, rappresentanti numero 21.111.901 azioni ordinarie pari al 58,471% delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente invita quindi il Rappresentante Designato a procedere alla votazione.

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 21.111.901 voti pari al 100% del capitale sociale partecipante al voto e al 58,471% del capitale sociale,
- contrari nessun voto,
- astenuti nessun voto,
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e un minuto.

L'assemblea approva all'unanimità ed il Presidente proclama il risultato.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato ex art. 134 Regolamento emittenti se siano stati da lui espressi voti in difformità dalle istruzioni ricevute ed ottiene risposta negativa.

Il Presidente sul punto 4.2 all'ordine del giorno, propone di determinare in un esercizio la durata in carica del consiglio di amministrazione e pertanto fino all’approvazione del bilan-

cio di esercizio al 31 dicembre 2020.

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto; ottenuta risposta negativa, il Presidente chiede al Rappresentante Designato, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta positiva.

Il Rappresentante Designato dichiara che sono presenti per delega a lui conferita numero 43 legittimati al voto, rappresentanti numero 21.111.901 azioni ordinarie pari al 58,471% delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente invita quindi il Rappresentante Designato a procedere alla votazione.

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 21.111.901 voti pari al 100% del capitale sociale partecipante al voto e al 58,471% del capitale sociale,
- contrari nessun voto,
- astenuti nessun voto,
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e

due minuti.

L'assemblea approva all'unanimità ed il Presidente proclama il risultato.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato ex art. 134 Regolamento emittenti se siano stati da lui espressi voti in difformità dalle istruzioni ricevute ed ottiene risposta negativa.

Il Presidente, relativamente al punto 4.3 all'ordine del giorno, ricorda che, ai sensi dell'art. 18 dello statuto, nel caso in cui venga presentata un'unica lista gli amministratori verranno tratti dalla lista presentata sempre che abbia ottenuto l'approvazione della maggioranza semplice di voti.

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto; ottenuta risposta negativa, il Presidente chiede al Rappresentante Designato, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta positiva.

Il Rappresentante Designato dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 43 legittimati al voto, rappresentanti numero 21.111.901 azioni ordinarie pari al 58,471% delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni ordinarie costi-

tuenti il capitale sociale.

Il Presidente invita quindi il Rappresentante Designato a procedere alla votazione.

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 21.111.901 voti pari al 100% del capitale sociale partecipante al voto e al 58,471% del capitale sociale,
- contrari nessun voto,
- astenuti nessun voto,
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e tre minuti.

L'assemblea approva all'unanimità ed il Presidente proclama il risultato.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato ex art. 134 Regolamento emittenti se siano stati da lui espressi voti in difformità dalle istruzioni ricevute ed ottiene risposta negativa.

Risultano, pertanto, nominati quali amministratori fino all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020:

1. ABDULAZIZ AL NAAMA FERAS
2. CATELLA MANFREDI
3. CAPUANO MASSIMO
4. ELAMINE OLIVIER

5. GABRIEL LUCIANO

6. STABILINI ALESSANDRA

7. CAGLIO ARIELA

8. CENTRA ANTONELLA

9. BRUNO PAOLA

e dei consiglieri eletti:

- 5 appartengono al genere maschile e 4 al genere femminile; pertanto la nomina è conforme al disposto in materia di equilibrio fra i generi ai sensi di legge e di statuto;

- 7 hanno dichiarato di possedere i requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente e dal codice di autodisciplina delle società quotate.

Il Presidente sul punto 4.4 all'ordine del giorno, propone di nominare Massimo Capuano Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto; ottenuta risposta negativa, il Presidente chiede al Rappresentante Designato, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta positiva.

Il Rappresentante Designato dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 43 legitti-

mati al voto, rappresentanti numero 21.111.901 azioni ordinarie pari al 58,471% delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente invita quindi il Rappresentante Designato a procedere alla votazione.

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 20.961.495 voti pari al 99,288% delle azioni partecipanti al voto e al 58,055% del capitale sociale;
- contrari n. 150.406 voti pari allo 0,712% delle azioni partecipanti al voto e allo 0,417% del capitale sociale;
- astenuti nessun voto;
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e quattro minuti.

L'assemblea approva la proposta a maggioranza ed il Presidente proclama il risultato.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato ex art. 134 Regolamento emittenti se siano stati da lui espressi voti in difformità dalle istruzioni ricevute ed ottiene risposta negativa.

Il Presidente sul punto 4.5 all'ordine del giorno, propone di stabilire (i) in euro 150.000,00 il compenso complessivo annuo del presidente del consiglio di amministrazione (inclusivo

dell'eventuale emolumento per la partecipazione ad uno o più comitati interni); e (ii) in euro 240.000,00 il compenso complessivo annuo del nominando consiglio di amministrazione ai sensi dell'art. 2389, comma 1 del codice civile, da ripartire tra i suoi componenti in conformità alla deliberazione da assumersi dal consiglio medesimo. Tali compensi non includono la ulteriore remunerazione dell'amministratore delegato e la remunerazione dei consiglieri per la partecipazione ai comitati interni che verranno stabilite dal consiglio di amministrazione sentito il parere del collegio sindacale.

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto; ottenuta risposta negativa, il Presidente chiede al Rappresentante Designato, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta positiva.

Il Rappresentante Designato dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 43 legittimati al voto, rappresentanti numero 21.111.901 azioni ordinarie pari al 58,471% delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente invita quindi il Rappresentante Designato a pro-

cedere alla votazione.

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 21.111.901 voti pari al 100% del capitale sociale partecipante al voto e al 58,471% del capitale sociale,
- contrari nessun voto,
- astenuti nessun voto,
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e cinque minuti.

L'assemblea approva all'unanimità ed il Presidente proclama il risultato.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato ex art. 134 Regolamento emittenti se siano stati da lui espressi voti in difformità dalle istruzioni ricevute ed ottiene risposta negativa.

***

Passando alla trattazione del **quinto punto all'ordine del giorno** "5. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del codice civile, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'assemblea ordinaria degli azionisti in data 17 aprile 2019. Delibere inerenti e conseguenti", il Presidente ricorda che l'argomento è trattato nella relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione, già messa a disposizione del

pubblico con le modalità e secondo i termini previsti dalla normativa vigente e dà lettura della proposta di delibera, che qui si trascrive:

"*L'assemblea ordinaria di COIMA RES SIIQ S.P.A., esaminata la relazione del Consiglio di Amministrazione,*

delibera

1. di revocare la deliberazione di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie adottata dall'assemblea ordinaria del 17 aprile 2019;

2. di autorizzare l'acquisto di azioni ordinarie di COIMA RES SIIQ S.P.A. fino al numero massimo consentito per legge, in una o più volte, per un periodo di 18 mesi dalla data della presente delibera, per una o più delle finalità indicate nella relazione del consiglio di amministrazione.

Gli acquisti dovranno essere effettuati con le modalità di cui all'art. 144-bis comma 1, lett. a), b), c), d) e d-ter) del regolamento emittenti, a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, del regolamento (UE) n. 596/2014 del 16 aprile 2014, dall'art. 3, comma 2, del regolamento delegato (UE) n. 1052/2016 della Commissione Europea dell'8 marzo 2016 o da altre disposizioni di volta in volta applicabili al momento dell'operazione.

Le operazioni di acquisto saranno effettuate in osservanza degli articoli 2357 e seguenti del codice civile, dell'articolo 132 del TUF, dell'articolo 144-bis del regolamento emittenti,

dell'art. 5 del regolamento (UE) n. 596/2014 del 16 aprile 2014 e di ogni altra norma applicabile, ivi incluse le prassi di mercato ammesse dalla CONSOB, ove applicabili;

3. di autorizzare la disposizione delle azioni proprie, in una o più volte, senza limiti temporali, anche prima di aver esaurito il quantitativo massimo di azioni acquistabile, nei modi ritenuti più opportuni nell'interesse della società e nel rispetto della normativa applicabile, con le seguenti modalità alternative:

- mediante operazioni in denaro; in tal caso, la vendita delle azioni proprie, non potrà essere effettuata ad un prezzo inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento rilevato sul MTA nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione;

- mediante operazioni di scambio, permuta, compensazione, conferimento o qualsiasi altro atto di disposizione non in denaro o al servizio di operazioni sul capitale o altre operazioni societarie e/o finanziarie e/o altre operazioni di natura straordinaria o comunque per qualsiasi altro atto di disposizione non in denaro, inclusi gli eventuali programmi di assegnazione gratuita ai soci anche in dividendi. In tal caso, i termini economici dell'operazione saranno in ragione della natura e delle caratteristiche dell'operazione, anche tenendo conto dell'andamento di mercato del titolo coima res;

fermo restando in ogni caso il rispetto dei limiti eventual-

mente previsti dalla normativa, anche di rango europeo, e delle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili;

4. di conferire al consiglio di amministrazione e per esso al presidente e all'amministratore delegato, in via disgiunta tra loro e con facoltà di subdelega, ogni più ampio potere occorrente per dare concreta e integrale esecuzione alle deliberazioni di cui ai punti precedenti, ponendo in essere tutto quanto richiesto, opportuno, strumentale e/o connesso per il buon esito delle stesse nonché per provvedere all'informativa al mercato richiesta dalla normativa, anche di rango europeo, e dalle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili".

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto; ottenuta risposta negativa, il Presidente chiede al Rappresentante Designato, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta positiva.

Il Rappresentante Designato dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 43 legittimati al voto, rappresentanti numero 21.111.901 azioni ordinarie pari al 58,471% delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni

centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente invita quindi il Rappresentante Designato a procedere alla votazione.

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 17.649.065 voti pari all'83,598% delle azioni partecipanti al voto e al 48,880% del capitale sociale;
- contrari n. 3.462.836 voti pari al 16,402% delle azioni partecipanti al voto e al 9,591% del capitale sociale;
- astenuti nessun voto;
- non votanti nessun voto.

L'assemblea approva la proposta a maggioranza ed il Presidente proclama il risultato.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato ex art. 134 Regolamento emittenti se siano stati da lui espressi voti in difformità dalle istruzioni ricevute ed ottiene risposta negativa.

Non essendovi altri argomenti da trattare e nessuno chiedendo ulteriormente la parola, la riunione si è chiusa alle ore dieci e sei minuti.

***

Si allegano al presente verbale:

- le *slides* illustrative del bilancio sotto la lettera **"A"**;
- la Relazione Finanziaria annuale, comprensiva del progetto

di bilancio d’esercizio, del bilancio consolidato, delle relazioni degli amministratori sulla gestione, dell’attestazione di cui all’articolo 154-bis, comma 5, testo unico della finanza, approvati dal consiglio di amministrazione del 20 febbraio 2020, unitamente alle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione, sotto la lettera **"B"**;

- la Relazione sulla Remunerazione sotto la lettera **"C"**;

- le Relazioni illustrative del Consiglio di Amministrazione sotto la lettera **"D"**

- l'elenco nominativo degli intervenuti in assemblea con il dettaglio delle votazioni, sotto la lettera **"E"**.

Il presente verbale viene da me Notaio sottoscritto alle ore quindici di questo giorno ventitré giugno duemilaventi.

Consta di dodici fogli scritti da persona di mia fiducia, ove non completati a mano da me Notaio, per quarantacinque facciate intere e questa sin qui.

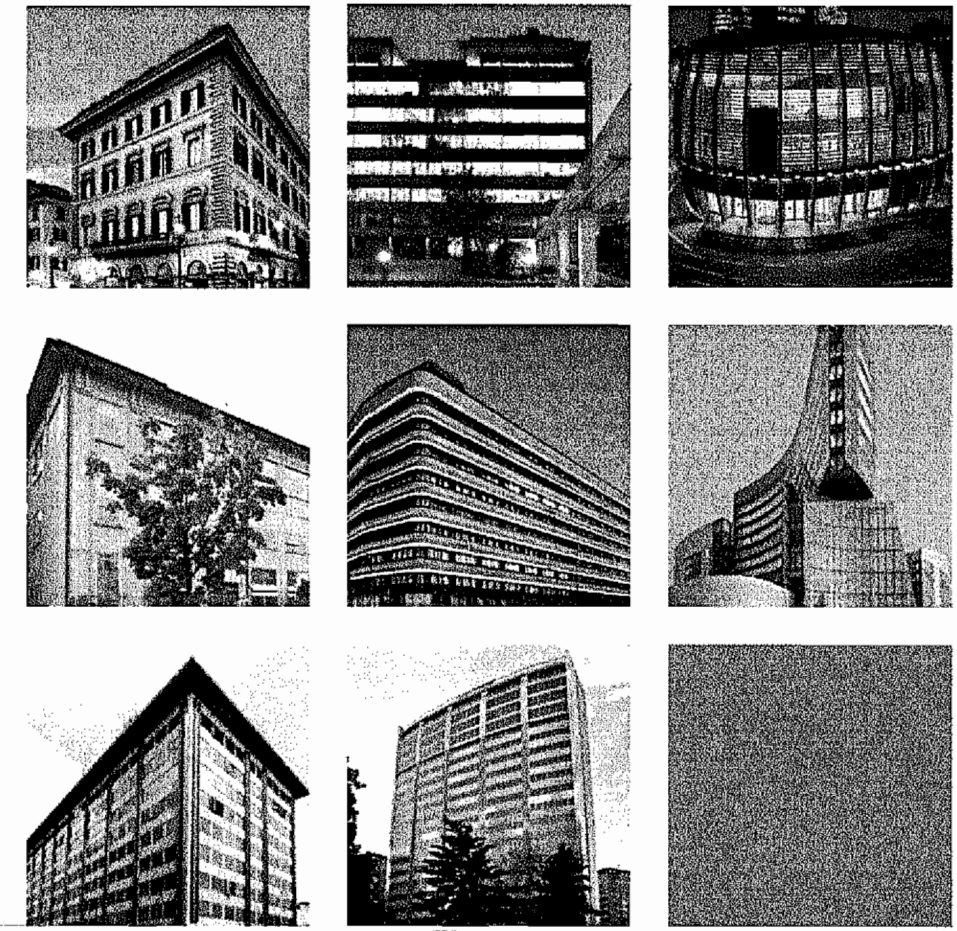
F.TO: GAIA SINISI

COIMARES

ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2019

11 giugno 2020



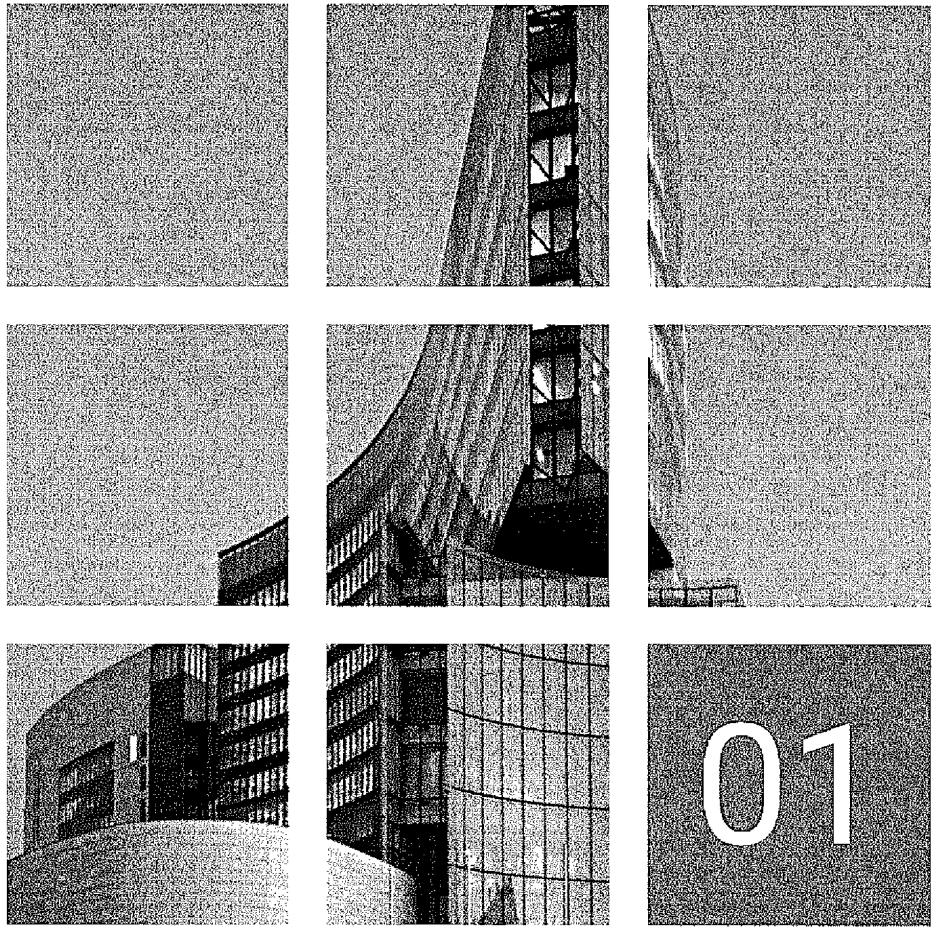
REAL ESTATE SIIQ

ALLEGATO "A" AL REPERTORIO N. 86/62

1. **Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019. Delibere inerenti e conseguenti.**

2. Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo. Delibere inerenti e conseguenti.

COIMARES



ATTIVITA' E PERFORMANCE 2019 - OVERVIEW

La gestione attiva del portafoglio immobiliare ha portato al raggiungimento di risultati finanziari solidi

ATTIVITA'

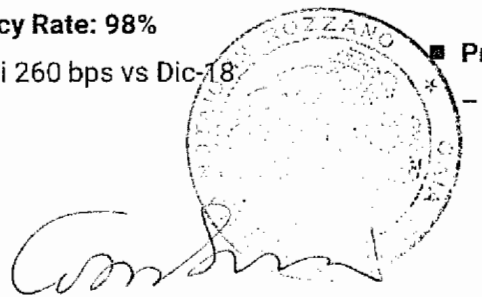
- **Diversificazione del portafoglio**
  - Cessione 50% del complesso Vodafone
  - Levered IRR pari al 13%
- **Progetto Corso Como Place**
  - 95% pre-let: Accenture e Bending Spoons
  - YoC c. il 6,7% (+90 bps vs underwriting)
- **Acquisizioni strategiche "off market"**
  - Sedi operative di Microsoft e Philips
  - Entry yield medio del 5,0%
- **Ulteriori cessioni di filiali bancarie**
  - Portafoglio di 11 filiali a €24m
  - In linea con il valore di contribuzione
- **Struttura aziendale**
  - Reinvestimento della promote fee in azioni RES
  - I soci fondatori hanno raddoppiato la loro partecipazione dall'IPO

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

- **Portafoglio attraente per gli azionisti**
  - 85% uffici
  - 90% a Milano
  - 50% in Porta Nuova
  - 64% certificato LEED
  - esposizione filiali bancarie <10%
- **Capital value in crescita del 2,7% (like for like)**
- **Firmati nuovi contratti di locazione per €10m**
- Premio del 16% rispetto ad ERV
- **Crescita dell'ERV all'8% (like for like)**
- **EPRA Occupancy Rate: 98%**
  - In aumento di 260 bps vs Dic-18

RISULTATI FINANZIARI

- **Canoni lordi consolidati: €37,3m**
  - In aumento del 3,0% vs 2018
  - Crescita dei canoni like for like dell'1,0%
- **Margine NOI: 89,6%**
  - In aumento di 50 bps vs 2018
- **EBITDA adjusted: €24,6m**
  - In aumento del 3,9% vs 2018
- **EPRA Earnings per azione: €0,39**
  - + 11% rispetto alla guidance
- **EPRA NAV per azione: €12,29**
  - In aumento del 5,0% vs 2018
  - Return on Equity pari a 7,6%
- **Proposta di dividendo per azione : €0,30**
  - In linea rispetto al 2018



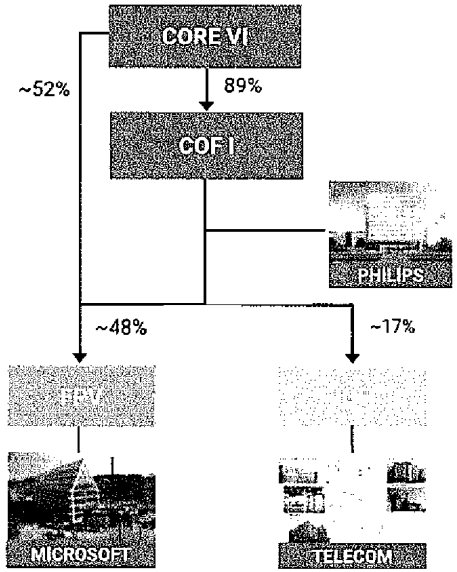
EVENTI SIGNIFICATIVI DEL 2019

Acquisizione Philips e Microsoft (Set-19) (Dic-19)

- **Acquisizione da parte di CORE VI di c. l'89% del fondo COF I per €70,3M.**

  Tramite l'operazione, CRES acquisisce:

  1. **Sarca 235 (sede di Philips)** (**€60,7M**) direttamente posseduto da COF I;
  2. **Viale Pasubio 21 (sede di Microsoft)** tramite una partecipazione di circa il 48% nel fondo Feltrinelli Porta Volta (**€37,3M**);
  3. **Un portafoglio di 5 immobili tecnici locati interamente a Telecom**, tramite una partecipazione di circa il 17% nel fondo Italian Copper Fund (**€4,5M**).
- **Acquisizione da parte di CORE VI di c. il 52% del fondo Feltrinelli Porta Volta per €39,2M**
- In merito al perimetro di consolidamento:
  1. **COF I e FPV sono consolidati al 100%** (maggioranza + governance) con riconoscimento delle minoranze
  2. **ICF sarà contabilizzato come "attività finanziaria"** (quota<20%)



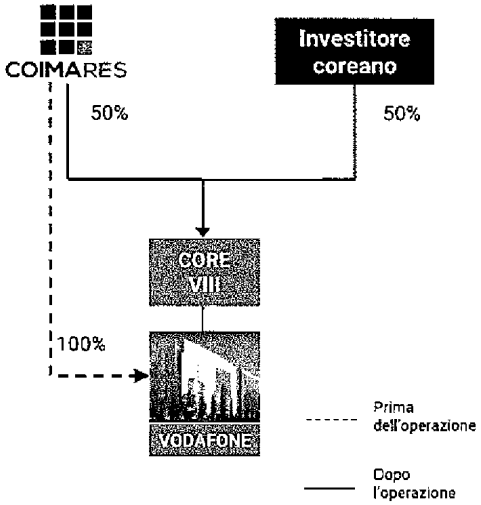
Operazione Vodafone (Giu-19)

- **Acquisizione da parte di un investitore coreano del 50% delle quote del complesso immobiliare Vodafone per €43,5M.**

  L'operazione ha previsto contestualmente:

  1. **stipula** da parte di CRES **di un nuovo finanziamento** con Natixis per **€127,8M**, con scadenza giugno 2024 e un margine di 180 bps;
  2. **il rimborso** da parte di CRES dei finanziamenti in essere per **€129,8M**;
  3. **l'apporto** da parte di CRES **del complesso Vodafone** (€213M), **del nuovo finanziamento** (€127,8M) e di **cassa** (€1,9M) nel fondo **CORE VIII** cambio del 100% delle quote del fondo;
  4. **la vendita del 50% delle quote** all'investitore coreano per €43,5M.
- In merito al perimetro di consolidamento:

  CORE VIII è consolidato al 100% (controllo e influenza) riconoscimento delle minoranze



PORTAFOGLIO - **BREAKDOWN**

Un portafoglio di alta qualità focalizzato sugli uffici di Milano, il mercato più resistente, liquido e trasparente in Italia

PORTAFOGLIO €688 MILIONI *(SU BASE PRO-QUOTA)*

85% OFFICI

90% MILANO

50% PORTA NUOVA

> 60% CERTIFICATO LEED[4]

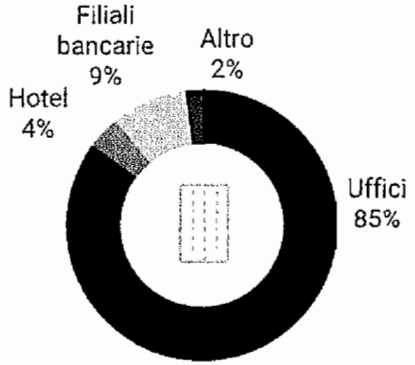
WALT 5,3 ANNI

EPRA NET INITIAL YIELD 4,6%

EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD 5,3%

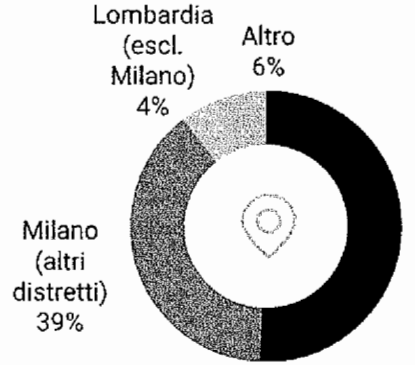
EPRA VACANCY RATE 2,0%

RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONE D'USO[1,2,3,5]



~ 85% del portafoglio ad uso ufficio *(+5 p.p. vs Dic-18)*

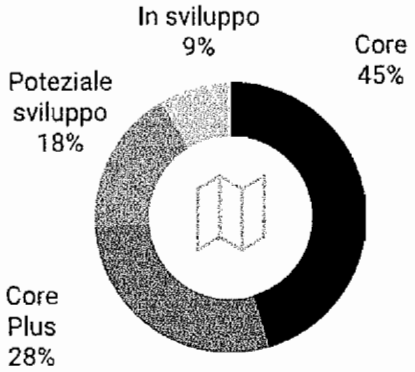
RIPARTIZIONE PER AREA GEOGRAFICA[3,5]



~ 90% del portafoglio a Milano *(in linea vs Dic-18)*

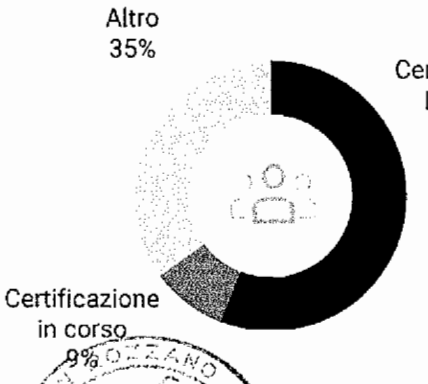
~ 50% del portafoglio in Porta Nuova *(+10 p.p. vs Dic-18)*

RIPARTIZIONE PER STRATEGIA[3,5]



~ 55% del portafoglio con crescita potenziale *(+8 p.p. vs Dic-18)*

RIPARTIZIONE PER CERTIFICAZIONI[3,4,5]



~ 64% del portafoglio Certificato LEED[4] *(+5 p.p. vs Dic-18)*

Note

1) *La porzione uffici include i retail al piano terra*
2) *Pavilion classificato come spazio ufficio*
3) *Immobili valutati su base pro-quota*
4) *Include Corso Como Place dove l'obiettivo è ottenere la certificazione LEED Gold*
5) *Dati al 31 dicembre 2019, considerando la cessione delle filiali DB pari a €24m comunicata a novembre 2019*

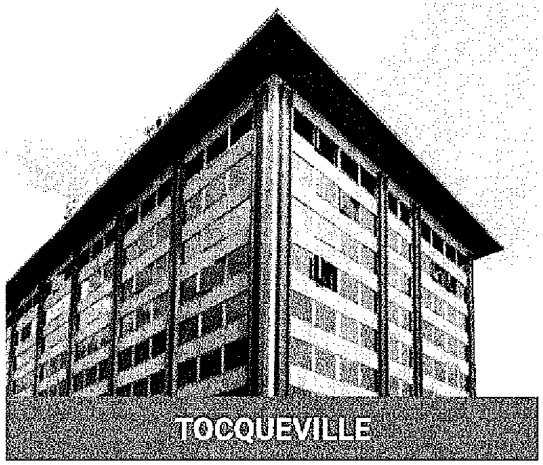
BILANCIO SEPARATO - PERIMETRO

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE POSSEDUTO DIRETTAMENTE DA COIMARES AL 31 DICEMBRE 2019



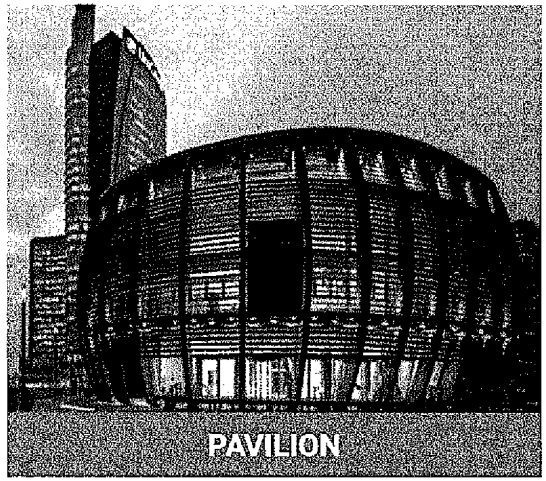
MONTE ROSA

- Anno di acquisizione: 2017
- Destinazione d'uso: Uffici
- Conduttori: Techint / PwC
- Superficie: 19.539 mq
- Canone lordo iniziale: €3,9m
- EPRA Net Initial Yield 5.2%
- WALT 3,5 anni
- Valore: €61,1m



TOCQUEVILLE

- Anno di acquisizione: 2018
- Destinazione d'uso: Uffici
- Conduttore: Sisal
- Superficie: 9.604 mq
- Canone lordo iniziale: € 2,4m
- EPRA Net Initial Yield 3.5%
- WALT 2,5 anni
- Valore: €59,6m



PAVILION

- Anno di acquisizione: 2018
- Destinazione d'uso: Uffici
- Conduttore: IBM
- Superficie: 3.576 mq
- Canone lordo iniziale: € 1,3m
- EPRA Net Initial Yield 1.5%
- WALT 8,1 anni
- Valore: €73,2m

PRINCIPI CONTABILI - HIGHLIGHTS

SINTESI

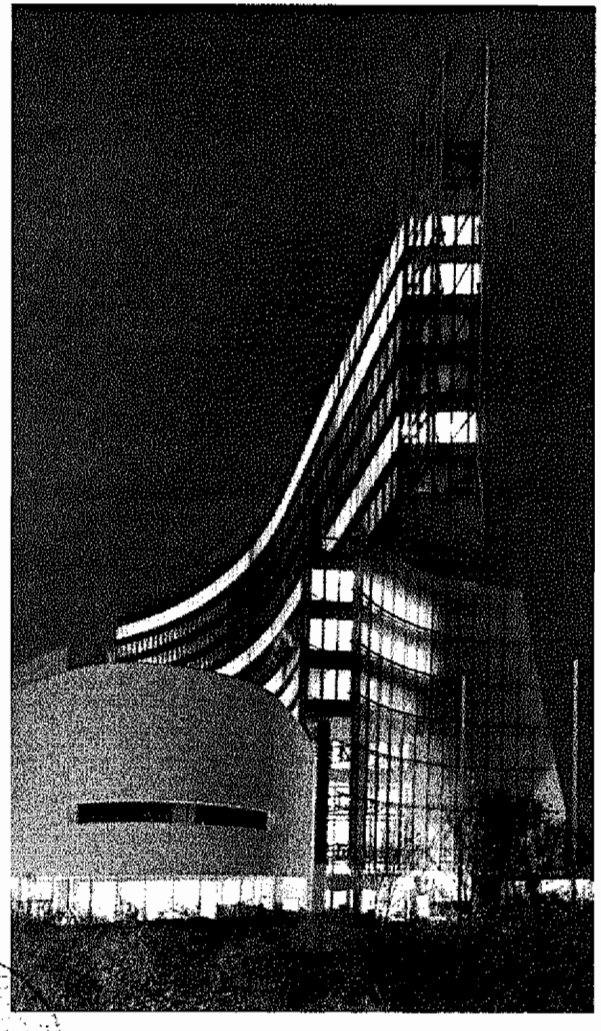
- Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 è stato redatto secondo i principi contabili IAS/IFRS, emanati dall'International Accouting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)

- Gli investimenti immobiliari sono valutati al fair value sulla base di perizie redatte da Esperti Indipendenti, rilevando a conto economico gli effetti derivanti dalle variazioni (IAS 40 – Fair value option)

- Gli immobili sfitti, classificati nelle rimanenze, sono valutati al minore tra costo di acquisizione e valore di mercato (IAS 2)

- Gli investimenti immobiliari in corso sono valutati al fair value se il progetto è in stato avanzato o sono stati ottenuti i principali permessi e autorizzazioni a costruire. Se una delle due condizioni è soddisfatta, l'investimento è valutato al fair value (raccomandazione Consob DIE / 0061944)

- Dal 1° gennaio 2019 la Società applica il nuovo principio contabile IFRS 16 che richiede al locatario di rilevare un'attività e una passività per tutti i contratti di locazione con una durata superiore a 12 mesi.



CONTO ECONOMICO SEPARATO (1 DI 2)

Euro	31/12/19	31/12/18	Δ	Δ (%)
Ricavi da locazione	16.271.130	18.771.609	(2.500.479)	-13,3%
Costi operativi immobiliari netti	(1.637.457)	(1.901.522)	264.065	-13,9%
Ricavi netti da locazione	**14.633.673**	**16.870.087**	**(2.236.414)**	**-13,3%**
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	3.561.868	-	3.561.868	>100%
Ricavi netti da cessione	**3.561.868**	**-**	**3.561.868**	**>100%**
Costi di struttura	(6.841.968)	(8.025.920)	1.183.952	-14,8%
Altri costi operativi	(27.890)	(2.313.464)	2.285.574	-98,8%
Risultato operativo lordo	**11.325.683**	**6.530.703**	**4.794.980**	**73,4%**
Rettifiche di valore nette	(647.469)	(38.963.650)	38.316.181	-98,3%
Adeguamento al fair value	4.472.898	25.869.732	(21.396.834)	-82,7%
Risultato operativo netto	**15.151.112**	**(6.563.215)**	**21.714.327**	**>100,0%**
Proventi da partecipazioni	9.355.582	47.039.755	(37.684.173)	-80,1%
Proventi finanziari	530	12.634	(12.104)	-95,8%
Oneri finanziari	(4.330.403)	(3.599.335)	(731.068)	20,3%
Risultato ante Imposte	**20.176.821**	**36.889.839**	**(16.713.018)**	**-45,3%**
Imposte	-	-	0	0,0%
Risultato	**20.176.821**	**36.889.839**	**(16.713.018)**	**-45,3%**

Ricavi netti da locazione

- Decremento del 13% vs FY18 per la cessione del complesso immobiliare Vodafone
- Occupancy rate 97%
- Margine NOI pari al 90%
- Rendimento del portafoglio 3,3%

Utili da cessioni immobiliari

- Utile di €3,6M derivante dall'operazione di apporto del complesso immobiliare Vodafone nel fondo COIMA CORE FUND VIII.

Costi di struttura (% sul totale)

- Asset management: 41,5% (- 4,2% vs FY18)
- Personale: 30,3% (+25,2% vs FY18 per l'accantonamento a fondo rischi relativo al caso morte CEO)
- Consulenze e funzioni di controllo: 15% (- 21,4% vs FY18 per effetto di risparmi)
- Altri (IT, marketing, EI, etc.): 13,2% (- 16% vs FY18 dovuto alla riduzione di costi non ricorrenti)

Escludendo la promote fee e le commissioni di gestione, i costi di struttura sono in linea rispetto al FY18.

CONTO ECONOMICO SEPARATO (2 DI 2)

Euro	31/12/19	31/12/18	Δ	Δ (%)
Ricavi da locazione	16.271.130	18.771.609	(2.500.479)	-13,3%
Costi operativi immobiliari netti	(1.637.457)	(1.901.522)	264.065	-13,9%
Ricavi netti da locazione	**14.633.673**	**16.870.087**	**(2.236.414)**	**-13,3%**
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	3.561.868	-	3.561.868	>100%
Ricavi netti da cessione	**3.561.868**	**-**	**3.561.868**	**>100%**
Costi di struttura	(6.841.968)	(8.025.920)	1.183.952	-14,8%
Altri costi operativi	(27.890)	(2.313.464)	2.285.574	-98,8%
Risultato operativo lordo	**11.325.683**	**6.530.703**	**4.794.980**	**73,4%**
Rettifiche di valore nette	(647.469)	(38.963.650)	38.316.181	-98,3%
Adeguamento al fair value	4.472.898	25.869.732	(21.396.834)	-82,7%
Risultato operativo netto	**15.151.112**	**(6.563.215)**	**21.714.327**	**>100,0%**
Proventi da partecipazioni	9.355.582	47.039.755	(37.684.173)	-80,1%
Proventi finanziari	530	12.634	(12.104)	-95,8%
Oneri finanziari	(4.330.403)	(3.599.335)	(731.068)	20,3%
Risultato ante imposte	**20.176.821**	**36.889.839**	**(16.713.018)**	**-45,3%**
Imposte	-	-	0	0,0%
Risultato	**20.176.821**	**36.889.839**	**(16.713.018)**	**-45,3%**

- **Rettifiche di valore nette**
  - Adeguamento delle partecipazioni in COIMA CORE FUND IV e COIMA CORE FUND VIII

- **Rivalutazione del portafoglio (% vs FY18)**
  - **Monte Rosa:** €0,6M (+ 1,0%)
  - **Tocqueville:**€0,7M (+ 1,2%)
  - **Pavilion:** €3,2M (+ 4,6%)

- **Proventi da partecipazioni**
  - **COIMA CORE FUND IV:** €1,0M
  - **COIMA CORE FUND VI:** €4,9M
  - **COIMA CORE FUND VIII:** €0,8M
  - **COIMA RES SIINQ I:** €2,7M

- **Oneri finanziari**
  - Incremento del 20,3% dovuto 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.

STATO PATRIMONIALE SEPARATO (1 DI 2)

Euro	31/12/19	31/12/18	Δ	Δ (%)
Investimenti immobiliari	193.900.000	398.600.000	(204.700.000)	-51,4%
Altre immobilizzazioni materiali	1.061.256	318.352	742.904	>100%
Immobilizzazioni immateriali	185.580	68.751	116.829	>100%
Partecipazioni in società controllate	285.450.315	197.581.939	87.868.376	44,5%
Partecipazioni in società collegate	19.518.446	16.054.159	3.464.287	21,6%
Crediti finanziari non correnti	1.650.785	-	1.650.785	>100%
Strumenti finanziari derivati	33.701	841.914	(808.213)	-96,0%
Totale attività non correnti	**501.800.083**	**613.465.115**	**(111.665.032)**	**-18,2%**
Crediti commerciali e altri crediti correnti	10.542.188	8.068.885	2.473.303	30,7%
Crediti finanziari correnti	490.899	-	490.899	>100%
Disponibilità liquide	12.466.758	28.633.146	(16.166.388)	-56,5%
Totale attività correnti	**23.499.845**	**36.702.031**	**(13.202.186)**	**-36,0%**
Totale attività	**525.299.928**	**650.167.146**	**(124.867.218)**	**-19,2%**

Crediti finanziari e commerciali (% sul totale)

- Crediti vs partecipate: 60,4% (di cui il 72% sono dividendi deliberati nel 2018 e pagati nel 2019)
- Crediti vs conduttori: 23,1% (di cui il 71% relativi alla normalizzazione dei canoni)
- Crediti vs Erario e altre attività: 16,6%

Disponibilità liquide

- Decremento del 56,5% principalmente per i versamenti effettuati in CORE VI

Investimenti immobiliari

- Monte Rosa: €61,1M
- Tocqueville: €59,6M
- Pavilion: €73,2M

Riduzione del 51,4% vs FY18 per l'apporto del complesso immobiliare Vodafone al fondo COIMA CORE FUND VIII (partecipata al 50% da CRES)

Altre immobilizzazioni materiali

Diritto d'uso degli spazi locati dalla Società per la durata contrattuale pari al valore attuale dei flussi di cassa futuri (applicazione IFRS 16).

Partecipazioni in società controllate

+ 44,5% vs FY18 per:

- versamenti di capitale effettuati in CORE VI per finanziare l'acquisizione indiretta delle quote in COF I e Feltrinelli Porta Volta
- conferimento del complesso immobiliare Vodafone, il relativo finanziamento e cassa in COIMA CORE FUND VIII per €87,1M e cessione del 50% delle quote a Meritz Financial Group

Partecipazioni in società collegate

- Fondo Porta Nuova Bonnet: valore €19,5M (quote possedute da CRES: 35,7%)

Strumenti derivati

- Riduzione del 96% vs FY18 riconducibile alla chiusura parziale del derivato relativo al finanziamento Vodafone e alla variazione di fair value dei contratti derivati residui.

STATO PATRIMONIALE SEPARATO (2 DI 2)

Euro	31/12/19	31/12/18	Δ	Δ (%)
Patrimonio netto	**402.292.729**	**392.718.342**	**9.574.387**	**2,4%**
Debiti verso banche non correnti	99.131.633	246.764.222	(147.632.589)	-59,8%
Debiti finanziari non correnti	778.502	-	778.502	>100,0%
Debiti per trattamento di fine rapporto	71.093	42.608	28.485	66,9%
Fondi rischi e oneri	372.803	130.000	242.803	>100,0%
Strumenti finanziari derivati	1.747.198	1.025.788	721.410	70,3%
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.141.210	1.124.740	16.470	1,5%
Totale passività non correnti	**103.242.439**	**249.087.358**	**(145.844.919)**	**-58,6%**
Debiti verso banche correnti	16.139.657	-	16.139.657	>100,0%
Debiti commerciali e altri debiti correnti	3.614.184	8.350.527	(4.736.343)	-56,7%
Debiti per imposte correnti	10.919	10.919	-	0,0%
Totale passività correnti	**19.764.760**	**8.361.446**	**11.403.314**	**>100%**
Totale passività	**123.007.199**	**257.448.804**	**(134.441.605)**	**-52,2%**
Totale passività e patrimonio netto	**525.299.928**	**650.167.146**	**(124.867.218)**	**-19,2%**

Patrimonio netto

- Incremento del 2,4% vs FY18
- Risultato di esercizio: €20,2M (vs €36,9 FY18)
- Dividendi distribuiti nel 2019: €10,8M
  - €7,2M come saldo sul risultato 2018
  - €3,6M come acconto sul risultato 2019

Debiti verso banche

Decremento del 59,8% vs FY18 dovuto a

- Rimborsi per € 129,8M relativo all'operazione di apporto del complesso immobiliare Vodafone
- Rimborsi per € 4M della linea IVA relativa all'acquisizione del Pavilion
- Riclassifica di € 16,1M nella voce "debiti verso banche correnti" (porzione di finanziamento allocato alle filiali DB oggetto di cessione)

Strumenti derivati

- Incremento del 70,3% relativo alla variazione di fair value

Fondo rischi e oneri

- Accantonamento a copertura dei rischi relativi ai contratti in essere con il CEO

Debiti commerciali e altri debiti correnti

Decremento del 56,7% vs FY18 dovuto principalmente al pagamento a COIMA SGR della promote fee maturata nel 2018 e all'erogazione nel 2019 del rendimento a breve dello strumento finanziario al CEO e ai key manager sotto forma di azioni COIMA RES.

Debiti non correnti

- Includono lo strumento finanziario a lungo termine pari a €1,0M (+ €1,0M vs FY18)

RENDICONTO FINANZIARIO SEPARATO

Euro	FY 2019	FY 2018	Δ	Δ (%)
Utile d'esercizio	20.176.821	36.889.839	(16.713.018)	-100,0%
Aggiustamenti per riconciliare l'utile ai flussi finanziari	**(2.436.548)**	**14.067.431**	**(16.503.979)**	**-100,0%**
Variazioni del capitale circolante	(6.602.756)	(940.007)	(5.662.749)	-100,0%
Flussi finanziari netti da attività operative	**11.137.517**	**50.017.263**	**(22.166.728)**	**-44,3%**
Flussi finanziari netti da attività d'investimento	**(10.614.849)**	**(104.635.897)**	**94.021.048**	**-89,9%**
Flussi finanziari netti da attività di finanziamento	**(16.689.056)**	**64.745.580**	**(81.434.636)**	**-100,0%**
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide	(16.166.388)	10.126.946	(26.293.334)	-100,0%
Disponibilità liquide di inizio periodo	28.633.146	18.506.200	10.126.946	54,7%
Disponibilità liquide di fine periodo	**12.466.758**	**28.633.146**	**(16.166.388)**	**-56,5%**



- **Utile di esercizio: €20,2M**

- **Variazioni non monetarie: - €2,4M**
  - Rivalutazioni immobiliari: - €4,5M
  - Adeguamento delle partecipazioni: + €0,6M
  - Oneri finanziari (non cash items): + €1,1M
  - Altre poste non monetarie: + €0,4M

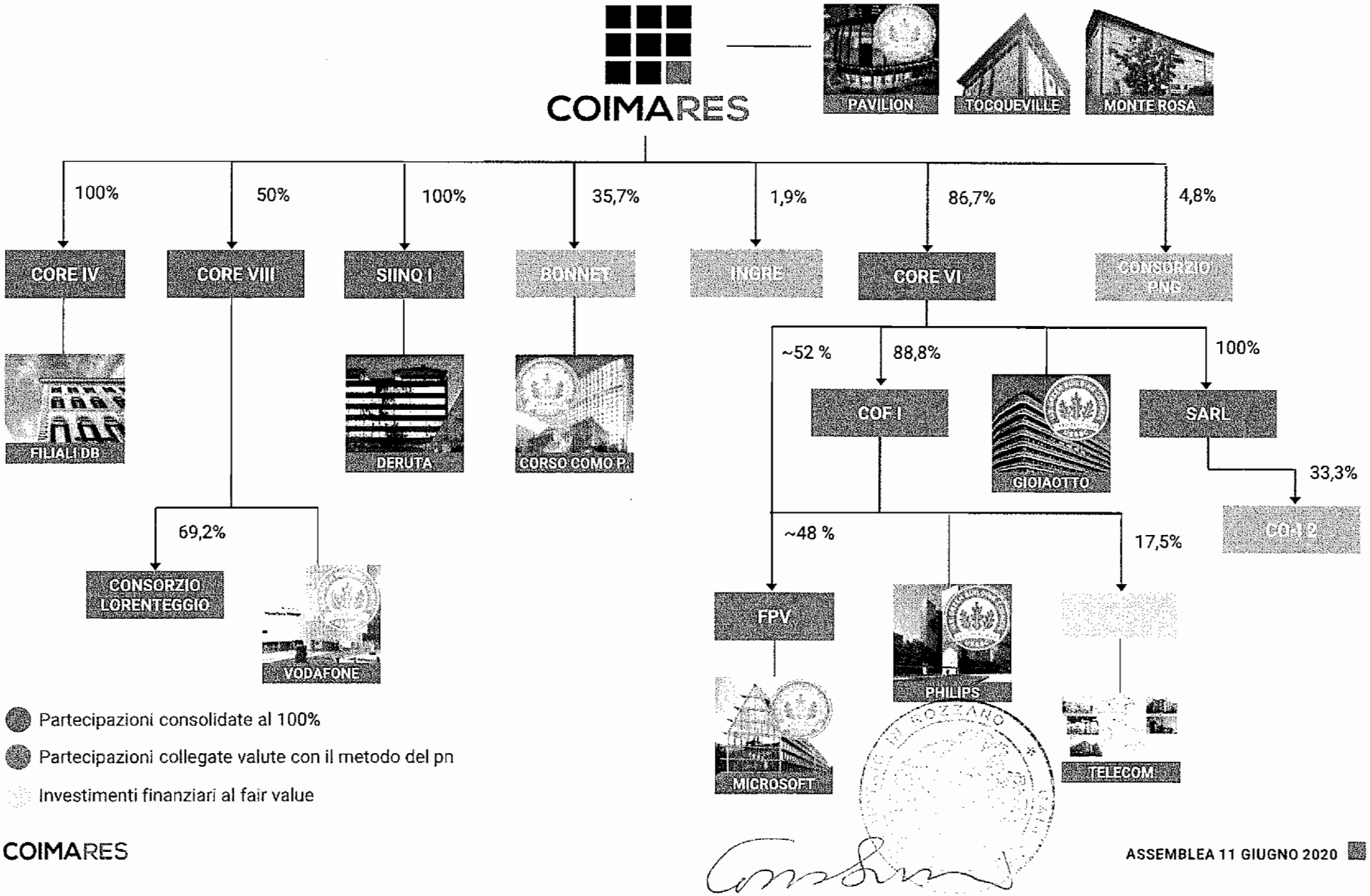
- **Variazioni di capitale circolante: - €6,6M**
  - Aumento dei crediti a breve e pagamento dei debiti commerciali maturati nel 2018

Flussi da attività operative: €11,1M

- **Flussi da attività di investimento: - €10,6M**
  - Versamenti in CORE VI al netto della cessione del 50% quote di CORE VIII: - €6,7M
  - Versamenti in Bonnet: - €3,5M
  - Altri investimenti: + €0,4M

- **Flussi da attività di finanziamento: - €16,7M**
  - Distribuzione dividendi: - €10,8M
  - Rimborsi: - €5,9M

PERIMETRO BILANCIO CONSOLIDATO



CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Euro migliaia	31/12/19	31/12/18	Δ	Δ (%)
Ricavi da locazione	37.340	36.261	1.079	3,0%
Costi operativi immobiliari netti	(4.032)	(4.015)	(17)	0,4%
Ricavi netti da locazione	**33.308**	**32.246**	**1.062**	**3,3%**
Utili / (perdite) da cessione immobiliari	10	5.587	(5.577)	-99,8%
Ricavi netti da cessione	**10**	**5.587**	**(5.577)**	**-99,8%**
Costi di struttura	(9.667)	(10.445)	778	-7,4%
Altri costi operativi	(197)	(2.373)	2.176	-91,7%
Risultato operativo lordo	**23.454**	**25.015**	**(1.561)**	**-6,2%**
Rettifiche di valore nette	(307)	(1.154)	847	-73,4%
Adeguamento al fair value	10.514	28.339	(17.825)	-62,9%
Risultato operativo netto	**33.661**	**52.200**	**(18.539)**	**-35,5%**
Quota del risultato di società collegate valutate al patrimonio netto	9.357	2.396	6.961	>100%
Proventi non ricorrenti	1.050	-	1.050	>100%
Proventi finanziari	291	13	278	>100%
Oneri finanziari	(9.676)	(6.295)	(3.381)	53,7%
Risultato ante imposte	**34.683**	**48.314**	**(13.631)**	**-28,2%**
Imposte	-	-	0	0,0%
Risultato dopo le imposte	**34.683**	**48.314**	**(13.631)**	**-28,2%**
Risultato di terzi	(2.710)	(2.047)	(663)	32,4%
Risultato di Gruppo	**31.973**	**46.267**	**(14.294)**	**-30,9%**

- **NOI**
  - €33,3M pari all' 89,5% dei canoni di locazione
  - Incremento del 3,3% vs FY18 riconducibile principalmente ai canoni di Microsoft e Philips, acquisiti nel quarto trimestre 2019. Tale aumento è parzialmente compensato dalla riduzione dei canoni relativi ad Eurcenter, ceduto a dicembre 2018.
- **Costi di struttura**
  - sono €2,9M in più rispetto al bilancio separato per effetto dei costi delle partecipate.
- **Rivalutazioni nette**
  - La differenza di €5M rispetto al bilancio separato è riferibile al consolidamento del portafoglio DB e degli immobili Gioiaotto, Deruta, Vodafone, Microsoft e Philips.
- **Utili da partecipazioni collegate**
  - pari a €9,4M principalmente per effetto della rivalutazione di Bonnet, non presente nel bilancio separato.
- **Oneri finanziari**
  - in aumento del 54% vs FY18 per effetto di costi non ricorrenti legati alla chiusura anticipata del finanziamento Vodafone (€2,5M), non presenti nel bilancio separato.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO (1/2)

Euro migliaia	31/12/19	31/12/18	Δ	Δ (%)
Investimenti immobiliari	764.924	611.590	153.334	25,1%
Altre immobilizzazioni materiali	1.582	319	1.263	>100%
Immobilizzazioni immateriali	188	73	115	>100%
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	33.675	21.473	12.202	56,8%
Attività finanziarie al fair value	4.593	-	4.593	>100%
Crediti per imposte anticipate	10	10	0	0,0%
Strumenti finanziari derivati	158	893	(735)	-82,3%
Crediti finanziari non correnti	1.620	1.620	0	0,0%
Totale attività non correnti	**806.750**	**635.978**	**170.772**	**26,9%**
Rimanenze	2.780	11.930	(9.150)	-76,7%
Crediti commerciali e altri crediti correnti	9.958	8.233	1.725	21,0%
Disponibilità liquide	42.693	82.221	(39.528)	-48,1%
Totale attività correnti	**55.431**	**102.384**	**(46.953)**	**-45,9%**
Attività non correnti destinate alla vendita	23.500	-	23.500	>100%
Totale attività	**885.681**	**738.362**	**147.319**	**20,0%**

- **Attività non correnti destinate alla vendita**
  - portafoglio di 11 filiali DB site in Lombardia, Veneto e Liguria
  - Prima tranche perfezionata a gennaio 2020 (8 filiali)
  - Seconda tranche prevista entro il 2020

- **Investimenti immobiliari:** + 25,1% vs FY18 per effetto di:
  - acquisizioni pari a €158.3M (Philips e Microsoft)
  - rivalutazioni nette pari a €10,5M
  - capex per €0,3M

  al netto di:
  - riclassifiche pari a €14,5M
  - dismissioni per €1,3M (2 filiali DB)

- **Partecipazioni in società collegate**
  - +€14,2M vs bilancio separato per consolidamento MHREC S.ar.l. e per rivalutazione Bonnet
  - Incremento del 56,8% vs FY18 relativo a Bonnet (maggiori richiami di capitale e aumento del risultato di periodo)

- **Rimanenze**
  - Includono le filiali DB non locate, non presenti nel bilancio separato
  - La riduzione di €9,2M vs FY18 è dovuta alla riclassifica di due filiali DB nella voce "investimenti immobiliari"

- **Disponibilità liquide**
  - +€30,2M vs bilancio separato per consolidamento dei fondi e delle partecipazioni
  - Decremento di €39,5M vs FY18 principalmente per effetto delle acquisizioni indirette di Philips e Microsoft

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO (2 DI 2)

Euro migliaia	31/12/19	31/12/18	Δ	Δ (%)
Patrimonio netto di Gruppo	**440.110**	**418.748**	**21.362**	**5,1%**
Patrimonio netto di terzi	71.175	13.492	57.683	>100%
Patrimonio netto totale	**511.285**	**432.240**	**79.045**	**18,3%**
Debiti verso banche non correnti	340.233	291.340	48.893	16,8%
Debiti finanziari non correnti	1.301	-	1.301	>100,0%
Debiti per trattamento di fine rapporto	71	43	28	65,1%
Fondi rischi e oneri	373	130	243	>100,0%
Strumenti finanziari derivati	1.888	1.026	862	84,0%
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.833	1.705	128	7,5%
Totale passività non correnti	**345.699**	**294.244**	**51.455**	**17,5%**
Debiti verso banche correnti	16.140	-	16.140	>100,0%
Debiti commerciali e altri debiti correnti	12.536	11.832	704	5,9%
Debiti per imposte correnti	21	46	(25)	-54,3%
Totale passività correnti	**28.697**	**11.878**	**16.819**	**>100%**
Totale passività	**374.396**	**306.122**	**68.274**	**22,3%**
Totale passività e patrimonio netto	**885.681**	**738.362**	**147.319**	**20,0%**

Patrimonio netto

- +€37,8M vs bilancio separato per effetto del consolidamento dei fondi e delle partecipazioni
- EPRA NAV: € 443,9M (+ 5,3% vs FY18)
- EPRA Earnings del periodo: € 14M (- 7,2% vs FY18)
- Risultato di esercizio: € 32M (vs €46,3M FY18)
- Dividendi FY19: € 10,8M
- Return on Equity: 7,6%

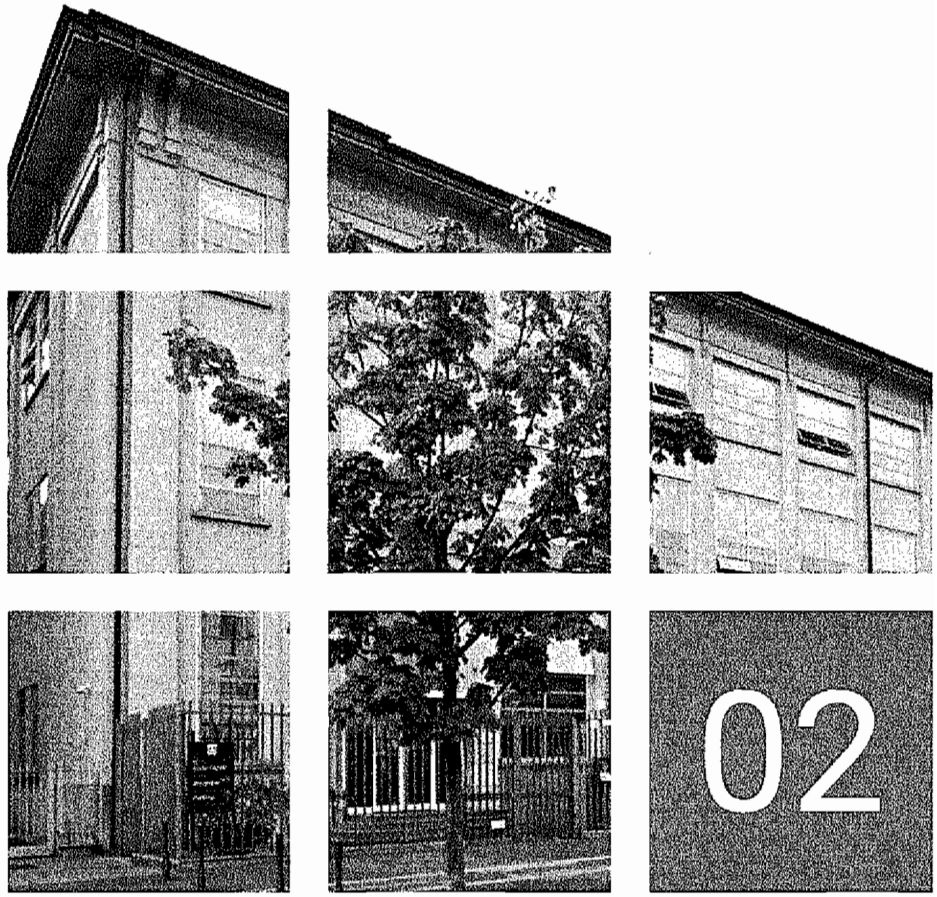
Debiti verso banche

- +€241,1M vs bilancio separato per effetto del consolidamento dei fondi e delle partecipazioni
- NET LTV pari a 38,8%
- Indebitamento finanziario netto di € 315,4M in aumento di € 106,3M vs FY18
- Nuovi finanziamenti per complessivi € 70,8M relativi all'acquisizione di COF I e Feltrinelli Porta Volta
- Rimborsi per € 129,8M e rifinanziamenti per € 127,8M relativi all'operazione di apporto del complesso immobiliare Vodafone
- Rimborsi per € 4M della linea IVA relativa all'acquisizione del Pavilion

1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019. Delibere inerenti e conseguenti.

2. Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo. Delibere inerenti e conseguenti.

COIMARES



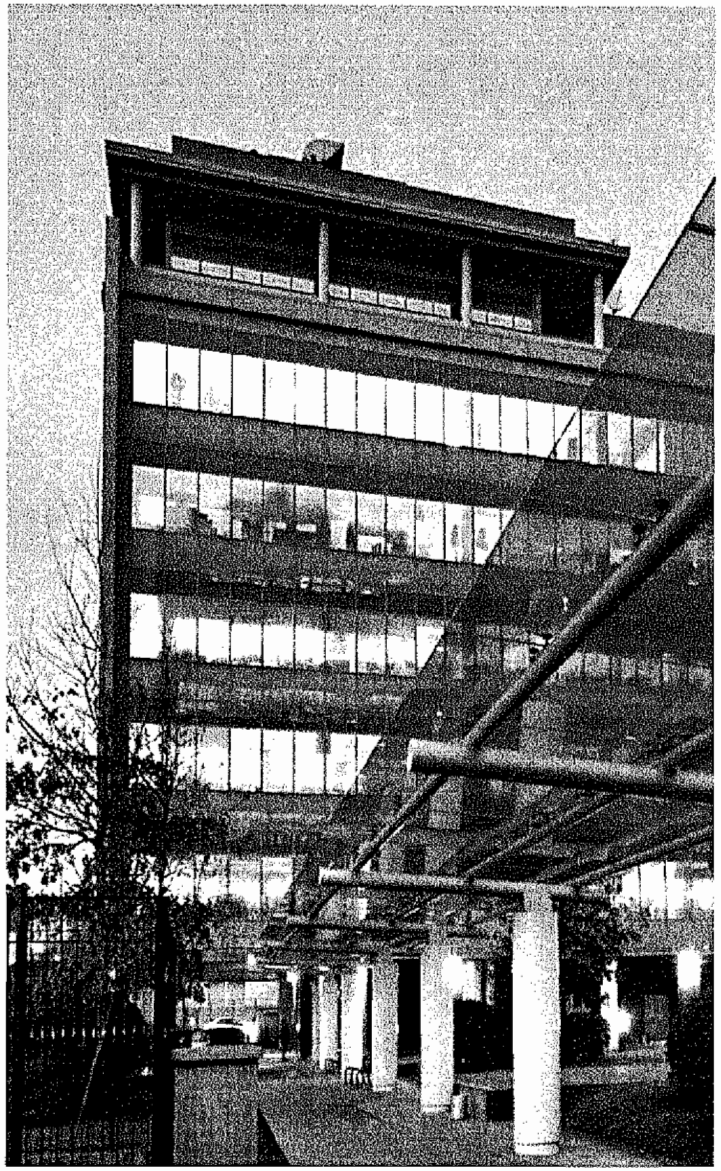
02

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO

Il bilancio di esercizio della Società al 31 dicembre 2019 chiude con un utile di **Euro 20.176.821**.

Si propone:

- **di destinare a riserva legale Euro 6.298,40;**
- **di destinare a riserva di valutazione Euro 4.472.898;**
- **di destinare a utili portati a nuovo un importo pari ad Euro 4.865.657,20;**
- **di riclassificare Euro 5.018.139,84 la riserva di valutazione IAS 40, soggetta al sistema di indisponibilità prevista dall'art.6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, aumentando la riserva utili portati a nuovo per il medesimo importo;**
- **di distribuire agli Azionisti un dividendo di Euro 10.831.967,40 (Euro 0,30 per azione), di cui Euro 3.610.656 (Euro 0,10 per azione) accontati in data 20 novembre 2019, per ognuna delle azioni ordinarie in circolazione al momento dello stacco della cedola. Il dividendo proposto comprende una componente ordinaria di Euro 0,24 per azione ed una componente straordinaria di Euro 0,06 per azione relativa alla plusvalenza realizzata mediante la cessione del 50% del complesso immobiliare Vodafone.**
- **Il dividendo complessivo ammonta ad Euro 10.831.967,40 sulla base delle azioni in circolazione**



COIMARES

COIMA RES S.p.A. SIIQ

Piazza Gae Aulenti, 12
20154 - Milano



www.coimares.com

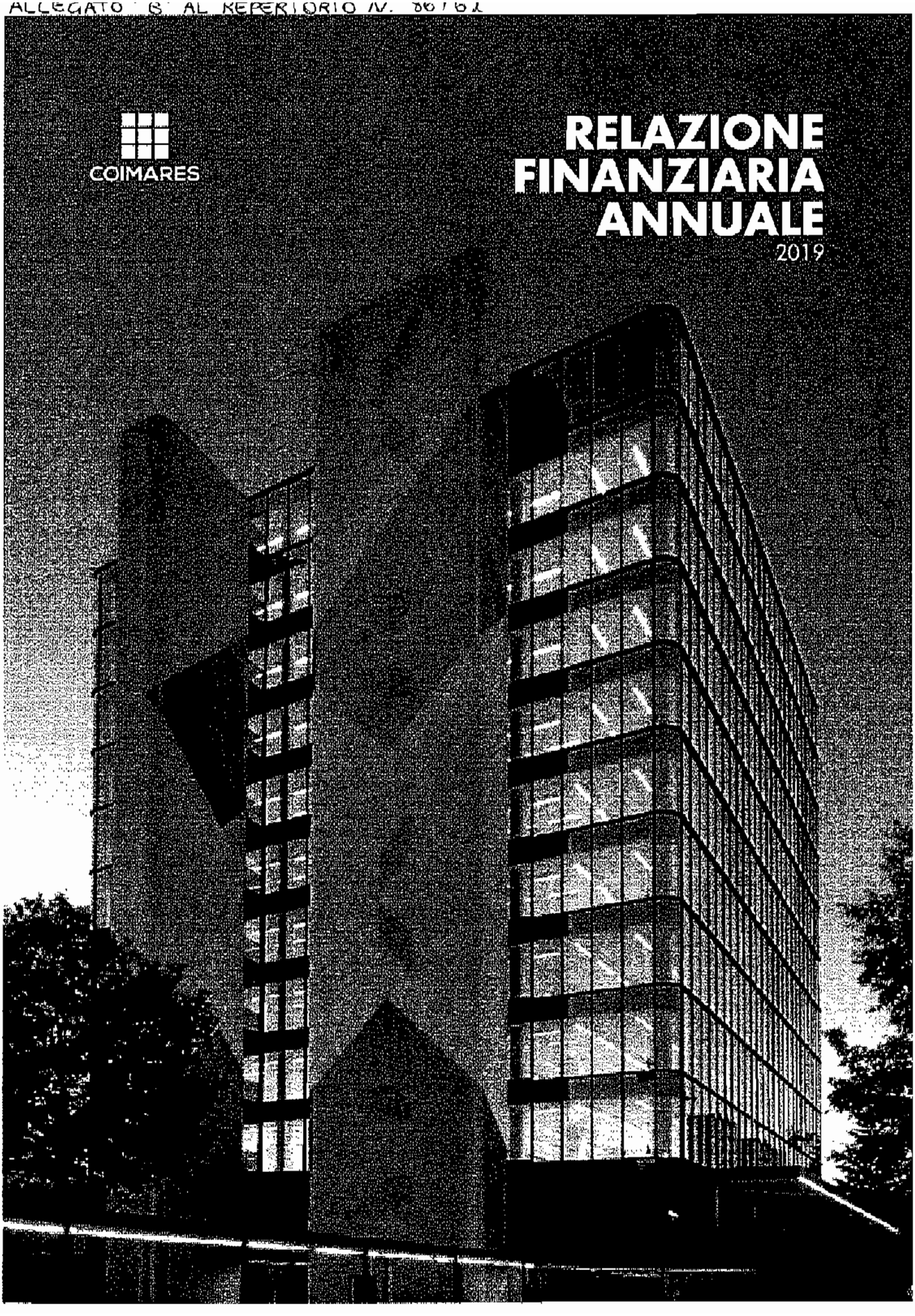
REAL ESTATE SIIQ

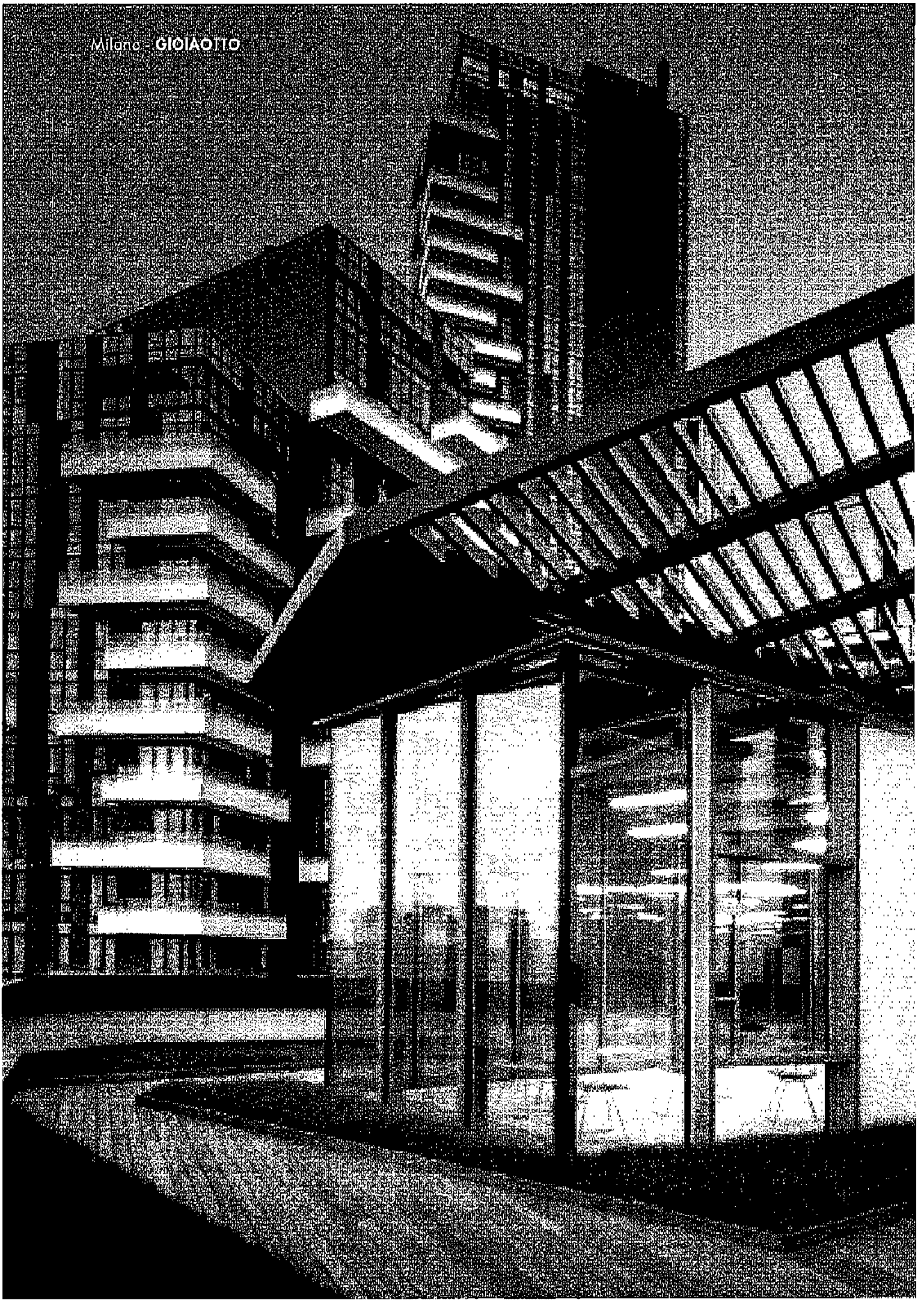
ALLEGATO "B" AL REPERTORIO N. 86762

COIMARES

RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE

2019




Milano - GIOIAOTTO



SOMMARIO

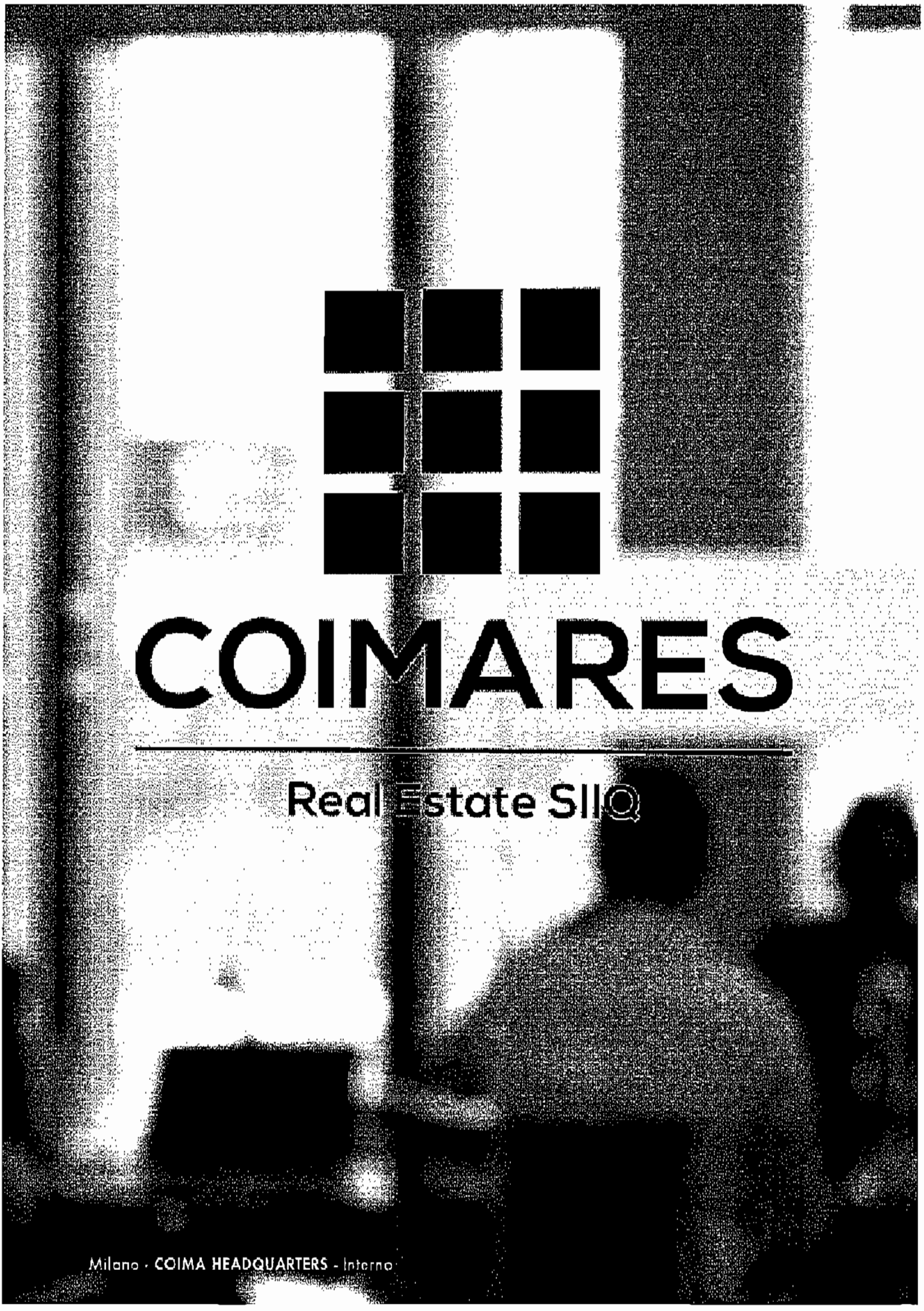
LA SOCIETÀ 3
Lettera dell'Amministratore Delegato 4
Profilo della società 6
Il regime SIIQ 7
Investment case 8
Strategia e modello di business 10
Eventi principali dal 2019 12
Panoramica dell'attività dall'IPO ad oggi 17
Il portafoglio immobiliare 20
Gestione attiva del portafoglio 49
Perché l'Italia 51
Perché Milano 53

MANAGEMENT 59
Senior Management 60
Struttura societaria 62
Gestione delle attività 63
Investor Relations 66

GOVERNANCE 71
Introduzione del Presidente 72
Membri del Consiglio di Amministrazione 74
Governance 76
Report del Comitato Investimenti 78
Report del Comitato per la Remunerazione 80
Politica di Remunerazione 81
Report del Comitato Controllo Rischi e Parti Correlate 84
Come gestiamo i rischi 88

SOSTENIBILITÀ 95
La sostenibilità nel settore immobiliare 96
Integrare la sostenibilità nel modello di business 98
I temi materiali di COIMA RES 102
Qualità ed efficienza 106
La performance ambientale 109
La relazione con i conduttori 111
Le persone e la comunità 112
Tabella EPRA 120
Obiettivi di sostenibilità 126
Nota metodologica 129

FINANCIAL REVIEW 131
CFO Report 132
Altre informazioni societarie 139
Relazione sulla gestione 142
Bilancio Consolidato 150
Bilancio d'Esercizio 210
EPRA – Indicatori di Performance 285
Annex 296


COIMARES
Real Estate SIIQ
Milano - COIMA HEADQUARTERS - Interno



LA SOCIETÀ

Lettera dell'Amministratore Delegato	4
Profilo della società	6
Il regime SIIQ	7
Investment case	8
Strategia e modello di business	10
Eventi principali del 2019	12
Panoramica dell'attività dall'IPO ad oggi	17
Il portafoglio immobiliare	20
Gestione attiva del portafoglio	49
Perché l'Italia	51
Perché Milano	53

COIMA RES È UNA SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA (SIIQ) CHE POSSIEDE E GESTISCE UN PORTAFOGLIO DI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE IN ITALIA



LETTERA DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO



Cari azionisti, investitori, conduttori e partner,

al termine del nostro quarto anno di attività presentiamo con soddisfazione i solidi risultati operativi e finanziari ottenuti da COIMA RES nel 2019.

La Società ha generato un Return on Equity del 7,6%, composto da una crescita del NAV per azione pari al 3% e un dividendo per azione pari a Euro 0,30. Tali risultati sono stati raggiunti mantenendo un livello di indebitamento prudenziale (LTV medio del 34%).

Nel corso dell'anno abbiamo continuato a implementare la strategia volta a migliorare la qualità e il livello di diversificazione del nostro portafoglio di immobili e conduttori, portando nel contempo il portafoglio immobiliare a concentrarsi ulteriormente nel segmento uffici (pari ora all'85% del portafoglio) e sulla città di Milano (pari ora al 90% del portafoglio).

Siamo oggi posizionati strategicamente sul segmento del mercato immobiliare italiano più ampio, liquido e trasparente, aspetto che riteniamo premiante nell'attuale contesto macroeconomico. In aggiunta, con il completamento atteso della certificazione del progetto Corso Como Place, il 61% del portafoglio di COIMA RES sarà certificato LEED, posizionandosi in modo coerente con le caratteristiche della domanda da parte dei conduttori, contribuendo a ridurre il profilo di rischio della Società e favorendo una performance sostenibile nel lungo periodo.

L'investimento da parte di un primario investitore coreano con una quota del 50% nel complesso Vodafone ha accelerato il percorso di diversificazione del nostro portafoglio di immobili e di conduttori e ci ha permesso di monetizzare parte dell'investimento iniziale realizzando un Unlevered IRR dell'8%. Inoltre, la cessione di un ulteriore pacchetto di filiali bancarie, annunciata a novembre 2019 e prevista perfezionarsi nella prima metà del 2020, ci consentirà di liberare ulteriore capitale da reinvestire in immobili a uso ufficio a Milano. A valle di questa cessione, il peso delle filiali bancarie scenderà al di sotto del 10% del nostro portafoglio complessivo.

Dall'IPO ad oggi, abbiamo effettuato cessioni equivalenti a circa il 30% del portafoglio, realizzando una plusvalenza media del 5% sul valore di acquisto e un Unlevered IRR medio del 7% (Levered IRR medio del 12%), dimostrando al mercato il profilo di liquidità dei nostri immobili, la solidità delle valutazioni degli esperti indipendenti e la nostra capacità di remunerare il capitale.

I proventi derivanti dalle cessioni sono stati impiegati nell'acquisizione delle sedi di Philips e Microsoft, immobili di alta qualità acquisiti "off-market" a valutazioni attraenti, entrambi certificati LEED e di recente costruzione o ristrutturazione, situati in quartieri in forte crescita a Milano. In particolare, l'acquisto della sede di Microsoft porta a un ulteriore incremento

dell'esposizione di COIMA RES nel quartiere di Porta Nuova, che oggi pesa circa il 50% del portafoglio totale. Riteniamo che la nostra esposizione a Porta Nuova abbia connotati strategici date le prospettive di crescita previste per i prossimi anni in questo quartiere.

Quest'anno ha inoltre visto progressi importanti sul progetto di sviluppo Corso Como Place che è stato validato, anche nelle sue caratteristiche di innovazione e sostenibilità, dalla firma degli accordi preliminari di locazione con Accenture e Bending Spoons con 12 mesi di anticipo rispetto all'ultimazione dei lavori di ristrutturazione. A valle di tali accordi, le stime di Gross Yield on Cost per il progetto sono state riviste al rialzo di quasi 100 bps da una stima iniziale pari al 5,8% in sede di acquisto del complesso a un livello aggiornato pari al 6,7%, principalmente grazie alle superfici aggiuntive ricavate in fase di esecuzione del progetto.

Nel 2019 abbiamo continuato il nostro percorso di trasparenza e dialogo con il mercato, in particolare ricevendo per il terzo anno consecutivo il Gold Award da EPRA per la reportistica finanziaria e di sostenibilità. In aggiunta, abbiamo migliorato per il secondo anno consecutivo il nostro posizionamento nella classifica Webranking by Comprend che valuta la trasparenza sui canali digitali delle società quotate. Oggi COIMA RES si posiziona al n. 25 su un panorama di 112 società italiane partecipanti, con un miglioramento di 66 posizioni in due anni.

Il nostro lavoro sul fronte dell'innovazione e della sostenibilità è continuato nel 2019 tramite la partecipazione attiva al think tank internazionale con altre sei società immobiliari leader nel segmento uffici in Europa. In particolare, a marzo abbiamo pubblicato il primo sondaggio europeo svolto tramite focus group e dedicato agli utenti finali degli spazi a uso ufficio. Il sondaggio ha confermato i trend in atto nel settore, volti a creare spazi di lavoro che uniscano sostenibilità, tecnologia, flessibilità, servizi e accoglienza.

Il processo di allineamento tra COIMA RES e il suo management team è continuato nel 2019. Il numero di azioni COIMA RES detenute dal management team e dalle società ad esso collegate è raddoppiato dall'IPO ad oggi. In particolare, la promozione di pertinenza dell'anno 2018 è stata pagata interamente in azioni per quanto riguarda la porzione corrisposta ai key manager ed è stata interamente reinvestita in azioni acquistate sul mercato per quanto riguarda la porzione corrisposta per cassa a COIMA SGR.

Ritengo che i risultati raggiunti nel 2019 rafforzino e convalidino ulteriormente la disciplina adottata dal management e dal Consiglio di Amministrazione e la nostra capacità di creare valore per gli azionisti. Siamo consapevoli della qualità del nostro portafoglio, del nostro team e fiduciosi del potenziale e di crescita futura.

Guardando avanti, continueremo a gestire la nostra società con rigore ottimizzando ulteriormente il portafoglio e la struttura societaria. Ridurremo i rischi ove opportuno e gestiremo attivamente gli immobili con l'obiettivo principale di creare valore per i nostri azionisti rispetto a una strategia di lungo periodo, mantenendo un profilo difensivo e distribuzioni regolari, aspetti che riteniamo premianti nell'attuale contesto di mercato.

Con i migliori saluti,

Manfredi Catella
Consigliere Amministratore Delegato di COIMA RES

PROFILO DELLA SOCIETÀ

COIMA RES S.p.A. SIIQ ("**COIMA RES**" o la "**Società**") è una Società di Investimento Immobiliare Quotata ("**SIIQ**"). COIMA RES è stata fondata nel 2015 da Manfredi Catella, congiuntamente con COIMA S.r.l. e COIMA SGR S.p.A. ("**COIMA SGR**"), ed è stata successivamente quotata sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana nel 2016, con il fondo sovrano Qatar Holding LLC in qualità di sponsor iniziale del progetto di quotazione.

COIMA RES possiede oggi un portafoglio immobiliare di alta qualità prevalentemente concentrato nel segmento uffici a Milano.

COIMA RES è guidata da Manfredi Catella, in qualità di Fondatore e Amministratore Delegato, ed è gestita da un team di sei professionisti impiegati dalla Società tra cui: Fulvio Di Gilio (Chief Financial Officer), Yuri D'Agostino (Investment Director), Alberto Goretti (Investor Relations Director), Emiliano Manenso (Planning & Control Manager) e Carlotta Ciuffardi (Finance & Control Associate).

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES è composto da 9 professionisti di cui 7 indipendenti che rappresenta l'organo strategico in cui risiedono i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria di COIMA RES.

COIMA RES si avvale del supporto di COIMA SGR per le attività di investment and asset management, sotto la responsabilità dei key manager Gabriele Bonfiglioli (Head of Investments) e Matteo Ravà (Head of Asset Management), e del supporto di COIMA S.r.l. per le attività di property and development management. Le società COIMA SGR e COIMA S.r.l. sono controllate dalla famiglia Catella.

COIMA SGR, creata nel 2007 come Hines SGR e ridenominata COIMA SGR nel 2015 contestualmente al cambio di controllo che ha visto la famiglia Catella acquistare le quote del gruppo Hines, è oggi una delle principali società indipendenti nella gestione di patrimoni immobiliari in Italia, con un portafoglio in gestione pari a Euro 6 miliardi. COIMA RES ha l'esclusiva da parte di COIMA SGR per l'attività di investimento sul segmento uffici per immobili di tipo Core e Core + (definiti come immobili dove le spese di ristrutturazione previste nel breve-medio termine non supera il 15% del valore di acquisto).

COIMA S.r.l., presente nel mercato immobiliare dal 1974, svolge attività di property and development management, principalmente su progetti promossi da COIMA SGR. COIMA S.r.l. ha sviluppato negli anni oltre 3 milioni di metri quadrati di immobili, tra cui uno dei maggiori progetti europei di rigenerazione di un'area urbana, Porta Nuova a Milano, e gestisce oggi oltre 1 milione di metri quadrati, tra cui il maggior portafoglio di edifici terziari certificati LEED in Italia.

La piattaforma COIMA (definita come l'insieme di COIMA RES, COIMA SGR e COIMA S.r.l.) è composta da una squadra di oltre 200 professionisti e da un top management che ha maturato un'esperienza di primo livello lavorando insieme durante gli ultimi 15 anni su progetti immobiliari di rilevanza notevole nel contesto milanese.

IL REGIME SIIQ

Il regime delle Società di Investimento Immobiliare Quotate ("**SIIQ**") è stato inizialmente introdotto e disciplinato in Italia dalla legge finanziaria del 2007. Il regime è stato successivamente integrato e modificato nel novembre 2014.

Il regime offre la possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, un sistema di tassazione in cui l'utile derivante dall'attività di locazione immobiliare, nonché l'utile derivante dalle cessioni degli immobili, sono esentati da imposizione (c.d. "gestione esente").

I requisiti e gli obblighi principali del regime fiscale speciale garantito alle SIIQ possono essere così riassunti:

REQUISITI SOGGETTIVI	• *Società costituita in forma di società per azioni* • *Residenza nel territorio dello Stato italiano ovvero in uno Stato UE* • *Le azioni sono negoziate in mercati regolamentati*
REQUISITI STATUARI	• *Regole in materia di investimenti* • *Limiti alla concentrazione dei rischi su investimenti e controparti* • *Limite massimo di leva finanziaria, a livello individuale e di gruppo*
REQUISITI PARTECIPATIVI	• *Nessun socio deve possedere più del 60% dei diritti di voto* • *Flottante maggiore del 25%*
REQUISITI OGGETTIVI	• *Gli immobili posseduti rappresentano almeno l'80% dell'attivo patrimoniale* • *I ricavi da locazione degli immobili posseduti rappresentano almeno l'80% dei ricavi totali*
OBBLIGHI DI DISTRIBUZIONE	• *Obbligo di distribuire almeno il 70% dell'utile netto (determinato in base alle regole civilistiche) derivante dall'attività di locazione e dal possesso delle partecipazioni* • *Obbligo di distribuire, entro i 2 anni successivi al realizzo, il 50% delle plusvalenze realizzate sulla cessione di immobili e su partecipazioni in SIIQ, SIINQ e fondi immobiliari qualificati*

INVESTMENT CASE

LA PORTA D'ACCESSO AL SETTORE IMMOBILIARE ITALIANO QUOTATO
UNICA SIIQ FOCALIZZATA SU SEGMENTO UFFICI IN ITALIA

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE FOCALIZZATO
PORTAFOGLIO DA €688 MILIONI (PRO-QUOTA), 85% UFFICI, 90% A MILANO, 50% A PORTA NUOVA

RENDIMENTO & CRESCITA
5% RENDIMENTO IMMOBILIARE NETTO, 55% DEL PORTAFOGLIO CON POTENZIALE DI CRESCITA

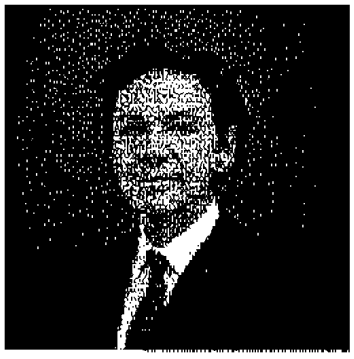
LIVELLO DI INDEBITAMENTO PRUDENZIALE
39% LOAN TO VALUE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE INDIPENDENTE
7 DEI 9 CONSIGLIERI SONO INDIPENDENTI

TRASPARENZA
STANDARD EPRA "GOLD" NELLA REPORTISTICA FINANZIARIA E DI SOSTENIBILITÀ

SOSTENIBILITÀ
64% DEL PORTAFOGLIO CERTIFICATO LEED (O PRE-CERTIFICATO)

STRATEGIA E MODELLO DI BUSINESS



"COIMA RES ha impostato la sua strategia, il suo modello di business ed i suoi principi ispirandosi alle migliori prassi di mercato internazionali in modo da proporsi come la porta di accesso al mercato immobiliare italiano quotato da parte degli investitori domestici ed esteri."

Caio Massimo Capuano
Presidente di COIMA RES

VISIONE, MISSIONE E STRATEGIA

La strategia di COIMA RES è incentrata nello sviluppo e nella gestione attiva di un portafoglio immobiliare di qualità che, sia in grado di soddisfare la domanda dei conduttori e che sia in grado di offrire ai propri azionisti un profilo di rischio-rendimento bilanciato, in particolare caratterizzato da un flusso di dividendi stabile e sostenibile e da un potenziale di apprezzamento del patrimonio immobiliare nel tempo.

In questo specifico momento di mercato, caratterizzato da un contesto macroeconomico incerto, abbiamo optato di concentrare il nostro portafoglio su Milano e su immobili ad uso ufficio. Il mercato degli uffici a Milano è il segmento più grande, più liquido, più trasparente e più resiliente all'interno del panorama immobiliare italiano. In particolare, negli ultimi anni, l'economia milanese è cresciuta a velocità doppia rispetto all'Italia nel suo complesso, e tale trend è atteso continuare nel futuro.

VISIONE

Diventare porta di accesso per gli investitori che vorranno esporsi al mercato immobiliare in Italia in formato quotato

MISSIONE

Sviluppare una SIIQ che crea valore per gli azionisti facendo leva sulle migliori prassi internazionali

STRATEGIA

Creare valore attraverso il processo di alto profilo del capitale della società e tramite la gestione attiva del proprio portafoglio immobiliare

Offrire ai nostri clienti immobili in linea con le loro esigenze presenti e future

Offrire agli investitori un profilo rischio rendimento bilanciato

MODELLO DI BUSINESS

Il nostro modello di business ha come obiettivo complessivo la generazione di valore per gli azionisti sia in termini di flussi di cassa e di dividendi che di crescita del valore del portafoglio immobiliare e del patrimonio della società. Tutti questi aspetti sono il risultato della gestione attiva degli immobili e dall'attività di rotazione del portafoglio che prevede l'acquisizione di immobili con potenziale di creazione di valore e la cessione di asset maturi



PRINCIPI

INDIPENDENZA
Ci poniamo come partner indipendente e di fiducia per conduttori ed investitori, sia domestici che internazionali

IMPRENDITORIALITÀ
Affrontiamo costantemente nuove sfide ampliando la nostra conoscenza ed esperienza in modo creativo e rigoroso

INTEGRITÀ
Onestà e trasparenza sono per noi valori irrinunciabili

ECCELLENZA
Ricerchiamo con passione e impegno la massima qualità in tutto quello che facciamo

SOSTENIBILITÀ
Ci impegniamo affinché i nostri investimenti siano responsabili per la società e per l'ambiente

EVENTI PRINCIPALI DEL 2019

CANONI LORDI **37,3** *milioni di Euro*	NET OPERATING INCOME **33,4** *milioni di Euro*	RISULTATO NETTO **32,0** *milioni di Euro*
EPRA EARNINGS **14,0** *milioni di Euro* *(0,30 Euro per azione)*	FFO **14,1** *milioni di Euro* *(0,30 Euro per azione)*	FFO RICORRENTE **17,6** *milioni di Euro* *(0,39 Euro per azione)*
VALORE DEL PORTAFOGLIO (PRO-QUOTA) **688,4** *milioni di Euro*	POSIZIONE FINANZIARIA NETTA **315,4** *milioni di Euro*	LOAN TO VALUE **38,8%**
EPRA NAV **443,9** *milioni di Euro* *(12,29 Euro per azione)*	DIVIDENDO[1] **10,8** *milioni di Euro* *(0,36 Euro per azione)*	RETURN ON EQUITY **7,6%**
EPRA NET INITIAL YIELD **4,6%**	EPRA VACANCY RATE **2,0%**	WALT **5,3** *anni*
PORTAFOGLIO CERTIFICATO LEED (o in fase di certificazione) **64%**	INTENSITÀ CARBONICA **0,072** *tCO_2e/m^2*	INTENSITÀ ENERGETICA **264** *kWh/m^2 anno*

SINTESI DELLE ATTIVITÀ SVOLTE NEL 2019

Nel corso del 2019 la Società ha continuato ad implementare la sua strategia volta a migliorare la qualità ed il livello di diversificazione del portafoglio di immobili e conduttori portando nel contempo il portafoglio immobiliare a concentrarsi ulteriormente nel segmento uffici (pari ora all'85% del portafoglio) e sulla città di Milano (pari ora al 90% del portafoglio)



- **MARZO 2019:** PUBBLICAZIONE SONDAGGIO ONLINE PANEL EUROPEO SUL DENARO
- **APRILE 2019:** RINNOVO CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
- **APRILE 2019:** STACCO SALDO DIVIDENDO PARI A EURO 0,20 PER AZIONE
- **GIUGNO 2019:** CESSIONE QUOTA DEL 50% NEL COMPLESSO VIA DONIZETTI 45 A INVESTITORE COREANO
- **LUGLIO 2019:** PAGAMENTO IN AZIONI DEI COMPENSI 2018 (CDA, COLLEGIO SINDACALE, ORGANISMO FINANZIARIO, KEY MANAGER)
- **AGOSTO 2019:** ACCORDO DI LOCAZIONE CON ACCENTURE PER CORSO COMO PLACE
- **SETTEMBRE 2019:** ACCORDO DI LOCAZIONE CON BENDING SPOONS PER CORSO COMO PLACE
- **SETTEMBRE 2019:** EPRA "GOLD AWARD" PER BILANCIO E RAPPORTO SOSTENIBILITÀ 2018
- **SETTEMBRE 2019:** CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA LA SUSTAINABILITY POLICY
- **SETTEMBRE 2019:** ANNUNCIO ACQUISIZIONE SEDI MICROSOFT E PHILIPS PER EURO 158,2 MILIONI
- **SETTEMBRE 2019:** PERFEZIONAMENTO ACQUISIZIONE SEDE PHILIPS PER EURO 60,7 MILIONI
- **OTTOBRE 2019:** REINVESTIMENTO PROVVIGIONE FEE DA PARTE DI COIMA SGR IN AZIONI COIMA RES
- **NOVEMBRE 2019:** ANNUNCIO CESSIONE PORTAFOGLIO RETAIL SARDEGNA PER EURO 23,2 MILIONI
- **NOVEMBRE 2019:** STACCO AZIONE RISPARMIO PARI A EURO 0,10 PER AZIONE
- **DICEMBRE 2019:** PERFEZIONAMENTO ACQUISIZIONE SEDE MICROSOFT PER EURO 97,5 MILIONI

INVESTMENT MANAGEMENT

ACQUISIZIONI (PRO-QUOTA)	CESSIONI (PRO-QUOTA)	CAPEX (PRO-QUOTA)
138	43	10
milioni di euro	milioni di euro	milioni di euro

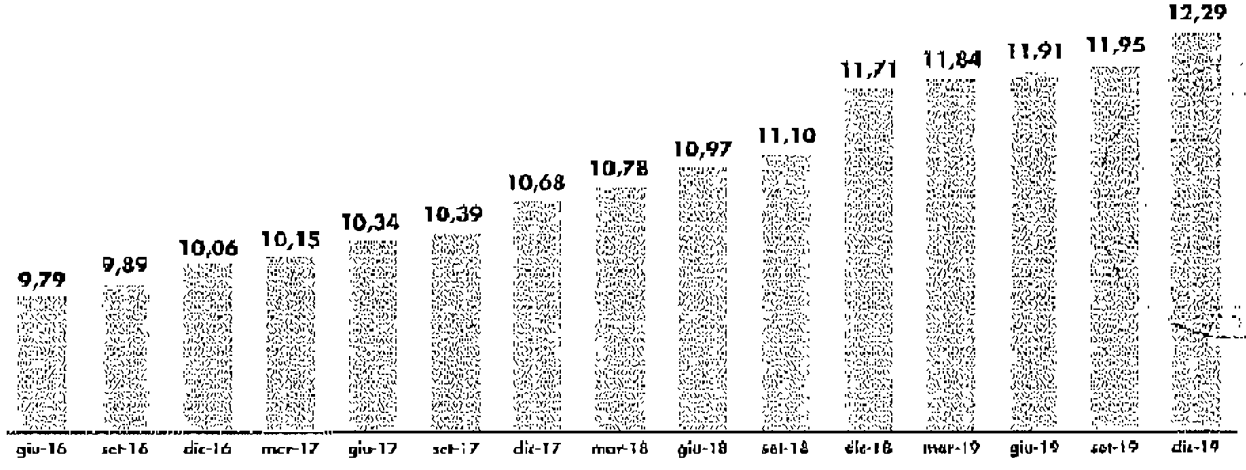
ASSET MANAGEMENT

EPRA VACANCY RATE	NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE O RINNOVI
4,90%	16
	numero

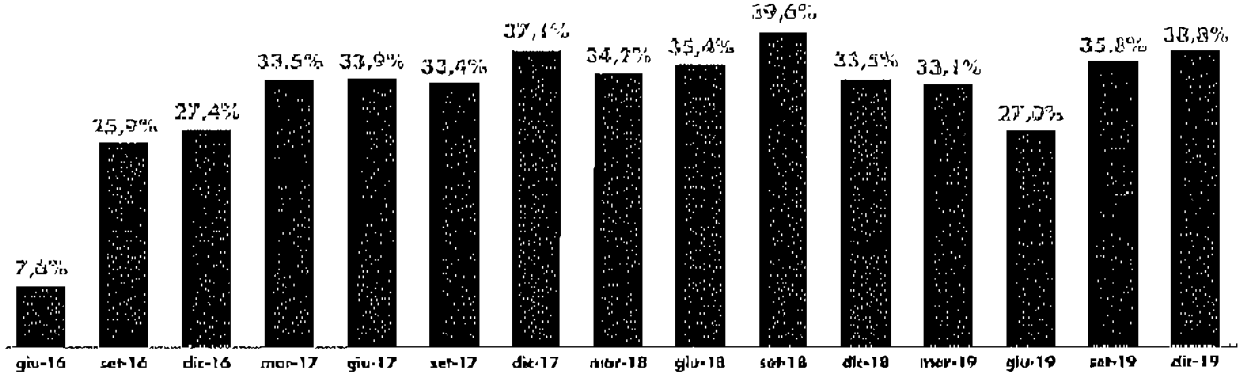
DATI PRINCIPALI		2019	2018	2017
Performance				
Canoni lordi	milioni di Euro	37,3	36,3	34,2
Crescita canoni su base like for like	%	1,0%	0,8%	n.s.
Net Operating Income (NOI)	milioni di Euro	33,4	32,3	30,5
Margine NOI	%	89,6%	89,1%	89,1%
EBITDA	milioni di Euro	23,5	25,0	21,6
Margine EBITDA	%	62,8%	69,0%	63,1%
Risultato netto	milioni di Euro	32,0	46,3	28,9
EPRA Earnings	milioni di Euro	14,0	15,1	15,3
FFO Ricorrente	milioni di Euro	17,6	17,7	16,8
EPRA Earnings per azione	Euro	0,39	0,42	0,42
FFO Ricorrente per azione	Euro	0,49	0,49	0,47
Dati patrimoniali				
IFRS NAV	milioni di Euro	440,1	418,7	383,4
EPRA NAV	milioni di Euro	443,9	421,6	384,6
EPRA NNAV	milioni di Euro	438,8	415,4	380,2
IFRS NAV per azione	Euro	12,19	11,63	10,65
EPRA NAV per azione	Euro	12,29	11,71	10,68
EPRA NNAV per azione	Euro	12,15	11,54	10,56
Dati finanziari				
Capex (pro-quota)	milioni di Euro	9,8	5,1	1,3
Acquisizioni (pro-quota)	milioni di Euro	133,2	103,7	105,7
Cessioni (pro-quota)	milioni di Euro	131,2	79,7	38,5
Dividendo (anno fiscale)	milioni di Euro	10,8[1]	10,8	9,7
Dividendo per azione (anno fiscale)	milioni di Euro	0,30[1]	0,30	0,27
Indicatori di redditività				
Return on Equity	%	7,6%	11,9%	8,0%
Indicatori finanziari				
Debito lordo	milioni di Euro	353,1	291,3	263,1
Cassa	milioni di Euro	42,7	82,2	27,0
Debito netto	milioni di Euro	315,4	209,1	236,1
Loan to Value (LTV)	%	38,8%	33,5%	37,1%
Interest Cover Ratio (ICR)	x	3,4x	4,0x	3,2x
Costo medio del debito "all in"	%	2,01%	2,03%	1,97%
Scadenza media del debito	anni	3,4	4,4	3,7
Portafoglio immobiliare				
Numero immobili in portafoglio	-	72	77	78
Valore complessivo portafoglio (consolidato)	milioni di Euro	767,7	623,5	575,6
Valore complessivo portafoglio (pro-quota)	milioni di Euro	688,4	654,4	589,9
Superficie commerciale (pro-quota)	mq	165 000	172 000	172,000
WALT	anni	5,3	6,2	7,2
EPRA Net Initial Yield	%	4,6%	5,2%	5,3%
EPRA Topped-up Net Initial Yield	%	5,3%	5,3%	5,5%
EPRA Vacancy Rate	%	2,0%	4,6%	4,8%

EVOLUZIONE DATI PRINCIPALI

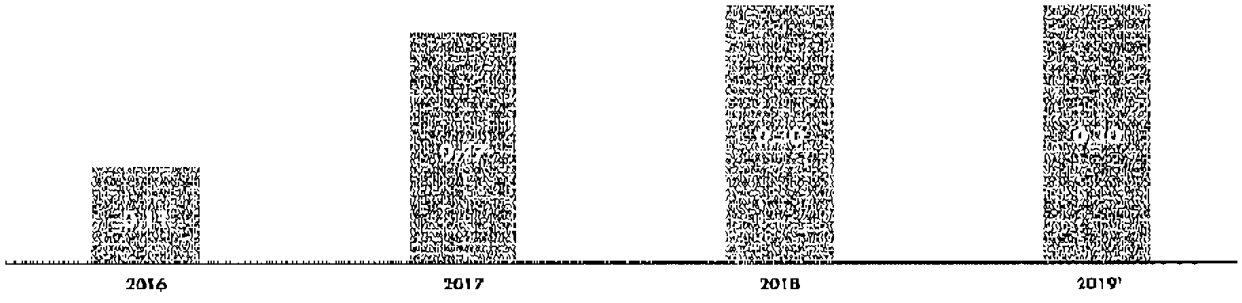
Evoluzione dell'EPRA NAV per azione (€)

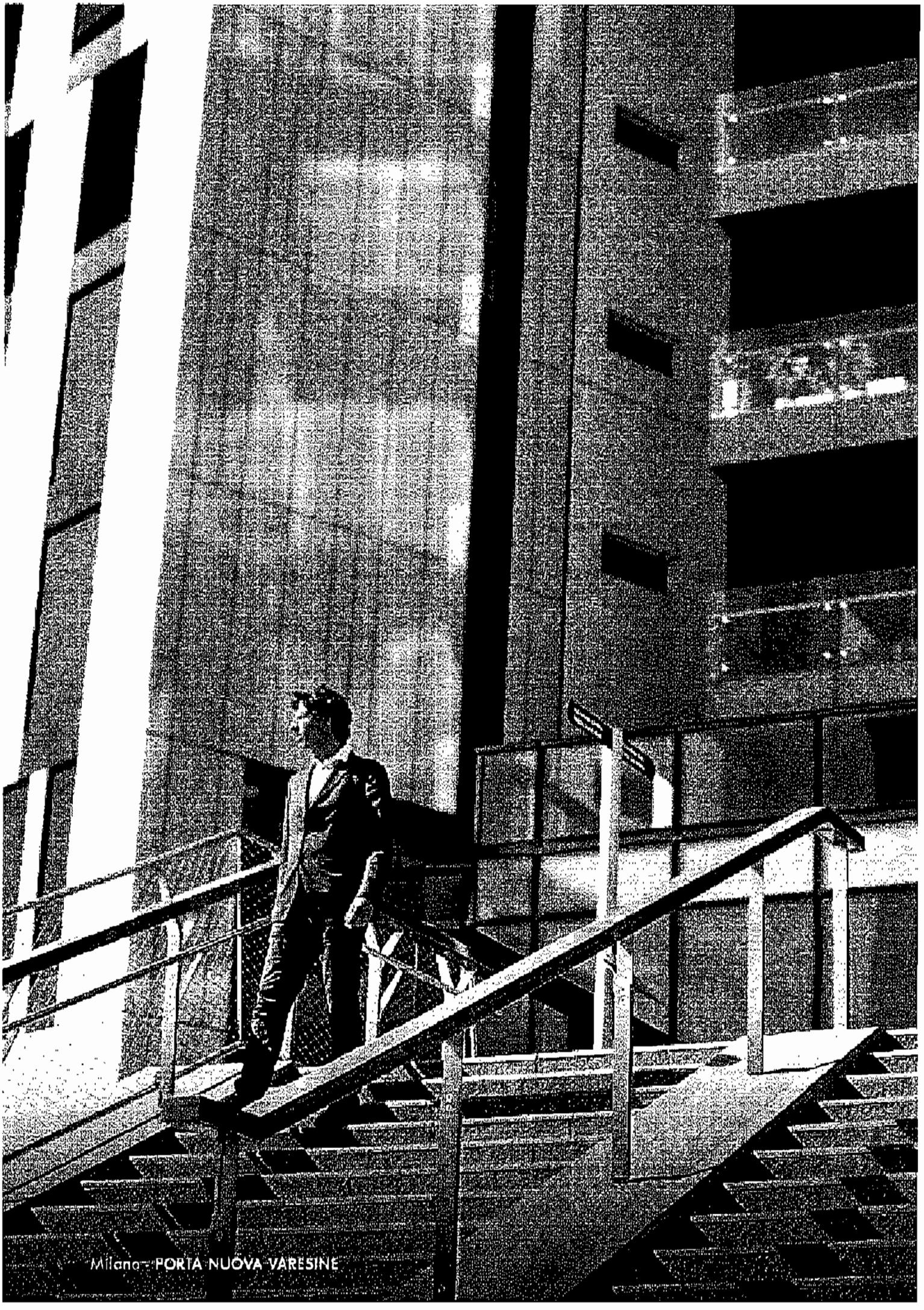


Evoluzione del Loan to Value (LTV)



Evoluzione del dividendo per azione (€)

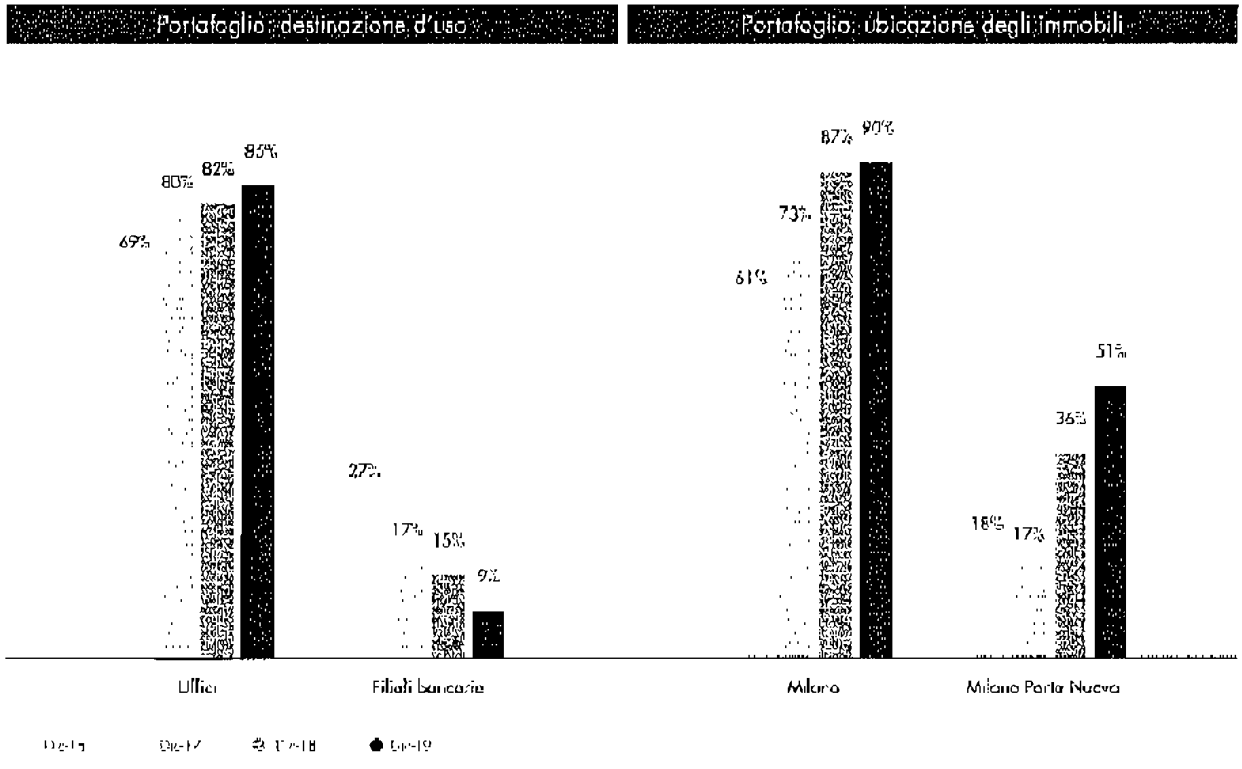



Milano - PORTA NUOVA VARESINE

PANORAMICA DELL'ATTIVITÀ DALL'IPO AD OGGI

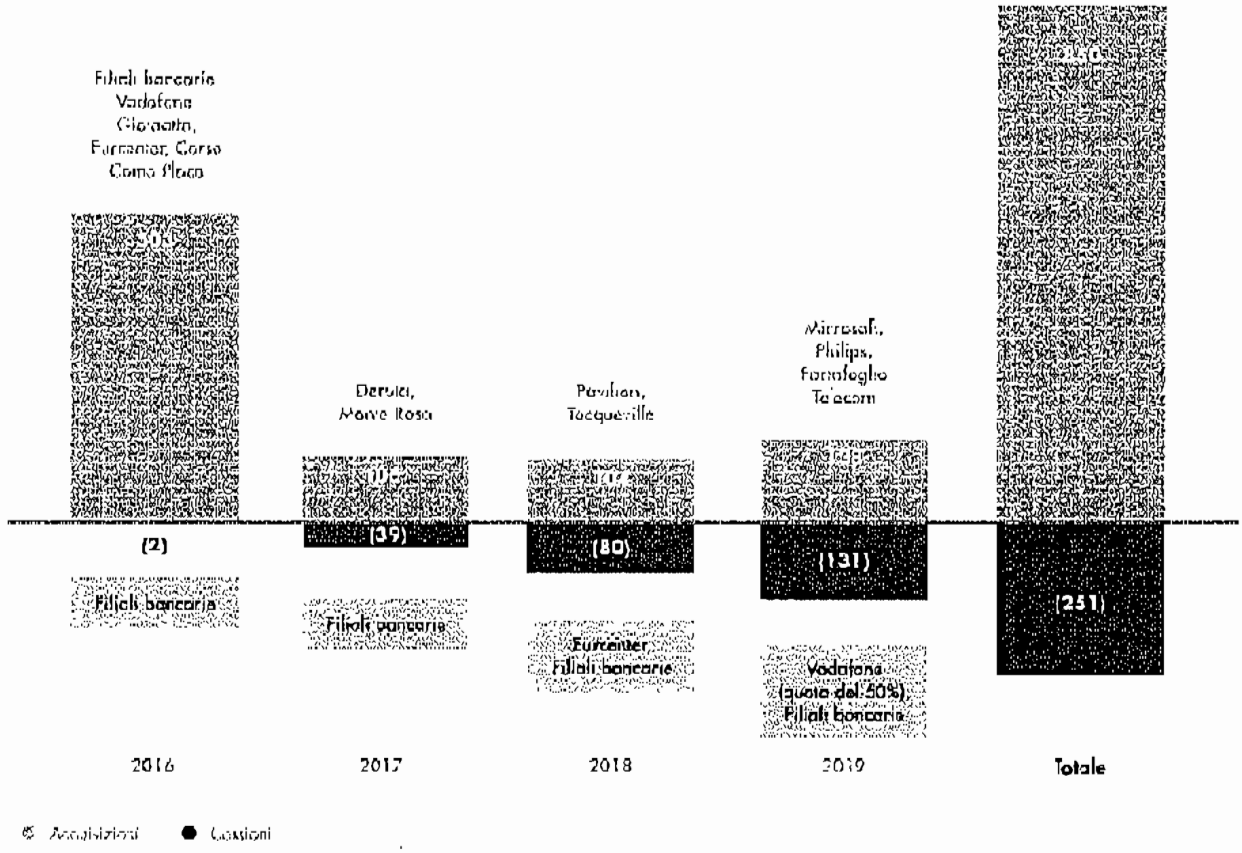
L'attività della Società, dalla quotazione in Borsa ad oggi, è stata incentrata nella composizione di un portafoglio immobiliare di qualità con l'obiettivo di concentrarsi progressivamente sul mercato milanese ed in particolare sul distretto di Porta Nuova/ dismettendo gli immobili ubicati in altre città e di orientare maggiormente il portafoglio verso il segmento ad uso uffici dismettendo progressivamente il portafoglio di filiali bancarie ubicato su tutto il territorio italiano

Evoluzione della composizione del portafoglio negli ultimi quattro anni



Dall'IPO ad oggi, COIMA RES ha acquisito immobili per un valore pari a Euro 850 milioni. Circa l'80% delle acquisizioni sono state effettuate tramite processi "off market" (i.e. evitando processi competitivi sul mercato). Con l'obiettivo di migliorare la qualità del portafoglio immobiliare, di concentrarsi ulteriormente sul segmento ufficio a Milano, di diversificare il portafoglio di immobili e conduttori e di validare la valutazione del portafoglio immobiliare, COIMA RES ha intrapreso dal 2017 un'intensa attività di rotazione di portafoglio che ha visto la cessione dell'immobile Eurcenter a Roma, il dimezzamento dell'esposizione al segmento di filiali bancarie e la cessione di una quota del 50% del complesso Vodafone ad un investitore istituzionale Sud Coreano. Le cessioni sono avvenute complessivamente ad un premio del 5,0% rispetto al prezzo di acquisizione (o conferimento), premio che sale al 7,6% se si escludono le filiali bancarie.

Panoramica dell'attività di investimento e cessioni dell'IPO (€ milioni, su base pro-quota)



Panoramica delle operazioni di cessione dell'IPO ad oggi

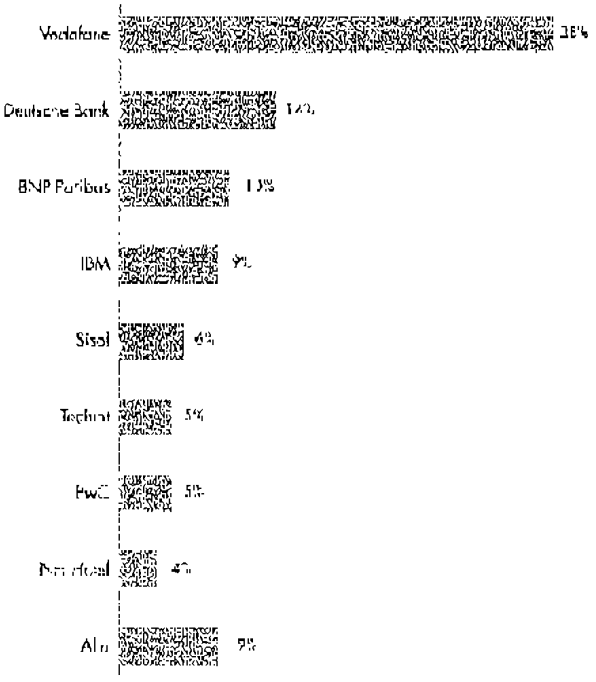
Immobile	Data di acquisizione	Prezzo di acquisizione (pro-quota)	Capex nel periodo (pro-quota)	Data di cessione	Prezzo di cessione (pro-quota)	Premio/(sconto) su prezzo di acquisto	Unlevered IRR realizzato
Filiali bancarie	maggio 2016	Euro 67 milioni	-	Tra il 2016 ed il 2020*	Euro 66 milioni	(1,6)%	3,6%
Eurcenter (quota pari all'87%)	agosto 2016	Euro 70 milioni	-	dicembre 2018	Euro 78 milioni	12,0%	10,8%
Complesso Vodafone (quota pari al 50%)	giugno 2016	Euro 102 milioni	Euro 0,1 milioni	giugno 2019	Euro 107 milioni	4,3%	7,7%
Media						**5,0%**	**7,5%**

DIVERSIFICAZIONE DEL PORTAFOGLIO DI CONDUTTORI

Uno sforzo particolare è stato intrapreso da COIMA RES nella diversificazione della base di conduttori dei propri immobili. Al 31 dicembre 2018, i primi cinque conduttori di COIMA RES rappresentavano il 77% dei canoni totali mentre un anno dopo, al 31 dicembre 2019, i primi 5 conduttori di COIMA RES rappresentavano il 54% dei canoni totali (su base pro-quota e stabilizzata). Ad oggi, solo un conduttore rappresenta più del 10% dei canoni di COIMA RES (su base pro-quota e stabilizzata).

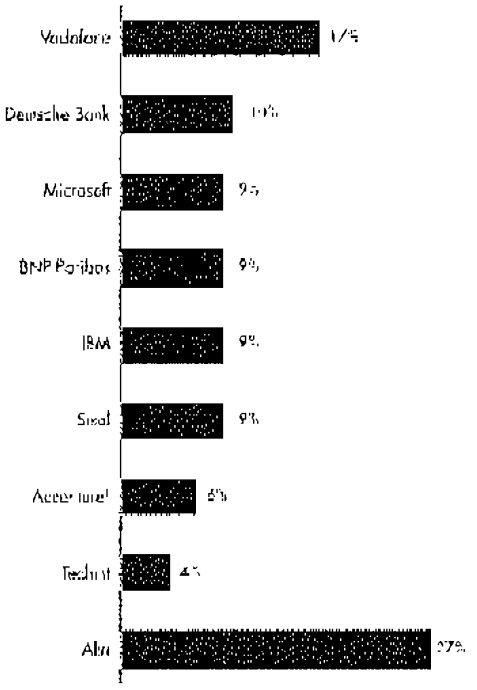
Tale diversificazione è stata ottenuta principalmente tramite l'operazione di cessione di una quota del 50% nell'immobile Vodafone perfezionata a giugno 2019, tramite la progressiva cessione di filiali bancarie, tramite l'attività di investimento e la firma dei contratti preliminari di locazione con Accenture e Bending Spoons sull'immobile Corso Como Place.

Anno precedente (dic-18)



% dei canoni di locazione lordi (su base pro-quota e stabilizzata)

Stato attuale (dic-19)



% dei canoni di locazione lordi (su base pro-quota e stabilizzata)

Conduttore di maggioranza per COIMA RES
17%

Tre conduttori di maggioranza per COIMA RES
36%

Cinque conduttori di maggioranza per COIMA RES
54%

IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE



"Durante il 2019 abbiamo aumentato il grado di diversificazione del portafoglio di conduttori e di immobili e ad oggi solo un conduttore rappresenta più del 10% dei canoni totali. Inoltre, abbiamo fatto importanti progressi sul progetto Corso Como Place in termini di avanzamento lavori e commercializzazione del complesso con la stipula dei contratti preliminari di locazione con Accenture e Bording Spoons."

Matteo Ravà
Chief Asset Management

Al 31 dicembre 2019, COIMA RES possiede un portafoglio di immobili per un valore pari a Euro 688 milioni (valore del patrimonio immobiliare su base pro-quota), caratterizzato da un rendimento immobiliare iniziale netto pari al 4,6% (EPRA Net Initial Yield) e da un rendimento iniziale netto "topped-up" pari al 5,3% (EPRA Topped-up Net Initial Yield).

Dal punto di vista geografico, il portafoglio di COIMA RES è concentrato per il 90% a Milano (51% nel distretto di Milano Porta Nuova e 39% in altri distretti a Milano), per il 4% in Lombardia (ex Milano) e per il 6% in altre regioni del Nord e Centro Italia.

Dal punto di vista della destinazione d'uso, il portafoglio di COIMA RES si concentra per l'85% sul segmento uffici, per il 4% sul segmento hotel, per il 9% sul segmento filiali bancarie e per un residuo 2% su altri segmenti.

Gli immobili di proprietà di COIMA RES sono detenuti sia direttamente che tramite quote di fondi. In particolare, COIMA RES utilizza strutture di Joint Venture in modo da accedere con quote di minoranza anche a progetti di sviluppo di dimensione medio grande gestiti dalla piattaforma COIMA.

Al 31 dicembre 2019, il portafoglio di COIMA RES è caratterizzato da un basso livello di sfitto (EPRA Vacancy Rate del 2,0%), che si concentra principalmente su tre filiali bancarie e su una porzione marginale dell'immobile Monte Rosa. Il progetto Corso Como Place, essendo attualmente in fase di ristrutturazione, non è considerato nella metrica EPRA Vacancy Rate.

Il portafoglio di COIMA RES è caratterizzato da un profilo bilanciato tra immobili stabilizzati ed immobili con un profilo di crescita, in particolare:

- immobili a reddito con contratti di medio-lungo periodo già in fase stabilizzata, dove la crescita dei canoni è principalmente legata all'inflazione
- immobili a reddito con contratti di medio-lungo periodo ma non ancora stabilizzati, dove ci si può ragionevolmente aspettare una crescita dei canoni e flussi di cassa per effetto di step up già contrattualizzati e/o per dinamiche di rilocazione dove i nuovi canoni possono essere stipulati a premio rispetto ai canoni precedenti
- immobili a reddito con durata residua dei contratti di locazione di breve periodo, dove, a scadenza dei contratti di locazione in essere, si prevede di effettuare opere di ristrutturazione e dove a valle di questi processi si può ragionevolmente ipotizzare la stipula di un contratto di locazione a livelli più alti di canone al metro quadro rispetto ai precedenti
- immobili sfitti, dove si sta già attuando un piano di ristrutturazione

Forte attenzione viene prestata da COIMA RES alle caratteristiche di efficienza e sostenibilità degli edifici, a prova di questo attualmente il 56% del portafoglio di COIMA RES è certificato LEED, con un ulteriore 9% in fase di certificazione.

Panoramica del portafoglio immobiliare

PORTAFOGLIO PARI A
688
milioni di Euro
(su base pro-quota)

PORTA NUOVA
51%

EPRA NET INITIAL YIELD
4,6%

UFFICI
85%

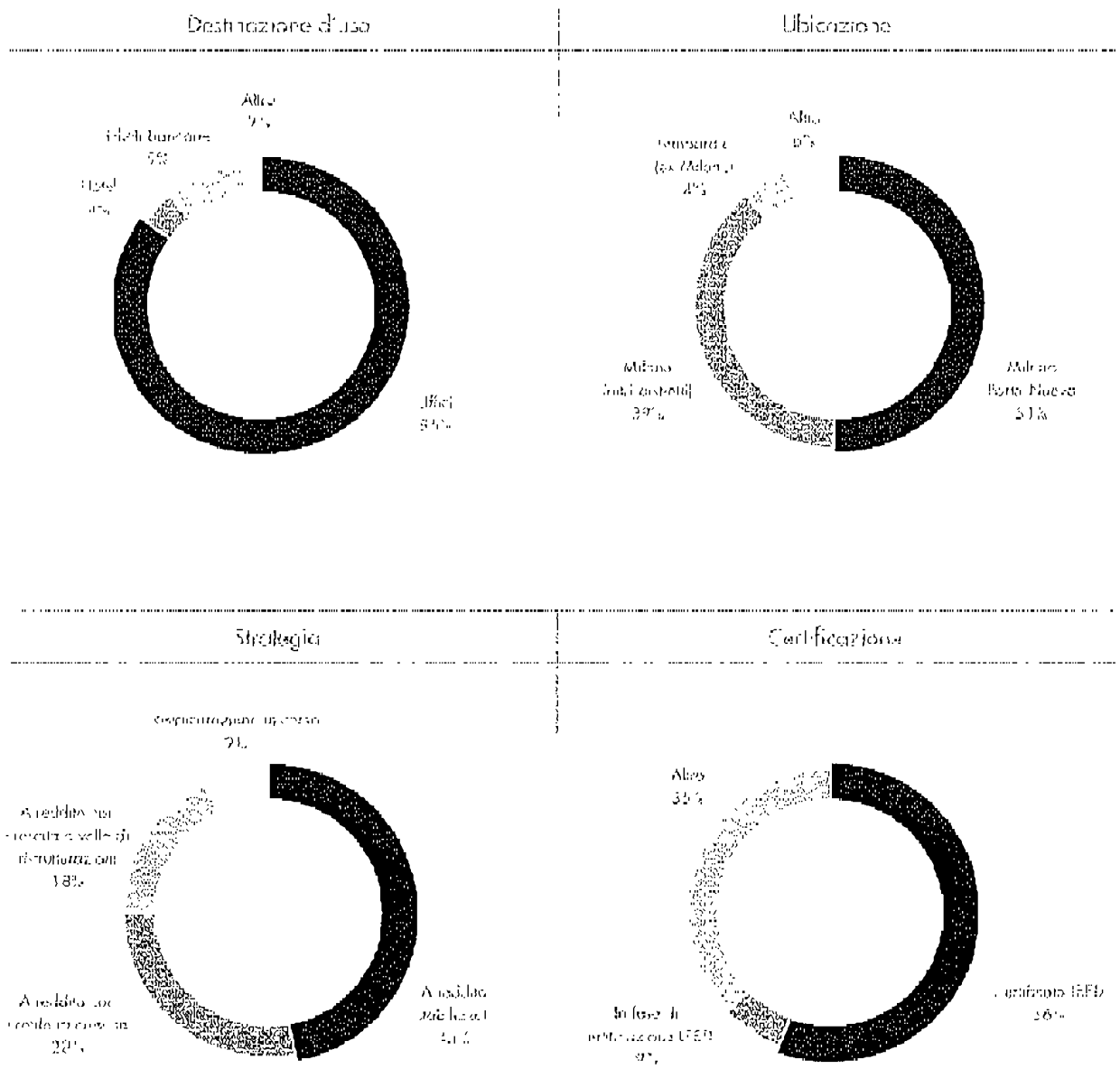
PORTAFOGLIO CERTIFICATO LEED
>60%

EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD
5,3%

MILANO
90%

WALT
5,3
anni

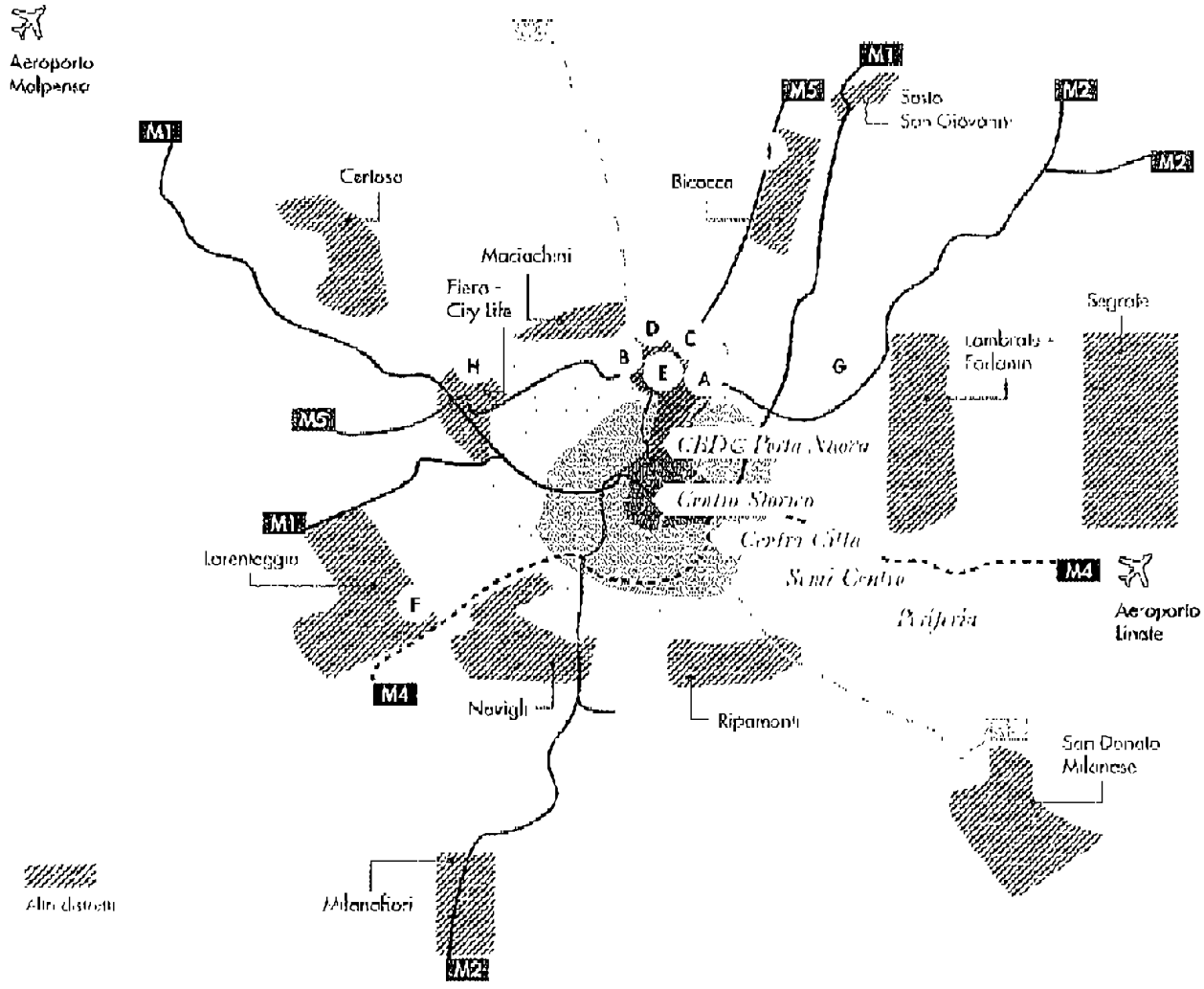
EPRA VACANCY RATE
2,0%



Gli immobili di COIMA RES ad uso ufficio a Milano sono ubicati in vari distretti della città. Il sottogruppo principale è rappresentato dagli immobili ubicati nel distretto di Porta Nuova, dove si concentrano 5 immobili (Gioiaotto, Corso Como Place, Pavilion, Diciassette e Microsoft) che costituiscono circa il 50% del portafoglio di COIMA RES. Gli altri 4 immobili ad uso ufficio sono ubicati in distretti secondari, in particolare il distretto di Lorenteggio per quanto riguarda il complesso Vodafone, il distretto di Bicocca per quanto riguarda la sede di Philips, il distretto di Lambrate per quanto riguarda l'immobile Deruta ed il distretto di City Life per quanto riguarda Monte Rosa.

Tutti gli immobili di COIMA RES ad uso ufficio a Milano sono ben connessi al sistema di trasporto pubblico ed in particolare alla rete della metropolitana di Milano.

Milano - VODAFONE - Facciata



Porta Nuova

A		GIOIAOTTO
B		CORSO COMO PLACE
C		PAVILION
D		TOCQUEVILLE
E		MICROSOFT

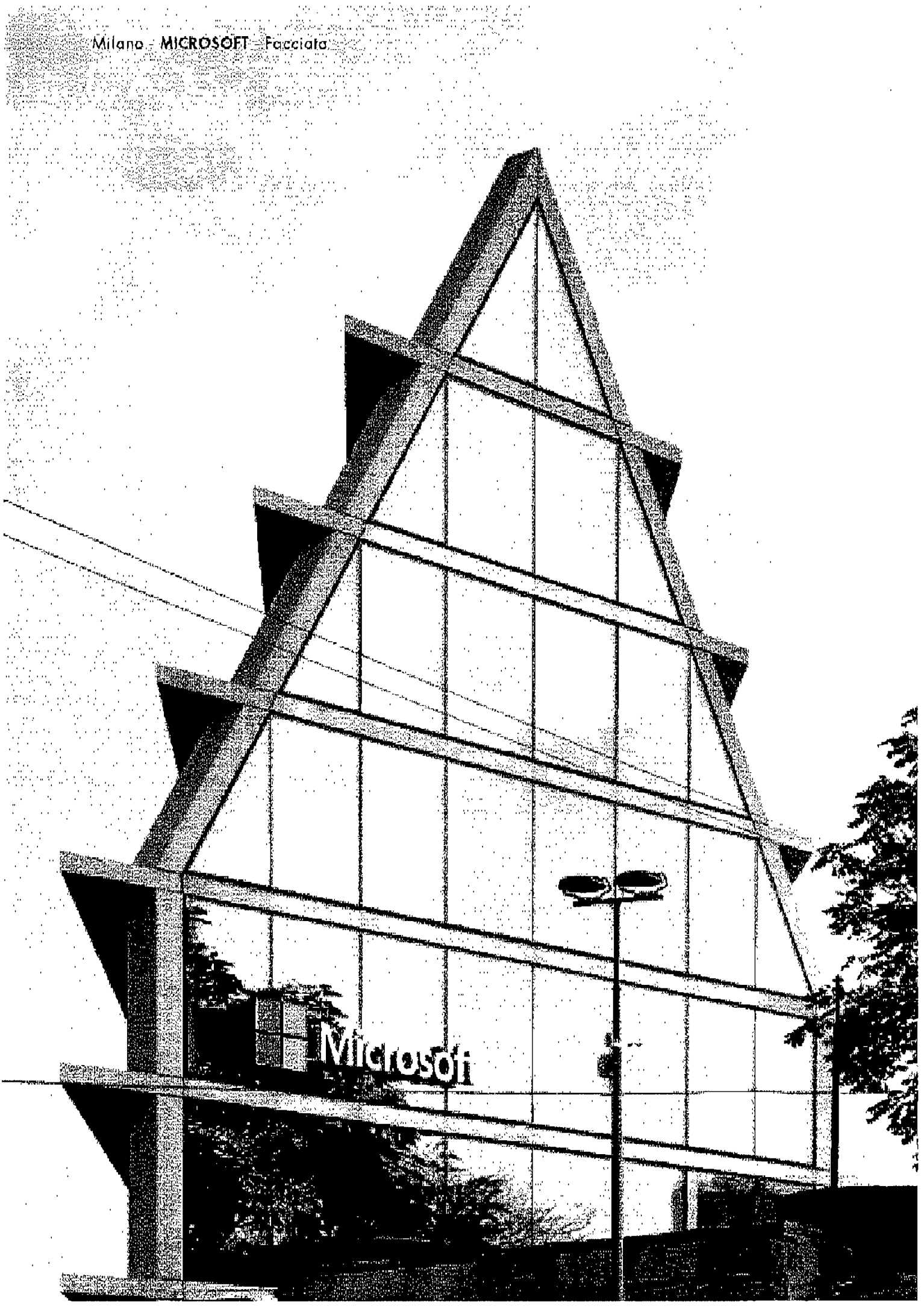
Altri distretti

F		VODAFONE
G		DERUTA
H		MONTE ROSA
I		PHILIPS

Principali indicatori del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2019

	Milano Porta Nuova					Milano Altri distretti				Altri immobili		
	Microsoft	Giotto	Pavilion	Tocqueville	Corso Como Place	Vodafone Complex	Monte Rosa	Philips	Deruta	Deutsche Bank	Portafoglio Telecom	Totale
Ubicazione	Milano Porta Nuova	Milano Porta Nuova	Milano Porta Nuova	Milano Porta Nuova	Milano Porta Nuova	Milano Lorenteggio	Milano CityLife	Milano Bicocca	Milano Lambiate	Nord & Centro Italia	Nord & Centro Italia	-
Destinazione d'uso	Ufficio	Ufficio, Hotel	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Filiali bancarie	Immobili tecnici	-
Strategia	Core	Core	Core	Core + / Value-add	Value-add	Core	Core + / Value-add	Core	Core + / Value-add	Core	Core	-
Percentuale possesso (look through)	83,5%	88,2%	100,0%	100,0%	35,7%	50,0%	100,0%	78,3%	100,0%	100,0%	73,7%	-
Valore immobile (100%)	**€98,2m**	**€83,7m**	**€73,2m**	**€59,6m**	**€165,4m**	**€213,0m**	**€61,1m**	**€62,8m**	**€47,1m**	**€69,0m**	**€57,4m**	-
Valore immobile (look-through)	**€82,0m**	**€73,8m**	**€73,2m**	**€59,6m**	**€59,1m**	**€106,5m**	**€61,1m**	**€49,2m**	**€47,1m**	**€69,0m**	**€7,9m**	**€688,4m**
WALT (anni)	4,0	4,9	8,1	2,3	2,0	7,1	3,5	6,7	2,0	7,1	12,9	5,3
Occupancy rate	100%	0%	100%	100%	n.s.	100%	91%	100%	100%	93%	100%	98,0%
EPRA Net Initial Yield	4,3%	4,1%	1,5%	3,5%	n.s.	6,1%	5,2%	5,2%	7,0%	4,6%	6,4%	4,6%
EPRA Topped-up Net Initial Yield	4,3%	4,7%	4,6%	5,2%	n.s.	6,1%	5,2%	5,9%	7,0%	5,2%	6,4%	5,3%

Milano - MICROSOFT - Facciata



MICROSOFT

Descrizione

La sede di Microsoft è un immobile di nuova costruzione di 11.000 mq, certificato LEED Gold, progettato dallo studio internazionale di architettura Herzog & de Meuron (costruzione completata nel 2016) interamente locato a Microsoft, società globale di tecnologia, con una WALK di 4,0 anni. L'immobile è la sede italiana di Microsoft. L'immobile si trova nel distretto di Porta Nuova, in rapida crescita, in prossimità delle stazioni della metropolitana Monumentale e Garibaldi.

Dati principali

Yield on cost (passing rent/book value)
33,5%

Anno di costruzione
2016

Anno di ultima ristrutturazione
n.a.

Anno acquisizione da parte di COIMA RES
2019

Destinazione d'uso
Ufficio

Conduttore
Microsoft

Superficie
10.795 mq

Valore immobiliare (100% dell'immobile)
Euro 98,2 milioni

Canone annuale lordo (100% dell'immobile)
Euro 4,6 milioni

EPRA Net Initial Yield
4,3%

EPRA Topped-up Net Initial Yield
4,3%

WALT
4,0 anni

Occupancy Rate
100%

Certificazione
LEED Gold

Architetto
Herzog & de Meuron

Strategia d'investimento

Investimento strategico di lungo periodo data la qualità dell'immobile, la sua ubicazione a Milano in Porta Nuova e l'ottimo profilo del conduttore attuale (Microsoft). Potenziale creazione di valore nel medio-lungo periodo derivante dalla differenza tra i canoni di mercato delle zone rispetto al canone attualmente in essere unita alla possibilità di cosiderare la destinazione d'uso del piano strada a high street retail.



GIOIAOTTO

Descrizione

Costruito negli anni '70 e ristrutturato nel 2014, Gioiaotto è stato il primo edificio milanese certificato LEED Platinum. Il 50% delle superfici sono ad uso ufficio e locate a diversi conduttori ed il rimanente 50% delle superfici sono ad uso alberghiero e locate all'operatore NH Hotel. La porzione hotel è stata soggetta ad un intervento di riqualificazione nel 2018 che ha visto l'aggiornamento degli interni per raggiungere il livello NH Collection.

Dati principali

Percentuale possesso
88,2%

Anno di costruzione
anni '70

Anno di ultima ristrutturazione
2014

Anno acquisizione da parte di COIMA RES
2016

Destinazione d'uso
Ufficio & Hotel

Conduttori principali

NH

GBE

Superficie (100% dell'immobile)
14.565 mq

Valore immobiliare (100% dell'immobile)
Euro 83,7 milioni

Canone iniziale lordo (100% dell'immobile)
Euro 3,8 milioni

EPRA Net Initial Yield
4,1%

EPRA Topped-up Net Initial Yield
4,7%

WALT
4,9 anni

Occupancy Rate
100%

Certificazione
LEED Platinum

Architetto
Pietà Associati

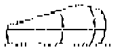
Strategia d'investimento

Investimento strategico di lungo periodo data la qualità dell'immobile, la sua ubicazione a Milano in Porta Nuova ed il potenziale upside derivante dalla differenza tra i canoni in essere per la porzione ad uso ufficio ed i canoni della zona. Per quanto riguarda la parte ad uso alberghiero possibilità di cattturare nei canoni parte della performance commerciale dell'operatore alberghiero


Milano - GIOIAOTTO - Facciata



Milano - PAVILION - Esterno



PAVILION

Descrizione

Immobile poli-funzionale certificato LEED Gold, progettato da Michele De Lucchi e costruito nel 2014. Ubicazione strategica nel cuore di Porta Nuova in Piazza Gae Aulenti ed il parco "Biblioteca degli Alberi" (terzo parco più grande nel centro di Milano). L'immobile è interamente locato ad IBM che lo utilizza come spazio di innovazione e di incontro con i suoi stakeholder. Le caratteristiche tecniche uniche del Pavilion e la sua visibilità a 360° offrono un alto grado di flessibilità in termini di destinazione d'uso.

Dati principali

Percentuale possesso
100,0%

Valore immobiliare
Euro 73,2 milioni

Anno di costruzione
2014

Canone in place pro-forma
Euro 7,25 milioni

Anno di ultima ristrutturazione
n.a.

EPRA Net Initial Yield
4,5%

Anno acquisizione da parte di COIMA RES
2018

EPRA Topped-up Net Initial Yield
4,6%

Destinazione d'uso
Ufficio

WAULT
3,1 anni

Canone/mq

Occupancy Rate
100%

Certificazione
LEED Gold

Superficie
3.576 mq

Architetto
Michele De Lucchi

Strategia d'investimento

Investimento strategico di lungo periodo data la qualità dell'immobile, la sua ubicazione a Milano in Porta Nuova e la qualità del conduttore attuale. Il contratto di locazione attuale, della durata di 8,1 anni residua, prevede un incremento del canone lordo, nel primo trimestre 2020, dal livello attuale pari a Euro 1,25 milioni, al livello stabilizzato pari a Euro 3,5 milioni. Potenziale riconversione a scadenza del contratto di locazione in essere (nel caso IBM decidesse di non rinnovare il contratto) con cambio di destinazione d'uso che potrebbe prevedere uffici e/o retail



TOCQUEVILLE

Descrizione

Edificio di 10 piani nell'area di Milano Porta Nuova situato tra la sede di Microsoft e la sede di UniCredit e di fronte al progetto Corso Como Place. L'edificio è stato inizialmente costruito nel 1969 e l'ultima ristrutturazione risale al 2003. Il conduttore principale dell'immobile è Sisal la seconda più grande società di giochi ed il più grande fornitore di servizi di pagamento in Italia, che occupa l'89% delle superfici. Il contratto di locazione con Sisal scade a dicembre 2021

Dati principali

Percentuale possesso
100,0%

Valore immobiliare
Euro 59,6 milioni

Anno di costruzione
1969

Canone iniziale lordo
Euro 2,4 milioni

Anno di ultima ristrutturazione
2003

EPRA Net Initial Yield
3,5%

Anno acquisizione da parte di COIMA RES
2018

EPRA Topped up Net Initial Yield
5,2%

Destinazione d'uso
Ufficio

GLA
2,3 mila

Conduttore principale

Sisal

Occupancy Rate
100%

Certificazioni
n.a.

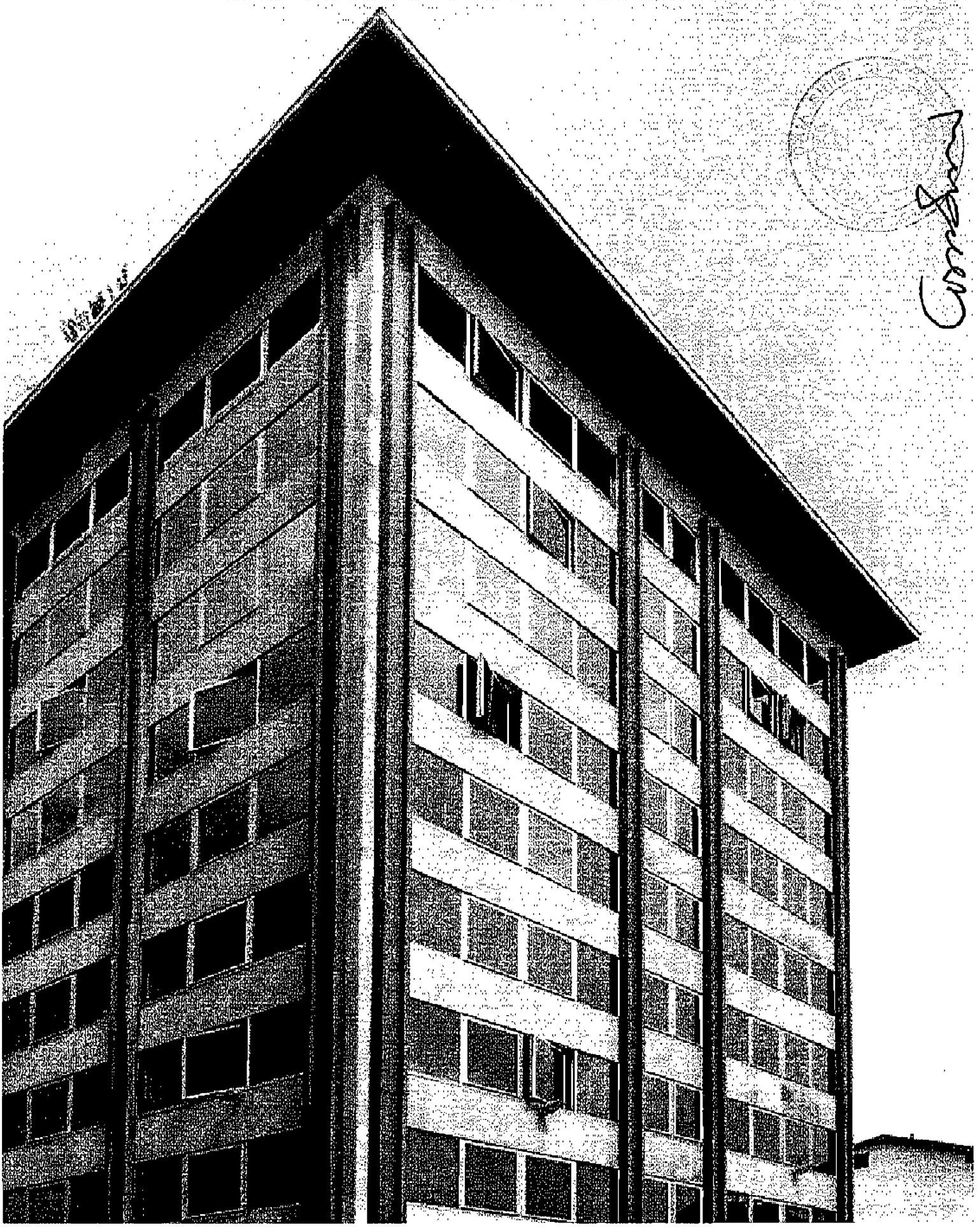
Superficie
17.934 mq

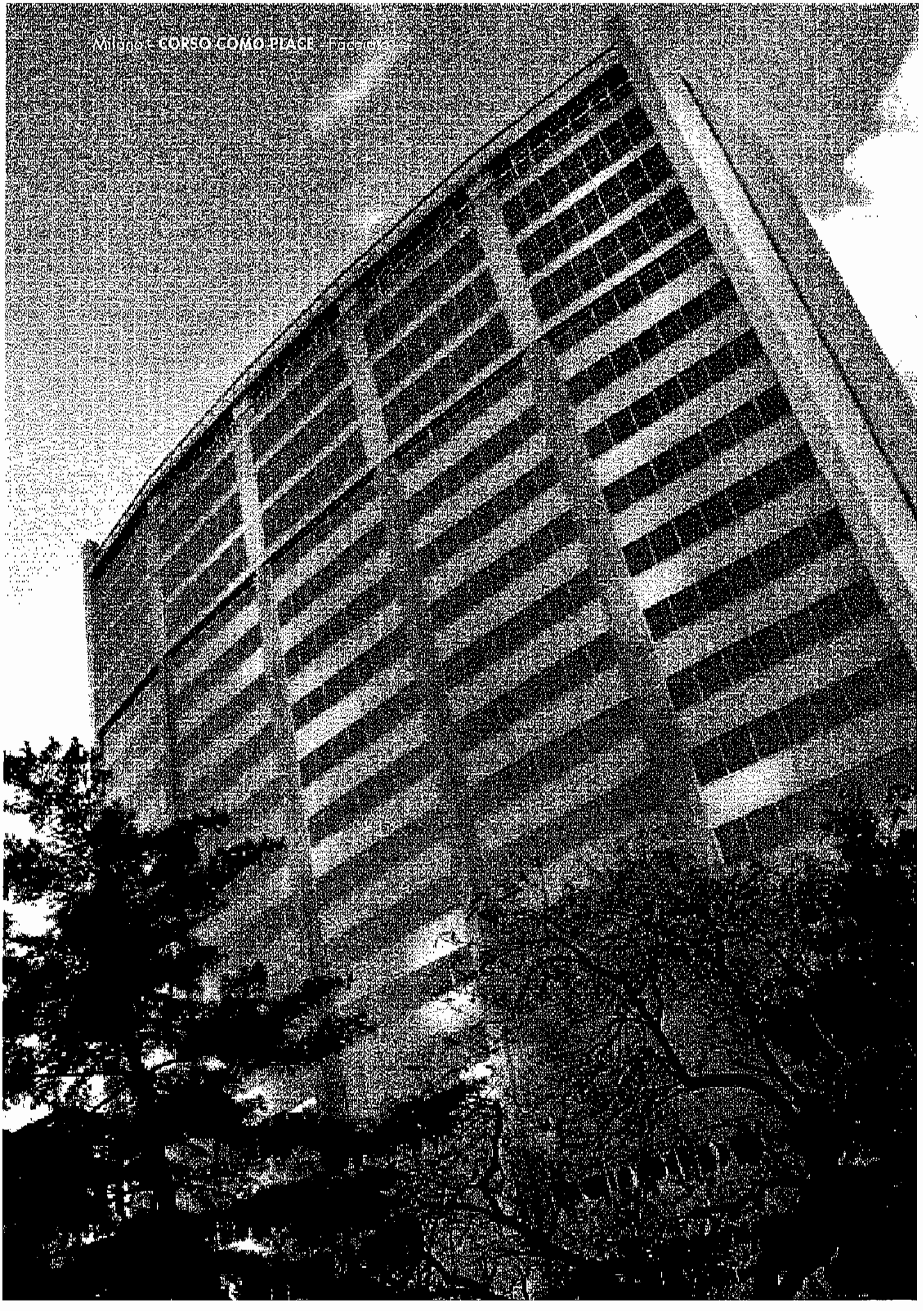
Architetto
n.a.

Strategia d'investimento

Investimento strategico di lungo periodo data la sua ubicazione a Milano in Porta Nuova. Ultima ristrutturazione effettuata più di 15 anni fa. Il contratto di locazione attuale è in scadenza a fine 2021 ed il canone attuale è ampiamente sottomercato. Possibilità di effettuare un importante intervento di ristrutturazione per riqualificare l'edificio ed al contempo migliorare ulteriormente l'area, anche in relazione al previsto completamento della ristrutturazione del complesso Corso Como Place) e potrà successivamente tornare ad un livello di canone maggiore del canone attuale.

Milano - **TOCQUEVILLE** - Facciata




Milano - CORSO COMO PLACE - Facciata

CORSO COMO PLACE

Descrizione

Complesso immobiliare situato a Milano Porta Nuova tra le sedi di UniCredit e Microsoft. Il complesso è ben connesso alla rete di trasporti pubblici, con una stazione ferroviaria ad alta velocità (Stazione Garibaldi) e 2 linee metropolitane (MM2 e MM5). Il complesso si compone di due edifici costruiti negli anni 1950-1960, e di un edificio nuovo in fase di costruzione. COIMA RES possiede una quota del 35,7% del complesso.

Dati principali

Percentuale posseduta
35,7%

Anno di costruzione
1950-1960

Anno di ultima ristrutturazione
Attualmente in fase di ristrutturazione

Anno acquisizione da parte di COIMA RES
2016

Destinazione d'uso
Ufficio

Conduttori principali
accenture BENDING SPOONS Sisal

Superficie (100% del complesso)
23.579 mq

Valore dell'immobile (100% del complesso)
Euro 165,4 milioni

Costo totale (100% del progetto)
Euro 169 milioni

Prezzo di acquisto (100% del complesso)
Euro 89 milioni (dicembre 2016)

Capex ed altri costi capitalizzati (100% del progetto)
Euro 71 milioni (2017-2020)

Altri costi (100% del progetto)
Euro 9 milioni

Stato di avanzamento dei cantieri
c. 50%

Gross Yield on Cost atteso
6,7%

Superficie locata
95% dei mq totali

Certificazioni target
LEED Gold, WELL Gold, Cradle to Cradle, NZEB

Architetto
PLP Architecture

Strategia d'investimento

La strategia per il complesso immobiliare prevede: (i) la riqualificazione integrale dell'edificio a torre con una destinazione uffici (edificio A), (ii) la valorizzazione dell'edificio terziario (edificio B) attraverso una gestione attiva del collocamento sul mercato delle superfici e (iii) la creazione di un nuovo edificio (edificio C) ad uso ufficio e retail. Il progetto Corso Como Place è caratterizzato dall'utilizzo di diverse tecnologie di ultima generazione in termini di sostenibilità e innovazione con l'implementazione di un'infrastruttura Smart Building e l'applicazione di certificazioni internazionali di sostenibilità come LEED e WELL e con ampio uso di fonti energetiche rinnovabili. Il progetto crea un nuovo spazio pubblico di fronte a Torquacille e porterà alla ristrutturazione delle strade in connessione con Corso Como. Tra agosto e settembre 2019, sono stati firmati gli accordi preliminari di locazione con Accenture per l'intero edificio A e con Bending Spoons per l'80% dell'edificio C. Si prevede la consegna dell'intero progetto ai conduttori nel 2020

DATE CHIAVE

- *Dicembre 2016:*
acquisizione del complesso

- *Gennaio 2017 - Luglio 2018:*
iter autorizzativo con il Comune di Milano per l'approvazione del progetto e parallela fase di demolizione, scavi, strip-out e intervento ambientale

- *Luglio 2018:*
ingaggio del general contractor ed inizio dei lavori di costruzione

- *Settembre 2018:*
inizio della fase di commercializzazione a potenziali conduttori

- *Agosto 2019:*
firma di preliminare di locazione con Accenture per l'intero edificio A

- *Settembre 2019:*
firma di preliminare di locazione con Bending Spoons per l'80% dell'edificio C

- *2020:*
consegna prevista degli edifici A e C rispettivamente ad Accenture e Bending Spoons

PANORAMICA DEL PROGETTO

IMMOBILE A
Immobile a torre ad uso ufficio
16.000 mq di GBA

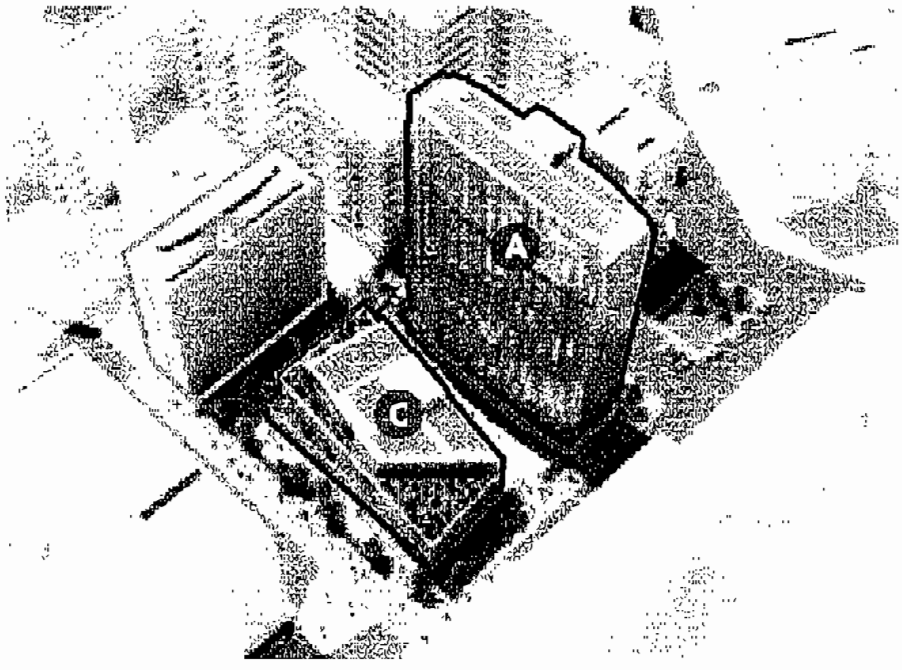
- Immobile preesistente, completamente sfitto al momento dell'acquisto
- Programma di ristrutturazione integrale
- Firmato ad agosto 2019 un accordo preliminare di locazione con Accenture

IMMOBILE B
Immobile ad uso ufficio
6.296 mq di GBA

- Immobile preesistente, affittato al 100%
- Programma di manutenzione straordinaria

IMMOBILE C
Immobile ad uso ufficio e retail
4.896 mq di GBA

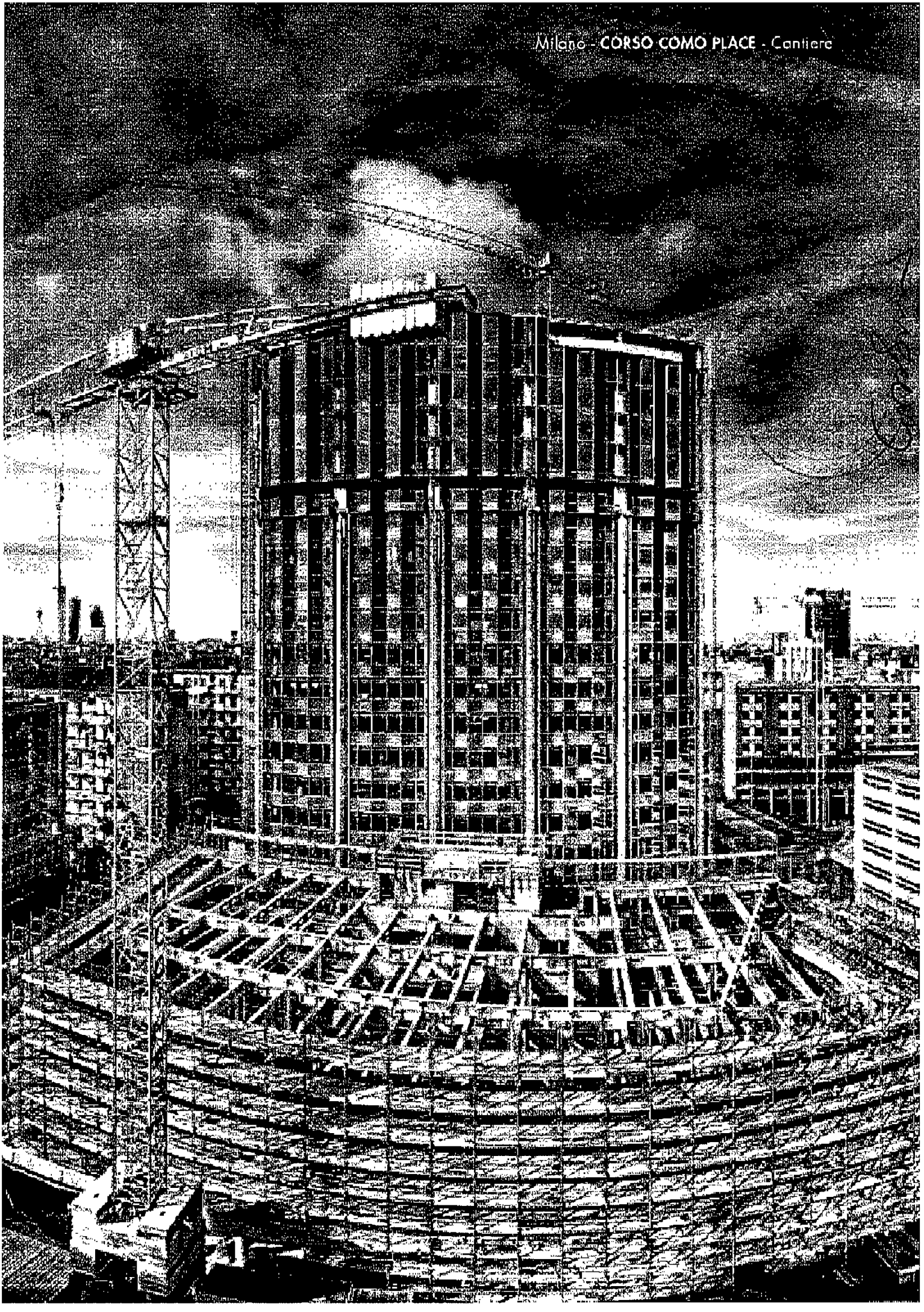
- Sviluppo di uno nuovo immobile ad uso misto uffici e retail
- Immobile di nuova costruzione (che sostituisce parzialmente il parcheggio interrato)
- Demolizione e ricostruzione del parcheggio interrato preesistente
- Firmato a settembre 2019 un accordo preliminare di locazione con Bending Spoons



Porzione Value-add

Edificio A
100% PRE-LOCATO AD ACCENTURE

Edificio C
80% PRE-LOCATO A BENDING SPOONS


Milano - CORSO COMO PLACE - Cantiere


Milano - VODAFONE - Facciata

COMPLESSO VODAFONE

Descrizione

Complesso composto da tre edifici ad interamente locato a Vodafone con contratto di lunga durata scadenza nel gennaio 2027). Situato nel quartiere di Lorenteggio, la zona beneficerà del completamento della linea metropolitana M4 (previsto entro il 2023) che collegherà il quartiere direttamente all'aeroporto di Linate. Il complesso rappresenta un importante esempio di eccellenza sotto il profilo della qualità costruttiva e della sostenibilità, come dimostrato dalla certificazione LEED.

Dati principali

Percentuale possesso
50,0%

Anno di costruzione
2012

Anno di ultima ristrutturazione
n.s.

Anno acquisizione da parte di COIMA RES
2016

Destinazione d'uso
Ufficio

Conduttore
vodafone

Superficie (100% dell'immobile)
41.039 mq

Valore immobiliare (100% dell'immobile)
Euro 213,0 milioni

Canone iniziale lordo (100% dell'immobile)
Euro 14,0 milioni

EPRA Net Initial Yield
6,1%

EPRA Topped-up Net Initial Yield
6,7%

WALT
7,1 anni

Occupancy Rate
100%

Certificazioni
LEED Silver

Architetti
Gentes & Marini

Strategia d'investimento

Il complesso è stato acquistato da COIMA RES durante la prima fase del programma di investimenti post IPO con l'obiettivo di ottenere un flusso di cassa di lungo periodo ed una remunerazione del capitale investito molto alta (EPRA Net Initial Yield maggiore del 6%). Nel 2019, a fronte della volontà di diversificare la base di conduttori e di immobili del portafoglio, COIMA RES ha ceduto una quota del 50% nel complesso ad un primario investitore Sud Coreano realizzando parte dell'investimento iniziale. COIMA RES continua a consolidare contabilmente il complesso Vodafone grazie alla governance concordata con l'investitore coreano che agisce in qualità di partner finanziario lasciando a COIMA RES controllo sulle decisioni principali.

MONTE ROSA

Descrizione

Complesso composto da quattro edifici costruiti in vari momenti tra il 1942 ed il 1961 e che nel 2017 furono sottoposti a intense opere di ristrutturazione. Si caratterizza per un efficiente utilizzo degli spazi. Monte Rosa rappresenta un immobile al momento affittato a canoni sottoinvestiti (dato il trend di crescita dei canoni di locazione a Milano), nonché situato in un consolidato distretto direzionale semi-centrale a Milano. La vicinanza rispetto al recente sviluppo di CityLife e l'ottimo collegamento ai trasporti pubblici con due linee della metropolitana (MM1 e MM5) rendono l'immobile particolarmente interessante.

Dati principali

Precedente passaggio
100,0%

Valore immobiliare
Euro 61,1 milioni

Anno di costruzione
1942 / 1956 / 1961

Canone iniziale lordo
Euro 3,9 milioni

Anno di ultima ristrutturazione
1997

EPRA Net Initial Yield
5,2%

Anno acquisizione da parte di COIMA RES
2017

EPRA Topped-up Net Initial Yield
5,2%

Destinazione d'uso
Ufficio

WAULT
3,5 anni

Conduttori principali

Occupancy Rate
91%

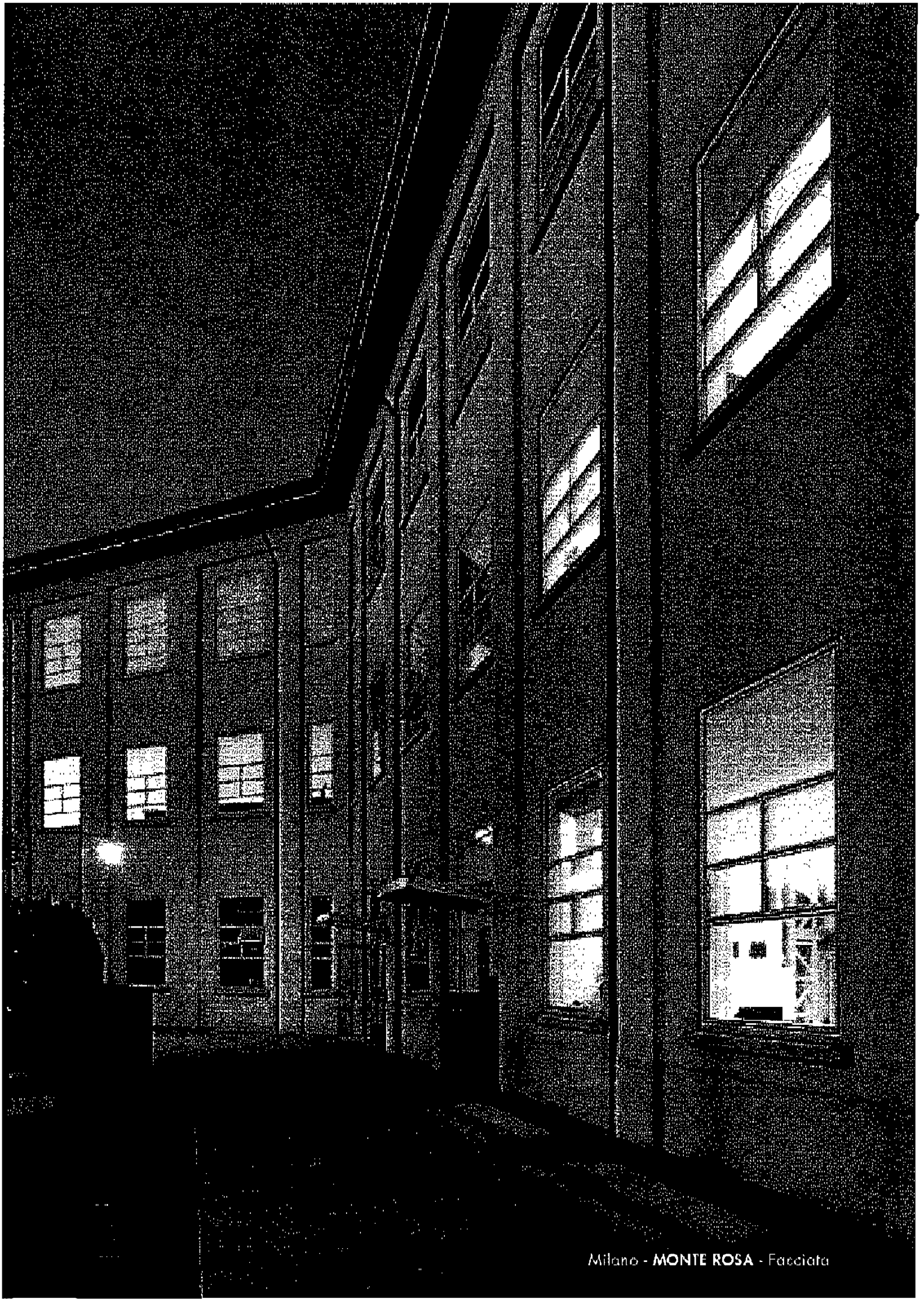
Copertura
n.a.

Superficie
19.536 sqm

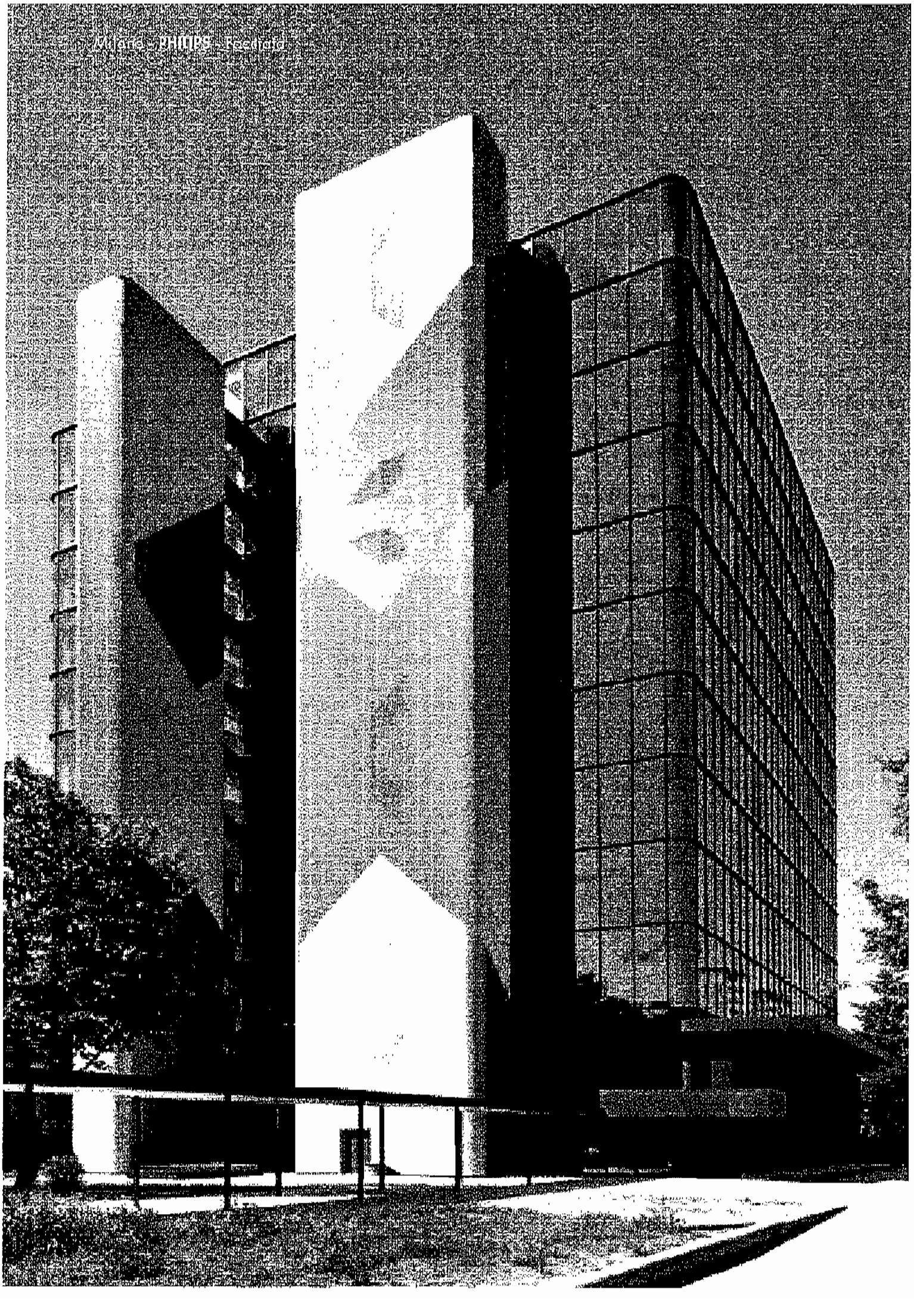
Indirizzo
n.a.

Strategia d'investimento

L'immobile è locato a due conduttori principali: Technit (contratto in scadenza nel 2026) e PwC (contratto con break option rolling di 6 mesi). PwC dovrebbe spostarsi nella torza torre di City Life nel 2021 rilasciando in contemporanea gli spazi occupati nell'edificio Monte Rosa. Ciò è in linea con la strategia prevista in fase di acquisizione dell'immobile che prevede l'opportunità per COIMA RES di affittare le superfici occupate da PwC a canoni più alti rispetto a quelli attuali, anche a valle di un possibile intervento di riqualificazione degli spazi.



Milano - **MONTE ROSA** - Facciata


Milano - PHILIPS - Fabbrica

PHILIPS

Descrizione

La sede di Philips è un immobile di 17.500 mq. certificato LEED Platinum, costruito negli anni '80 e completamente ristrutturato nel 2016-2017 su progetto dell'architetto italiano Alessandro Scandurra. L'immobile è completamente locato con una WALT di 6,7 anni. L'immobile è la sede italiana di Philips, il leader mondiale nel settore delle tecnologie mediacali, che occupa poco più della metà delle superfici, con il rimanente locato ad altri conduttori operanti in diversi settori. L'immobile si trova nel distretto Bicocca-in prossimità delle stazioni della metropolitana MM5 di Ponale, Bignami e Bicocca.

Dati principali

Percentuale possesso (look-through)
78,3%

Anno di costruzione
anni '80

Anno di ultima ristrutturazione
2017

Anno acquisizione da parte di COIMA RES
2019

Destinazione d'uso
Ufficio

Conduttore principale
PHILIPS

Superficie
17.453 mq

Valore immobiliare (100% dell'immobile)
Euro 62,8 milioni

Canone iniziale lordo (100% dell'immobile)
Euro 3,7 milioni

EPRA Net Initial Yield
5,2%

EPRA Topped up Net Initial Yield
5,9%

WALT
6,7 anni

Occupancy Rate
100%

Certificazioni
LEED Platinum

Architetto
Alessandro Scandurra

Strategia d'investimento

L'immobile è stato acquisito in un'operazione "off-market", congiuntamente all'acquisizione della sede di Microsoft, ad una valutazione attraente. L'immobile è situato nel distretto Bicocca che si è nel tempo consolidato come uno dei distretti direzionali principali a Milano anche grazie allo sviluppo della metropolitana MM5. Il distretto ha visto un buon livello di crescita dei canoni di locazione negli ultimi mesi ed un buon livello di liquidità come dimostrato dalle varie operazioni di compravendita di immobili che hanno visto interessati molti investitori istituzionali internazionali.

DERUTA

Descrizione

Complesso costruito nel 2007 e caratterizzato da un buon livello di efficienza nell'utilizzo degli spazi. L'immobile è ubicato nella parte nord-est di Milano posizionato in una zona ben collegata con la rete di trasporto pubblico e con il sistema autostradale. In particolare, l'area offre un'ottima accessibilità grazie all'adiacenza della metropolitana MM2 (stazione Udine a 5 minuti di distanza a piedi), di stazioni ferroviarie (Stazione Lambrate 0,6 km, Stazione Centrale 2,7 km), della rete autostradale (Tangenziale est a 1,2 km) e dell'aeroporto di Linate (a soli 10 minuti di distanza in auto).

Dati principali

Percentuale possesso
100,0%

Anno di costruzione
2007

Anno di ultima ristrutturazione
n.s.

Anno acquisizione da parte di COIMA RES
2017

Destinazione d'uso
Ufficio

Committente
BNL GRUPPO BNP PARIBAS

Superficie
26.012 mq

Valore immobiliare
Euro 47,1 milioni

Canone in place lordo
Euro 3,6 milioni

EPRA Net Initial Yield
7,3%

EPRA Topped up Net Initial Yield
7,0%

WAULT
2,3 anni

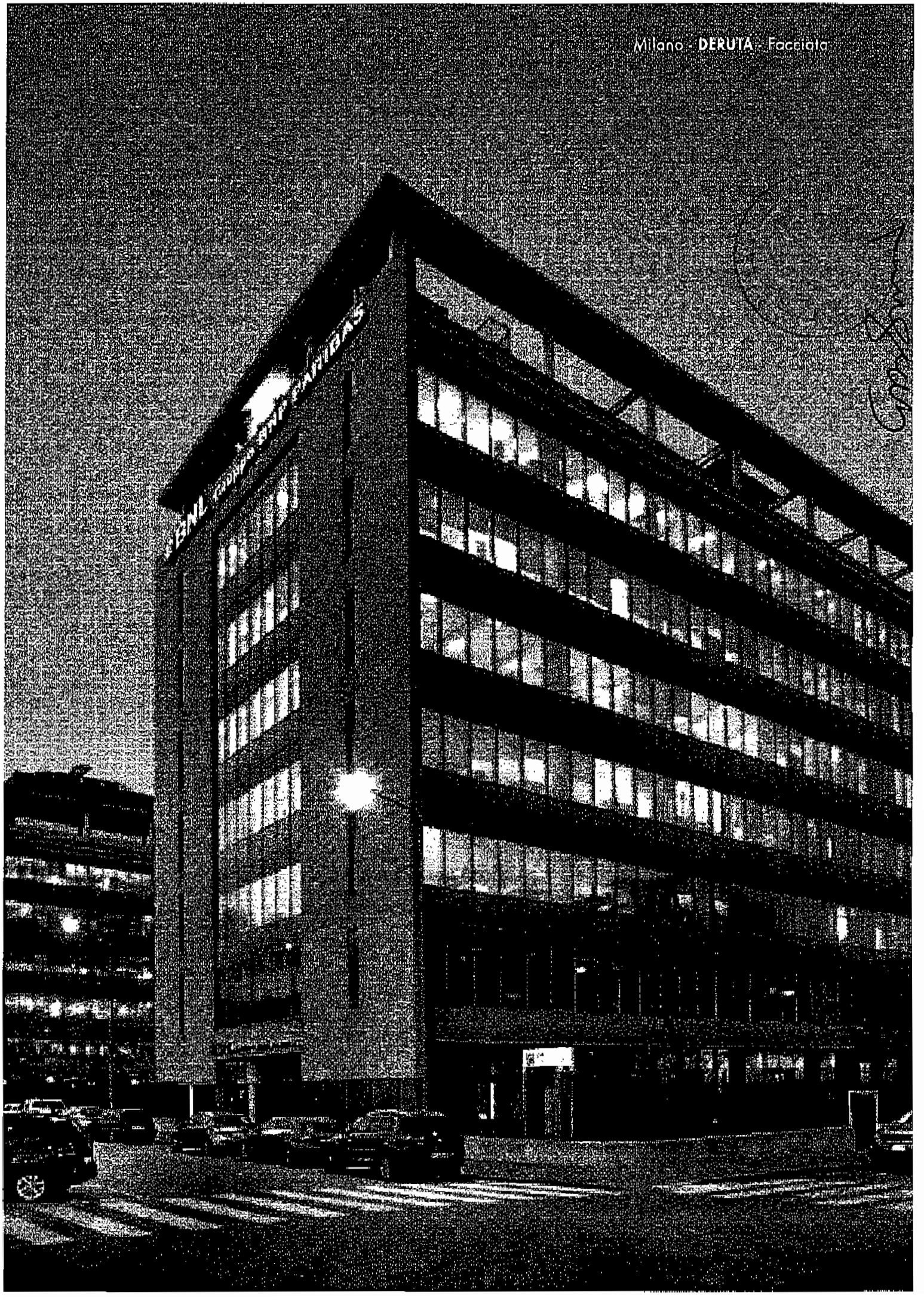
Occupancy Rate
100%

Certificazione
n.s.

Architetto
n.s.

Strategia d'investimento

L'immobile è stato acquistato da COIMA RES durante la prima fase del programma di investimenti post IPO con l'obiettivo di attuare un flusso di ritorni ad una rivalorizzazione del capitale investito mediante l'EPRA Net Initial Yield che al 7° in. Nel caso in cui l'attuale conduttore dovesse rilasciare gli spazi alla scadenza del contratto di locazione, si potrebbe ipotizzare una ristrutturazione dell'edificio che potrà consentire l'aumento del grado di occupazione ed il miglioramento della performance energetica massimizzando l'appetibilità dell'immobile a potenziali nuovi conduttori.


Milano - DERUTA - Facciata



Roma – **PORTAFOGLIO DEUTSCHE BANK** - Ingresso

PORTAFOGLIO FILIALI BANCARIE

Descrizione

Portafoglio costituito da 38 filiali bancarie residue situate nel Nord e Centro Italia. Al 31 dicembre 2019, 31 filiali sono locate a Deutsche Bank con un contratto di lunga durata, 3 filiali minori sono sfitte ed una filiale a Torino (precedentemente sfitta) è stata locata durante il 2019 ad un operatore nel settore del wellness.

Dati principali

Percentuale possesso
100,0%

Valore immobiliare
Euro 69,0 milioni

Anno di costruzione
n.s.

Canone iniziale annuo
Euro 3,9 milioni

Anno di ultima ristrutturazione
n.s.

EPRA Net Initial Yield
5,6%

Anno acquisizione da parte di COIMA RES
2016

EPRA Topped-up Net Initial Yield
5,2%

Destinazione d'uso
Filiali bancarie / high street retail

WALT
7,1 anni

Conduttore principale

Deutsche Bank

Occupancy Rate
93%

Categoria
n.s.

Superficie
38.623 mq

Architetto
n.s.

Strategia d'investimento

Portafoglio conferito in sede di IPO da Qatar Holding LLC con l'intento di creare un flusso di cassa stabile e di lungo periodo per COIMA RES. Il portafoglio iniziale consisteva in 96 filiali distribuite su tutto il territorio italiano per un valore di contribuzione immobiliare pari a Euro 140,1 milioni. Negli ultimi 4 anni è stato implementato un piano di cessioni che ha visto la vendita di 58 filiali per un valore aggregato pari a Euro 66,3 milioni (in linea con il valore di contribuzione) pari a circa il 48% del portafoglio iniziale e che ha visto l'incidenza del portafoglio di filiali bancarie passare al di sotto del 10% del portafoglio totale di COIMA RES. La strategia sul portafoglio residuo prevede ulteriori cessioni nel medio termine.



PORTAFOGLIO TELECOM

Descrizione

Portafoglio costituito da cinque immobili tecnici situati nel Nord e Centro Italia (Monza, Roma, Pavia, Parma e Sanremo) interamente locati a Telecom Italia su un contratto di lungo periodo (scadenza residua pari a 12,9 anni). COIMA RES detiene una quota look-through di minoranza nel portafoglio.

Dati principali

Percentuale possesso look-through
13,7%

Valore immobiliare (100% del portafoglio)
Euro 57,3 milioni

Anno di costruzione
n.s.

Canone annuale lordo 100% del portafoglio
Euro 4,0 milioni

Anno di ultima ristrutturazione
n.s.

EPRA Net Initial Yield
6,4%

Anno acquisizione da parte di COIMA RES
2019

EPRA Topped-up Net Initial Yield
6,4%

Destinazione d'uso
Immobili tecnici

WAULT
12,9 anni

Occupancy Rate
100%

Conduttore
TIM

Certificazioni
n.s.

Superficie (100% del portafoglio)
33.278 mq

Indirizzo
n.s.

Strategia d'investimento

Portafoglio acquisito in concomitanza dell'acquisizione delle sedi di Microsoft e Philips. Portafoglio ritenuto non strategico con potenziale cessione nel medio termine

GESTIONE ATTIVA DEL PORTAFOGLIO

ACQUISIZIONI

Nel 2019, COIMA RES ha continuato ad investire in linea con la propria strategia di concentrarsi su immobili ad uso ufficio di alta qualità a Milano.

» *ACQUISIZIONE DELLE SEDI DI MICROSOFT E PHILIPS*

Il 30 settembre 2019, COIMA RES ha annunciato l'acquisizione, attraverso un'operazione "off market", di due immobili ad uso ufficio a Milano, interamente locati, per un valore complessivo di Euro 158 milioni ad un EPRA Topped-up Net Initial Yield del 3,0% (EPRA Net Initial Yield del 1,5%). I due immobili sono la sede di Microsoft a Milano Porta Nuova, per un valore pari ad Euro 97,5 milioni, e la sede di Philips a Milano Bicocca, per un valore pari ad Euro 60,7 milioni. L'acquisizione della sede di Philips s' è conclusa il 30 settembre 2019 e l'acquisizione della sede di Microsoft è stata ultimata in due passaggi, il primo concluso il 30 settembre 2019 ed il secondo concluso il 10 dicembre 2019.

CESSIONI

Nel 2019, COIMA RES ha continuato a ridurre la propria esposizione ad immobili non strategici e maturi ed a ridurre la concentrazione del portafoglio e dei conduttori.

» *FILIALI BANCARIE*

Nella seconda metà del 2019, COIMA RES ha firmato un contratto preliminare per la cessione di un portafoglio di 11 filiali bancarie situate nel Nord Italia. Il prezzo di vendita del portafoglio è pari ad Euro 23,5 milioni, valore in linea con l'ultimo valore asseverato dall'Esperto Indipendente. Il perfezionamento della cessione è previsto entro giugno 2020. In aggiunta, nel mese di marzo 2019, COIMA RES ha venduto una filiale Deutsche Bank a Pisa per Euro 500.000, e nel mese di dicembre 2019 ha ceduto un piano di una filiale bancaria situata a Genova per Euro 800.000. Dall'IPO ad oggi, COIMA RES ha ceduto circa il 48% del portafoglio iniziale ad un valore in linea con il valore di contribuzione all'IPO.

» *COMPLESSO VODAFONE*

Il 27 giugno 2019, Meritz Financial Group, una holding finanziaria basata in Corea del Sud, ha acquisito da COIMA RES una quota del 50% nel complesso immobiliare locato a Vodafone. La valutazione del complesso immobiliare è stata pari ad un premio del 4% rispetto al prezzo di acquisizione e del 2% rispetto alla precedente valutazione, che rappresenta un'EPRA Initial Yield del 6,1% ed un levered IRR del 13% (unlevered IRR dell'8%). COIMA RES continua a consolidare il complesso per effetto della struttura di governance concordata.

ATTIVITÀ DI LOCAZIONE

Nel corso del 2019 sono stati firmati nuovi contratti di locazione per un valore di Euro 10 milioni annui, inclusi i significativi contratti preliminari di locazione per il progetto Corso Como Place.

» *CORSO COMO PLACE*

Accenture e Bending Spoons hanno firmato due contratti preliminari di locazione per l'intera porzione ad uso ufficio del progetto edifici A e C5 per un totale di 18.000 mq lasciando solo 900 mq da affittare a conduttori retail. I preliminari di locazione sono stati firmati 12 mesi in anticipo rispetto alla consegna dell'immobile e ben in anticipo rispetto ai tempi previsti in fase di underwriting. L'accordo con Accenture genererà canoni lordi per Euro 7,0 milioni annui a livello stabilizzato che rappresenta un premio del 15% rispetto all'ERV. L'accordo con Bending Spoons genererà canoni lordi per Euro 1,9 milioni annui a livello stabilizzato che rappresenta un premio del 25% rispetto all'ERV. La consegna dell'immobile è prevista nel 2020.

» *TOCQUEVILLE*

Sisal, il principale conduttore dell'immobile Tocqueville, ha concordato una modifica al contratto di locazione che estende la data di scadenza al 31 dicembre 2021 a fronte di un incremento, pari ad Euro 1,0 milione, del canone lordo previsto per il 2021. Per effetto di tale modifica, il canone lordo previsto sull'intero immobile per il 2021 passa da Euro 2,4 milioni ad Euro 3,4 milioni.

» *GIORGIOTTO*

Alexion Pharma ha firmato un accordo per la locazione di 770 mq precedentemente occupati da asXlero per Euro 410.000 annui su base stabilizzata. Il livello del canone di locazione concordato con Alexion Pharma rappresenta un premio del 50% rispetto al canone precedente (su base stabilizzata).

» *FILIALI BANCARIE*

COIMA RES ha firmato due contratti di locazione per due filiali bancarie precedentemente sfitte che rappresentano una superficie totale di c. 6.000 mq (circa il 60% della superficie totale sfitta parte del portafoglio di filiali) per canoni lordi aggiuntivi di Euro 660.000 su base stabilizzata. Le due filiali sono a Milano e Torino. La filiale di Milano è attualmente oggetto di vendita (parte del portafoglio la cui cessione è stata annunciata a novembre 2019).

PROGETTI DI SVILUPPO

» *CORSO COMO PLACE*

Corso Como Place: il progetto prosegue con consegna prevista per il 2020 e su costi stimati di Euro 169 milioni, inclusivi del prezzo di acquisizione pari ad Euro 89 milioni, capex ed altri costi capitalizzati pari ad Euro 71 milioni e altri costi (inclusi gli incentivi ai conduttori) per Euro 9 milioni. Al 31 dicembre 2019, lo stato di avanzamento del cantiere era pari a circa il 60%. Considerando l'attività di pre-letting effettuata, la stima del Gross Yield on Cost per il progetto è pari a c. 6,7%, i.e. 90 punti base più alta rispetto alla stima iniziale in fase di acquisizione pari a 5,8%.

PERCHÉ L'ITALIA

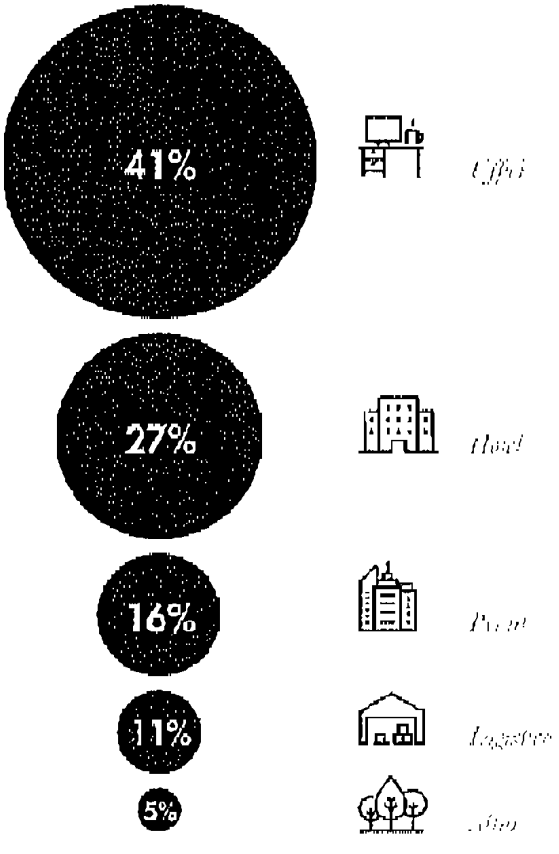
Il 2019 è stato un anno record per il mercato immobiliare italiano con un livello di investimenti superiore ad Euro 12 miliardi. Gli investitori sono stati particolarmente interessati al segmento uffici che ha rappresentato c. 40% dei volumi di investimento e al segmento hotel che ha rappresentato c. 30% dei volumi di investimento. La base di investitori rimane molto internazionale, con solo il 24% del volume delle operazioni legato ad investitori domestici. La scarsità di prodotto è una delle caratteristiche principali del mercato italiano, che rappresenta sia un ostacolo che un'opportunità per gli investitori istituzionali e per gli operatori immobiliari.

VOLUMI DI INVESTIMENTO RECORD NEL SETTORE IMMOBILIARE IN ITALIA NEL 2019

Euro **12,3** *miliardi*

+37% rispetto al 2018
+6% rispetto al 2017

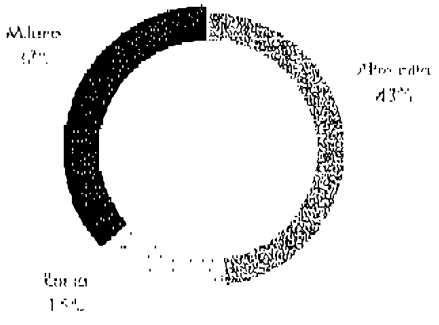
Volumi di investimento per tipologia di immobile

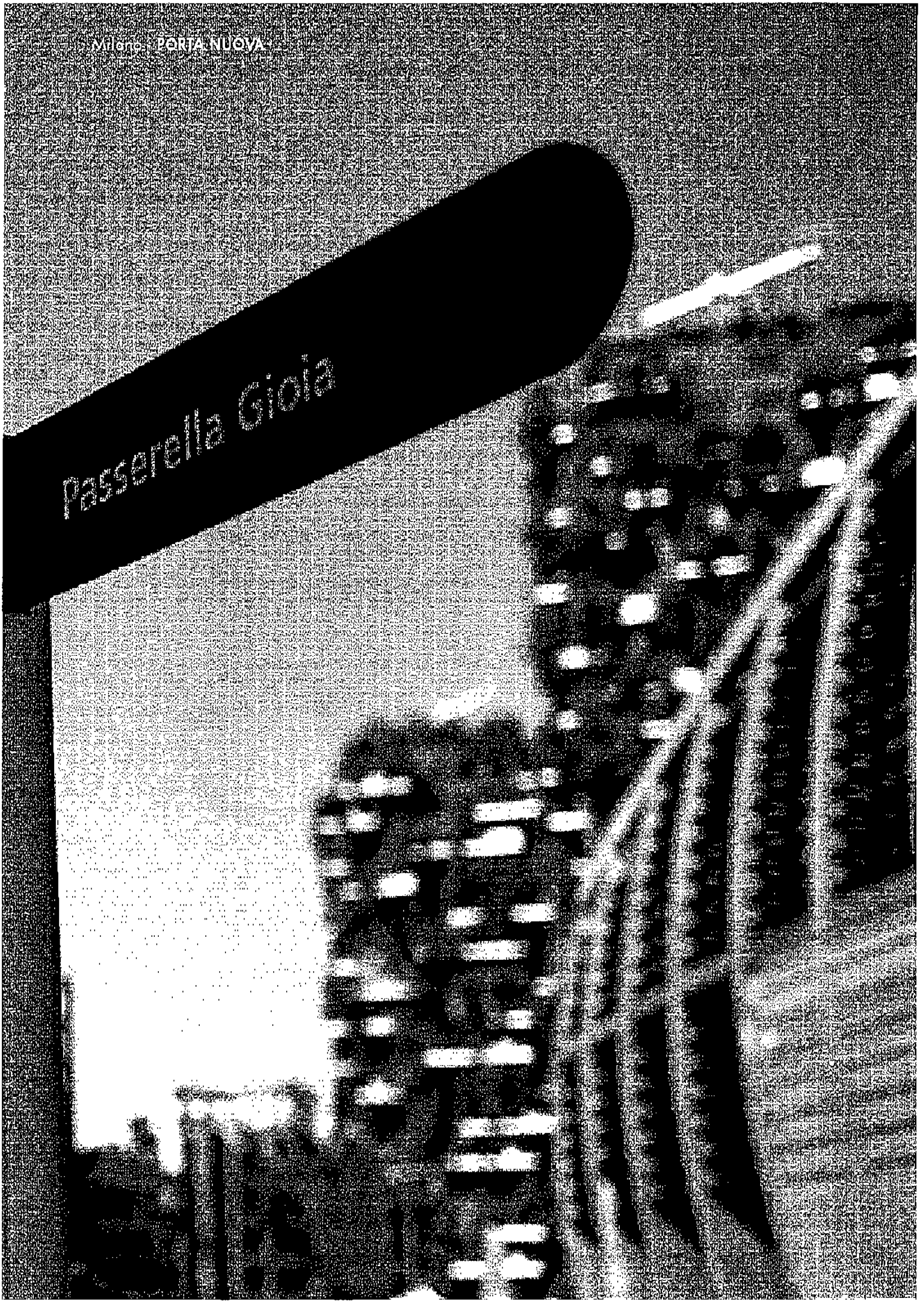


Volumi di investimento per provenienza degli investitori



Volumi di investimento per città




Milano PORTA NUOVA
passerella Gioia

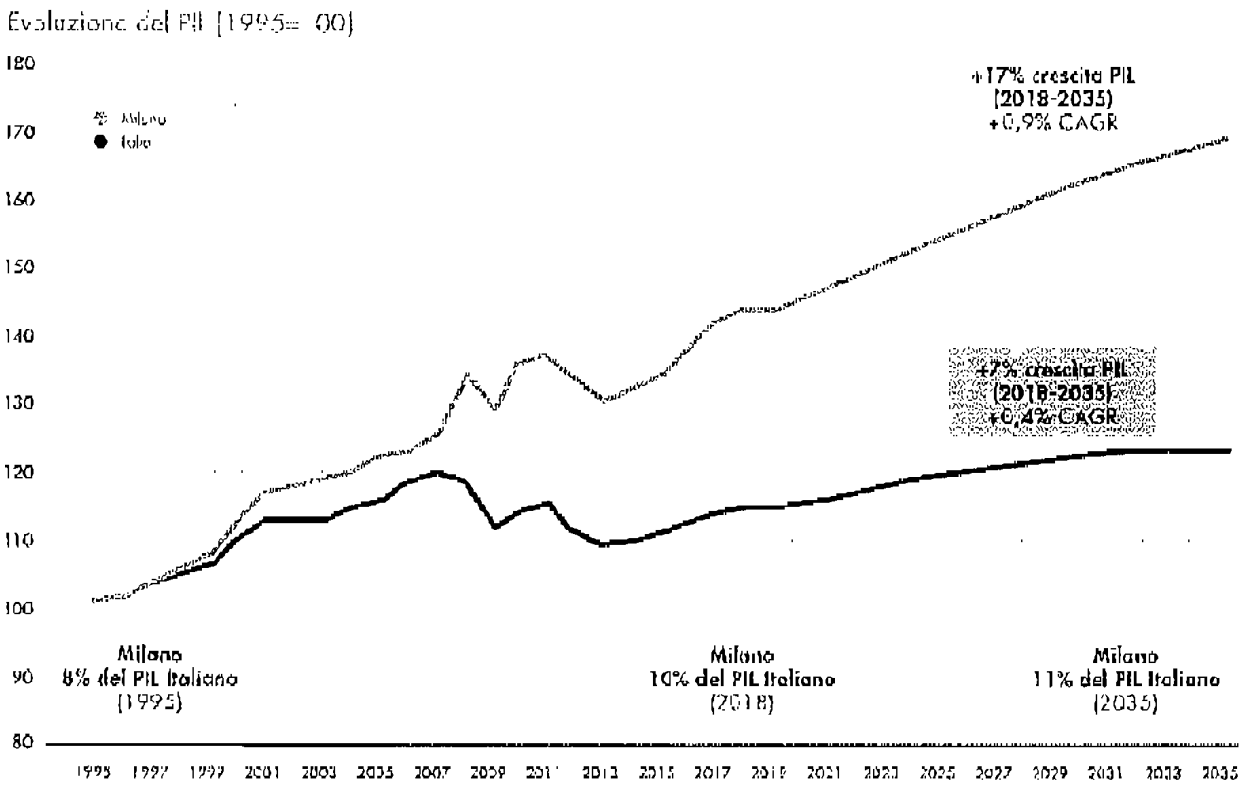
PERCHÉ MILANO



"Milano continua a consolidare la propria posizione di città più dinamica nel contesto italiano, incrementando la sua capacità di attrarre talenti e società sia a livello domestico che internazionale. A livello immobiliare, Milano continua ad essere la meta preferita per investitori istituzionali, in particolare esteri, che si sono concentrati negli ultimi anni in particolar sul segmento uffici dato il favorevole rapporto tra domanda e offerta e la scarsità di immobili di grado A."

Gabriele Bonfiglioli
Head of Investments

MILANO: DATI CHIAVE



Fonte: Oxford Economics (aprile 2019)

Altri dati chiave

RILEVANZA EUROPEA

PIL LOMBARDIA
380
miliardi di Euro

PIL LOMBARDIA
tra le prime
3
in Europa (dietro Londra e Parigi)

PIL LOMBARDIA
>
AUSTRIA

IMPRESE MULTINAZIONALI

MILANO:
città preferita da più di
4.500
imprese multinazionali operanti in Italia

(32% di quelle operanti in Italia)

con > 450.000 impiegati
e > Euro 200 mld in fatturato

INNOVAZIONE & RICERCA

Circa
20.000
knowledge-intensive start-up nate in Lombardia nel periodo 2009-2017

59% delle società in Lombardia sono state attive in R&D nel periodo 2015-2017

ISTRUZIONE

13
università in Lombardia

280.000
studenti universitari
di cui 5%
studenti internazionali

BOCCONI
#11
a livello globale

POLITECNICO DI MILANO
#17
a livello globale

OCCUPAZIONE

AUMENTO ATTESO DELL'OCCUPAZIONE
che utilizza spazi ad uso ufficio pari a
70.000
unità (+3%) nel periodo 2019-2024

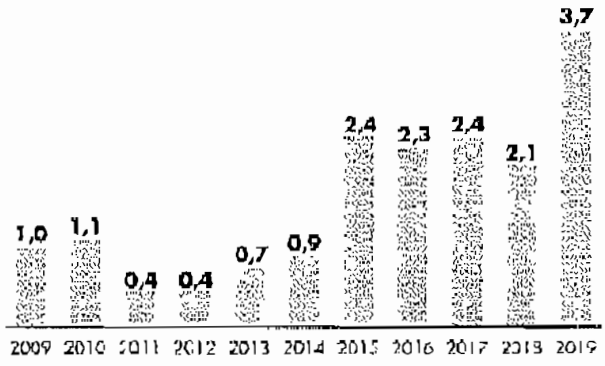
EVENTI INTERNAZIONALI

MILANO CORTINA 2026

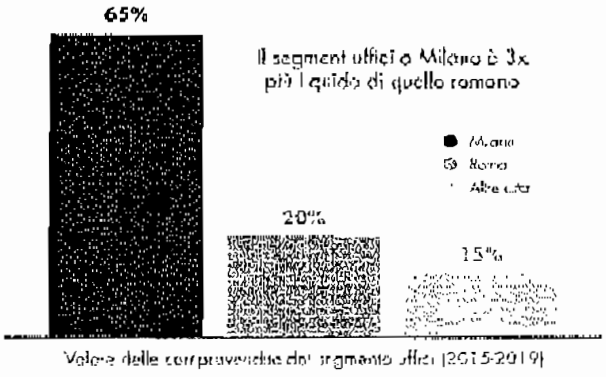
UFFICI A MILANO: IL MERCATO DELLE COMPRAVENDITE

Il mercato delle compravendite per immobili ad uso ufficio a Milano ha registrato volumi pari a Euro 3,7 miliardi nel 2019, un livello in crescita del 75% rispetto al 2018. Il mercato immobiliare Milanese risulta tre volte più liquido di quello romano. I rendimenti si sono contratti ulteriormente nel 2019 di circa 10-20 punti base, a causa del persistere di livelli di interessi bassi in Europa e della forte domanda da parte degli investitori per questo tipo di prodotto.

Volumi di investimento uffici a Milano (miliardi di Euro)

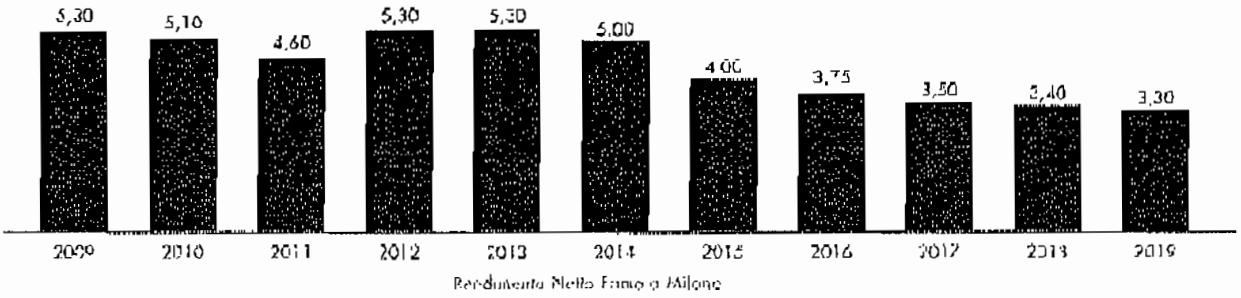


Liquidità dei mercati uffici milanese e romano

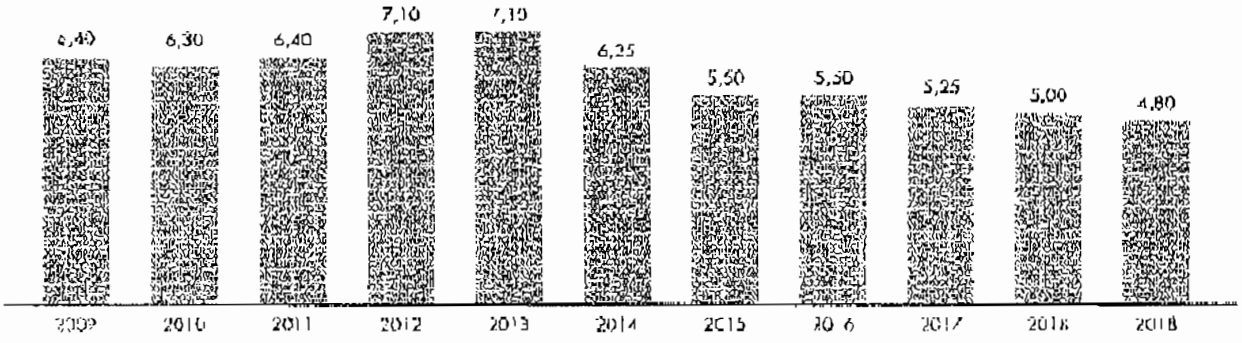


Valore delle compravendite dei segmento uffici (2015-2019)

Evoluzione dei rendimenti nelli uffici a Milano (%)



Rendimento Netto Prime a Milano



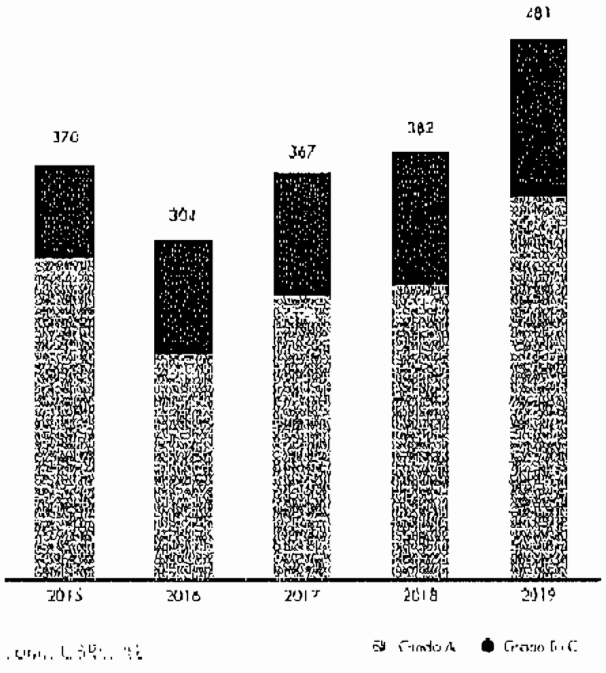
Rendimento Netto per Prime Location Semicentrale a Milano

Fonte: [illegible]

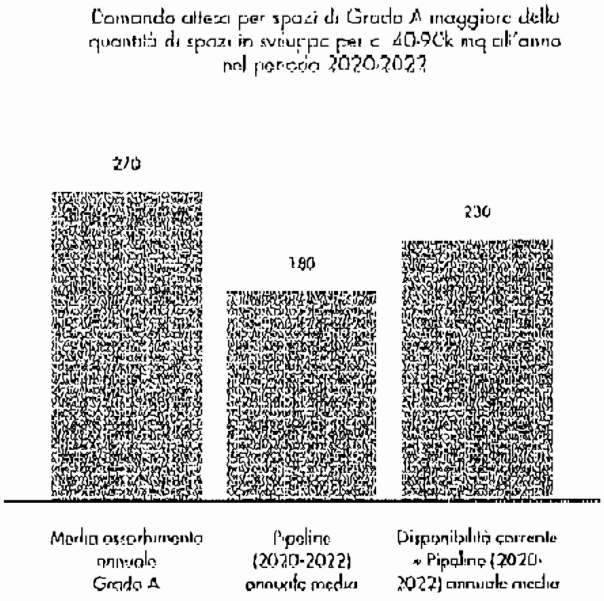
UFFICI A MILANO: MERCATO DELLE LOCAZIONI

Il segmento uffici a Milano è caratterizzato da scarsità relativa di immobili di Grado A (stimata a pari il 10- 5% del totale, rispetto ad altre città in Europa continentale dove la quota è pari a circa il 25% c). La domanda dei conduttori si è storicamente concentrata su immobili di Grado A ed il livello di sfitto su questo tipo di immobili è attualmente molto basso. Nonostante l'attività di rigenerazione urbana e riqualificazione immobiliare in atto, ci si attende che la domanda da parte dei conduttori superi l'offerta attesa per il medio periodo

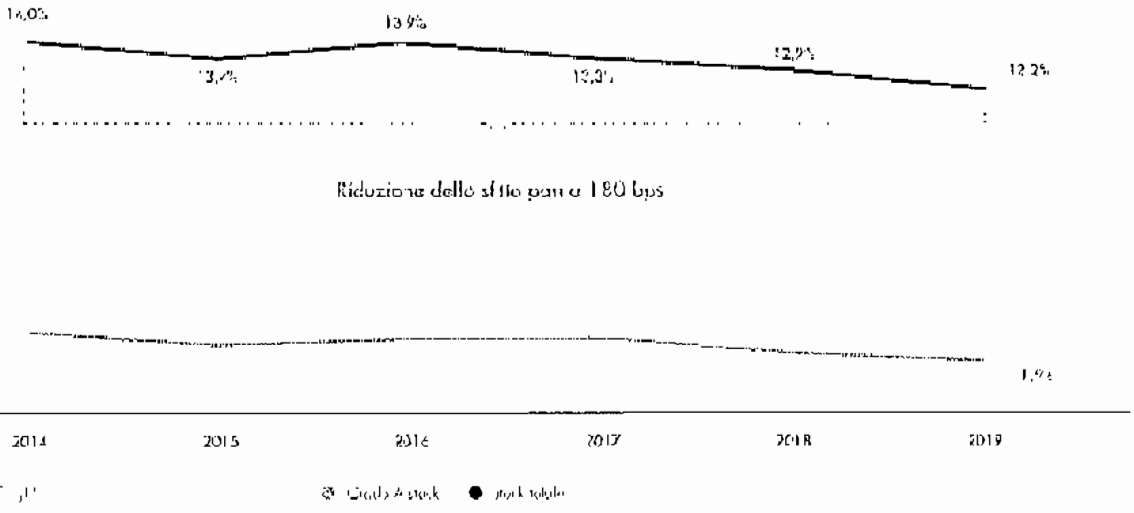
Milano uffici: assorbimento da parte dei conduttori (migliaia di mq)



Uffici Grado A a Milano: disponibilità e pipeline speculativa (migliaia di mq)



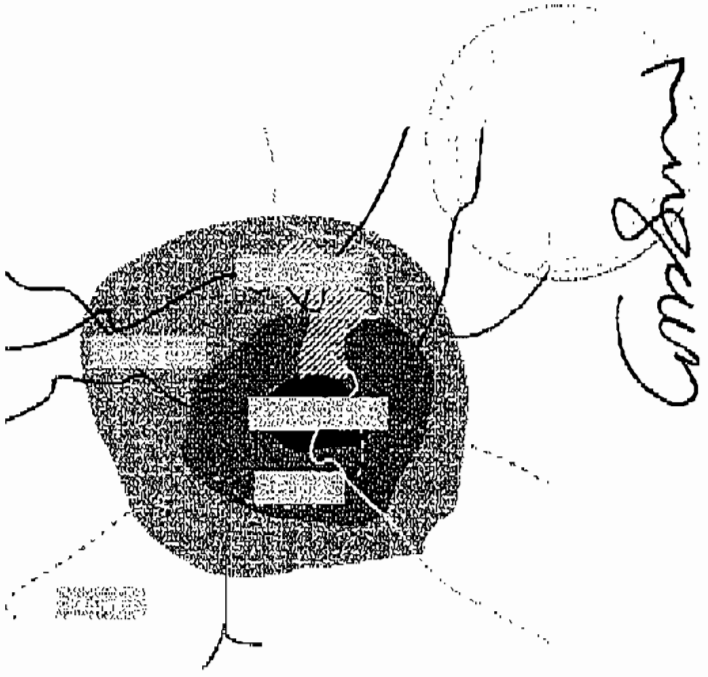
Vacancy rate Milano uffici per Grado (%)



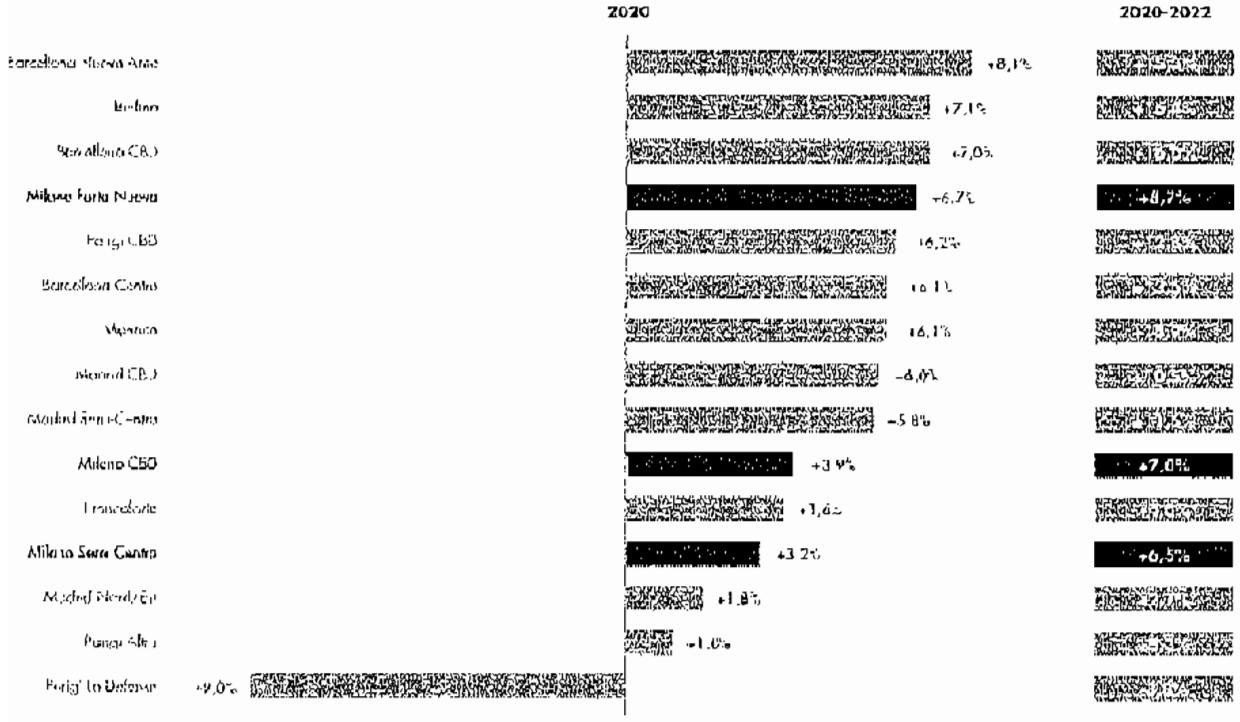
La scarsità di immobili di qualità e la concentrazione della domanda da parte dei conduttori su questo tipo di immobili, in una fase di ciclo economico positivo, ha comportato un incremento dei canoni per immobili ad uso ufficio a Milano, distribuito su tutti i distretti della città. Tale trend di crescita è previsto continuare ulteriormente ed in particolare nel distretto di Porta Nuova

Canoni per distretto per uffici a Milano (€/mq)

DISTRETTO	CANONE	DIC-19 VS SET-19	DIC-19 VS DIC-18
CENTRO STORICO	[illegible]/mq	-	↑ (+2,6)%
PORTA NUOVA CBD	[illegible]/mq	-	↑ (+3,6)%
CENTRO	[illegible]/mq	↑ (+3,1)%	↑ (+8,7)%
SEMI-CENTRO	[illegible]/mq	↑ (+3,8)%	↑ (+18,6)%
PERIFERIA	[illegible]/mq	-	↑ (+20,8)%



Aspettative di crescita di canoni e occupancy per segmento uffici in Europa (RevPAM)



Fonte: Ufficio Studi Assolombarda, dati Scenari Immobiliari, 2020-2022 (Il Sole 24 Ore - canoni per distretto a Milano)


O DEUTSCHE BANK – Facciata



02

MANAGEMENT

Senior Management 60
Struttura societaria 62
Gestione delle attività 63
Investor Relations 66

COIMA RES È GUIDATA DA UN MANAGEMENT TEAM CHE HA MATURATO UN'ESPERIENZA PLURIENNALE NEL SETTORE IMMOBILIARE

SENIOR MANAGEMENT



Manfredi Catella

Laureato in Economia e Commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore, con un Master in Pianificazione Territoriale e Real Estate presso il Politecnico di Torino, Manfredi Catella è attualmente fondatore e CEO di COIMA RES, azionista di maggioranza e CEO di COIMA SGR e Presidente di COIMA S.r.l., società di real estate fondata nel 1974, controllata dalla famiglia Catella. È stato responsabile per le attività di Hines in Italia e ha avuto esperienze in JP Morgan a Milano, Caisse Centrale des Banques Populaires a Parigi, Heitman a Chicago e HSBC a Parigi. Presidente della Fondazione Riccardo Catella, membro dell'Advisory Board dell'Università Commerciale Bocconi e di Assolombarda, Manfredi Catella è financial analyst e membro dell'Ordine dei Giornalisti, è anche autore di numerosi articoli e testi su real estate e riqualificazione del territorio.



Gabriele Bonfiglioli

Laureato in Economia Aziendale presso l'Università di Roma, ha studiato Finanza Immobiliare presso l'Università di Amsterdam, UVA. Gabriele Bonfiglioli è attualmente Key Manager di COIMA RES, responsabile delle attività di investimento, e Managing Director di COIMA SGR alla guida della divisione di Investment Management. Ha lavorato nella SGR del gruppo Beni Stabili dove ha collaborato al lancio del primo fondo italiano misto ad apporto e raccolta per investitori internazionali. Fino al 2014 è stato membro del comitato globale Investment e Performance del gruppo Hines. Con oltre 15 anni di esperienza nel settore immobiliare, ha seguito operazioni per oltre Euro 3 miliardi. Nell'ambito della propria carriera ha negoziato contratti di locazione per oltre 100.000 mq e finanziamenti per oltre Euro 1 miliardo.



Fulvio Di Gilio

Laureato in Economia all'Università "Federico II" di Napoli, Fulvio Di Gilio è CFO di COIMA RES. Ha svolto analogo ruolo in Hines Italia SGR (diventata poi COIMA SGR) per cinque anni, maturando una significativa esperienza nel settore real estate. Ha iniziato la carriera in PriceWaterhouseCoopers, per poi diventare Senior Manager nel gruppo GFSI di Deloitte & Touche. Nella sua carriera ha svolto attività di consulenza in due diligence, operazioni straordinarie quali fusioni, acquisizioni, cartolarizzazioni e processi di IPO, progetti speciali di transizione dei bilanci di società quotate e finanziarie ai principi contabili internazionali, e ha negoziato contratti di finanziamento per un valore di oltre Euro 2 miliardi.

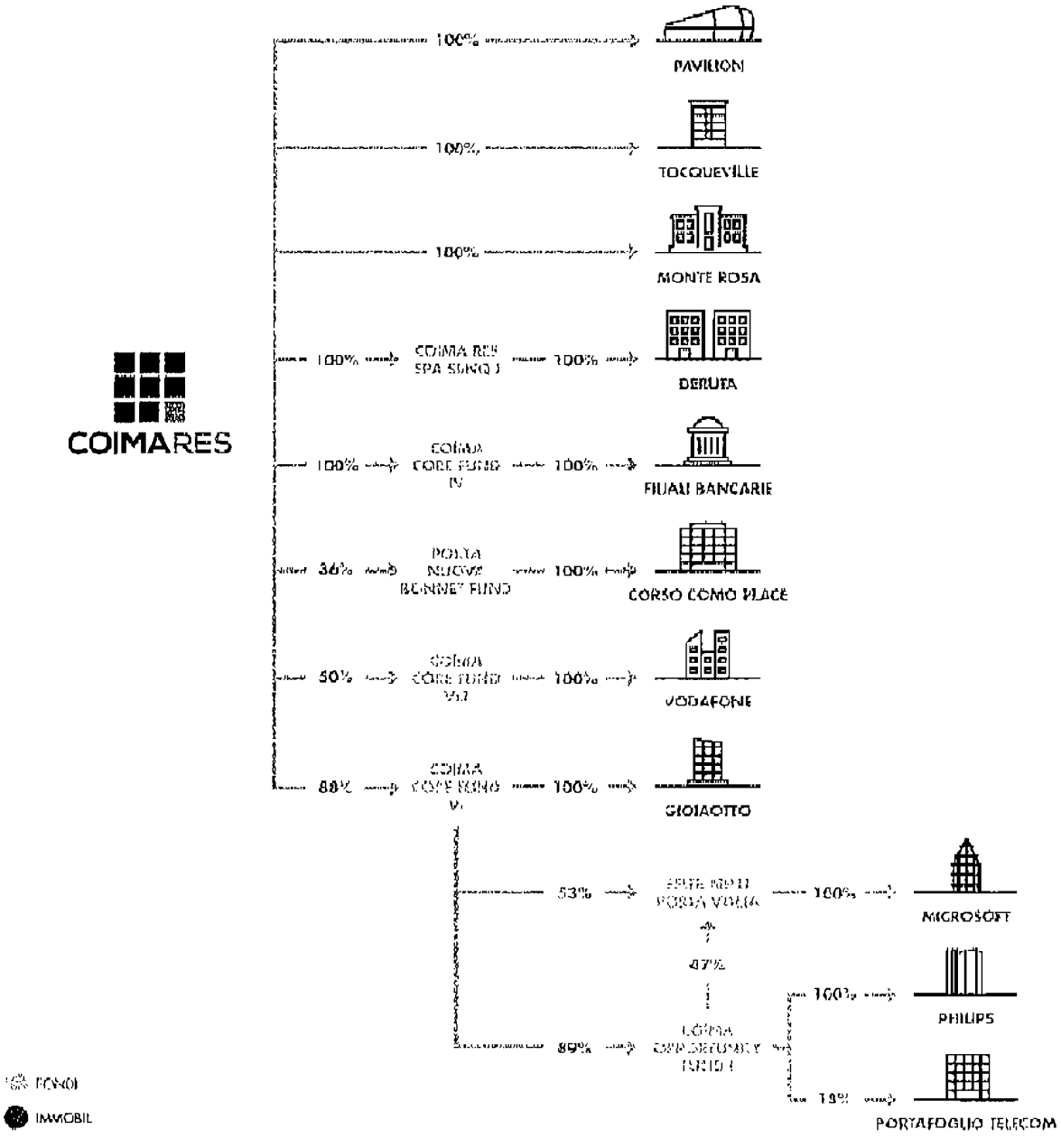


Matteo Ravà

Laureato in Discipline Economiche e Sociali presso l'Università Commerciale Bocconi, con un Master in Corporate Finance presso la Scuola di Direzione Aziendale dell'Università Bocconi, Matteo Ravà è Key Manager di COIMA RES, responsabile delle attività di Asset Management, e Managing Director di COIMA SGR alla guida della divisione di Asset Management. Ha maturato oltre cinque anni di esperienza nel settore della finanza aziendale presso primarie società di consulenza, tra cui Ernst & Young e Deloitte & Touche, svolgendo attività di valutazione e advisory in operazioni straordinarie di fusione e acquisizione e in ambito di IPO. Nel settore immobiliare da oltre 15 anni, Matteo Ravà ha gestito fondi e asset per oltre Euro 3 miliardi, ha negoziato contratti di affitto per oltre 100.000 mq di spazi ad uso terziario e finanziamenti per un valore di oltre Euro 3 miliardi.

STRUTTURA SOCIETARIA

Fondata da Manfredi Catella, congiuntamente con COIMA S.r.l. e COIMA SGR, e con Qatar Holding LLC come primo sponsor, COIMA RES è una società quotata, da maggio 2016, sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.



GESTIONE DELLE ATTIVITÀ



COIMA RES è guidata da Manfredi Catella, in qualità di Fondatore e Amministratore Delegato, ed è gestita da un team di sei professionisti impiegati dalla Società tra cui: Fulvio Di Gilio (Chief Financial Officer), Yuri D'Agostino (Investment Director), Alberto Goretti (Investor Relations Director), Emiliano Mancuso (Planning & Control Manager) e Carlotta Giuffardi (Finance Associate).

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES è composto da 9 professionisti (di cui 7 indipendenti) che rappresenta l'organo strategico in cui risiedono i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria di COIMA RES.

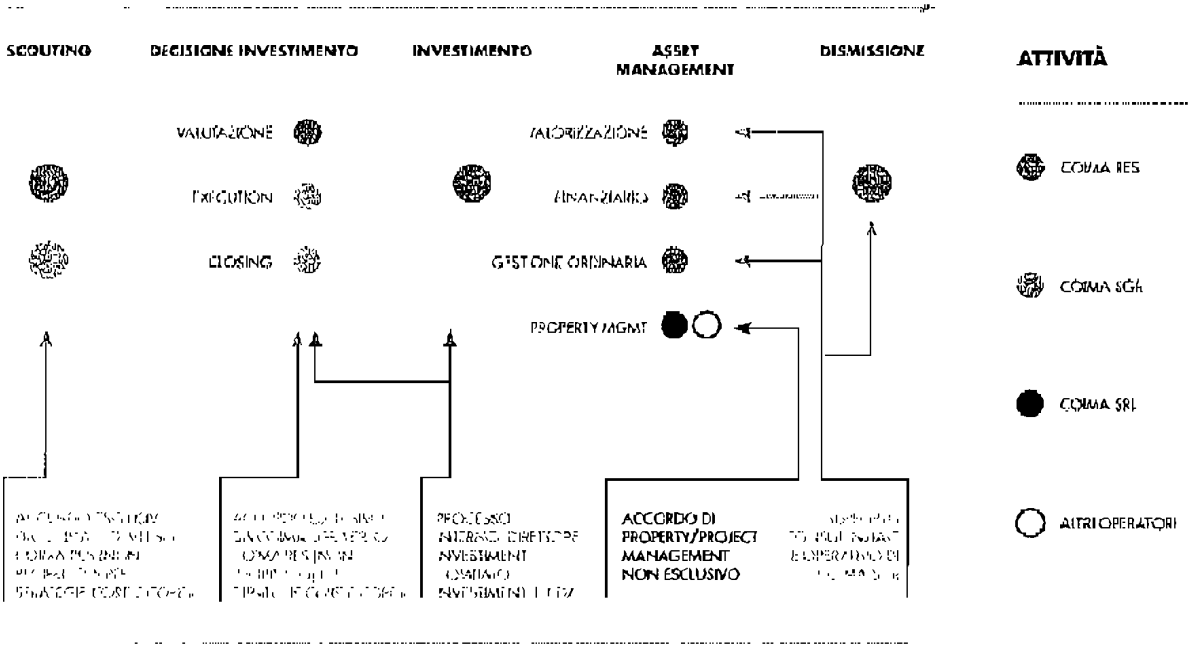
COIMA RES si avvale del supporto di COIMA SGR per le attività di investment and asset management, sotto la responsabilità dei key manager Gabriele Bonfiglioli (Head of Investments) e Matteo Ravà (Head of Asset Management), e del supporto di COIMA S.r.l. per le attività di property and development management. Le società COIMA SGR e COIMA S.r.l. sono controllate dalla famiglia Catella.

COIMA SGR, creata nel 2007 come Hines SGR e ridenominata COIMA SGR nel 2015 contestualmente al cambio di controllo che ha visto la famiglia Catella acquistare le quote del gruppo Hines, è oggi una delle principali società indipendenti nella gestione di patrimoni immobiliari in Italia, con un portafoglio in gestione pari a Euro 6 miliardi. COIMA RES ha l'esclusiva da parte di COIMA SGR per l'attività di investimento sul segmento uffici per immobili di tipo Core e Core + (definiti come immobili dove le spese di ristrutturazione previste nel breve-medio termine non supera il 15% del valore di acquisto).

COIMA S.r.l., presente nel mercato immobiliare dal 1971, svolge attività di property and development management, principalmente su progetti promossi da COIMA SGR. COIMA S.r.l. ha sviluppato negli anni oltre 5 milioni di metri quadrati di immobili, tra cui uno dei maggiori progetti europei di rigenerazione di un'area urbana, Porta Nuova, e gestisce oggi oltre 1 milione di metri quadrati, tra cui il maggior portafoglio di edifici terziari certificati LEED in Italia.

La piattaforma COIMA (definita come l'insieme di COIMA RES, COIMA SGR e COIMA S.r.l.) è composta da una squadra di oltre 200 professionisti e da un top management che ha maturato un'esperienza di primo livello lavorando insieme durante gli ultimi 15 anni su progetti immobiliari di rilevanza notevole nel contesto milanese.

FASI OPERATIVE DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE



REMUNERAZIONE DELLE SOCIETÀ COIMA SGR E COIMA S.r.l.

COIMA SGR

Lo schema di remunerazione prevede due tipologie di commissioni, una di gestione e una di performance.

COMMISSIONE DI GESTIONE		COMMISSIONE DI PERFORMANCE
	COIMA RES/COIMA ECO	• sulla differenza tra il valore
VALORE DEL FONDO	DA 0 A 1 MLD €	• pari al 15% del valore fra
NAV > 2	1,10	
1 < NAV ≤ 2	1,15	(1) la performance del 5,0% del Fund Benchmark Return Corrispondente al Fund Total Return maturato dall'IPO e il 20% del Fund Benchmark Return Corrispondente al Fund Total Return maturato dall'IPO
NAV ≤ 1	1,20	

Le regole per il calcolo della commissione variabile di performance, calcolata annualmente, sono due tra loro alternative:

1 Maturata in caso di performance superiore al 5% della media

2 NAV maturato in caso di superamento del 5,5%

(2) il 20% della differenza tra il NAV per azione alla fine del periodo di riferimento e il NAV per azione più elevato registrato in precedenza

La commissione di performance è pagata per cassa o in azioni a discrezione della Società.

COIMA S.r.l.

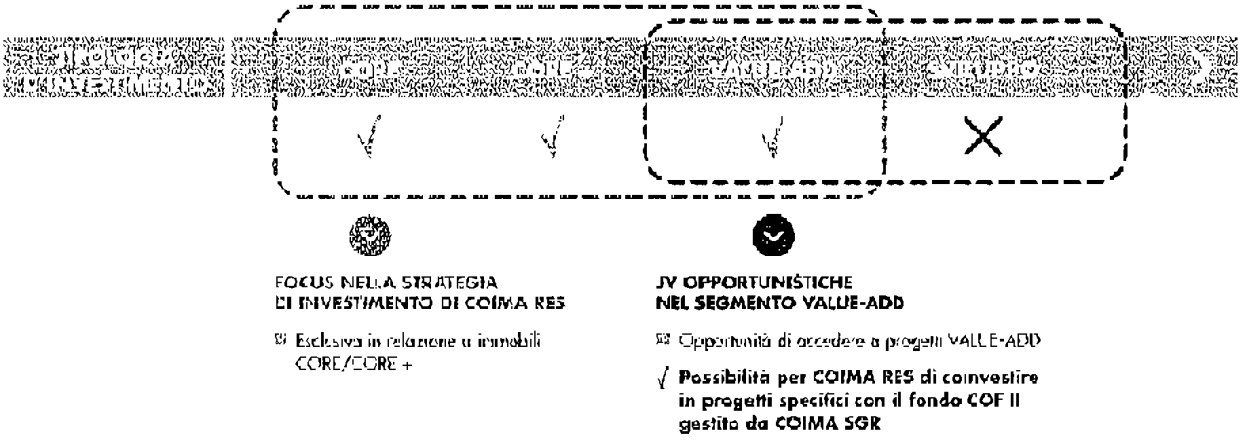
Nel corso del 2019 COIMA RES ha provveduto a rivisitare l'accordo quadro con COIMA S.r.l.

Per maggiori informazioni si rinvia alla sezione Parti Correlate.

CORRISPETTIVO ANNUALE PER SERVIZI DI PROPERTY & FACILITY MANAGEMENT	CORRISPETTIVO PER SERVIZI DI DEVELOPMENT & PROJECT MANAGEMENT
1 massimo [illegible] 2,5% del canone annuale di locazione degli immobili;	4,5% DEL COSTO TOTALE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE/SVILUPPO RELATIVO ALL'IMMOBILE
2 immobili a reddito con [illegible] Euro 7,25 per [illegible] mq gestiti, e 90 Euro per [illegible] gestiti relativi ad uffici e parcheggi; e	
3 [illegible] importi variabili legati alla riduzione del costo dello staff del property manager derivante dalla gestione degli impianti e delle aree comuni e dei costi di gestione generali del property manager, maggiorato del 5% di tale importo.	

COIMA RES ha scelto di concentrare il suo programma di acquisizioni post IPO prevalentemente su immobili con profilo Core e Core +, i.e. immobili principalmente a reddito e con un profilo di rischio medio-basso dove le spese di ristrutturazione previste nel breve-medio termine non supera il 15% del valore di acquisto. Tale approccio ci ha consentito di impostare un modello di business semplice, chiaro e misurabile e di distribuire dividendi già dal nostro primo anno di attività. Anche in considerazione delle caratteristiche specifiche del mercato immobiliare ad uso uffici in Italia ed a Milano e della scarsità di immobili di Grado A, la Società ha ritenuto opportuno anche avere la possibilità di accedere ad una tipologia di investimento con un profilo di maggior rischio e rendimento, ovvero progetti di ristrutturazione (definiti Value-add, dove le spese di ristrutturazione previste nel breve-medio termine supera il 20% del valore di acquisto). A tal fine, e nell'ottica di limitare l'allocazione di capitale a tali progetti e conseguentemente la relativa esposizione al rischio, la Società ha perseguito tale strada tramite la modalità della joint venture. In particolare, ove proposto da COIMA SGR, COIMA RES può co-investire insieme a, cornerstone investor del fondo COIMA Opportunity Fund II ("**COF II**") in progetti specifici guidati da COF II, permettendo di aumentare la sua esposizione a progetti Value-add. COIMA RES ha già investito in joint venture insieme a COF II, che è il quotista di maggioranza del progetto Corso Como Place, nel quale COIMA RES ha una quota del 35,7%.

COIMA RES - Strategia di investimento



INVESTOR RELATIONS



"L'attività di Investor Relations si è ulteriormente intensificata nel 2019 andando a coinvolgere un gruppo sempre più ampio e diversificato di investitori sia in Italia che all'estero. All'intensità del dialogo con gli investitori e con gli analisti finanziari si è accompagnato anche uno sforzo nel rendere più accessibili e immediate le informazioni disponibili sulla società per una platea più ampia di stakeholders."

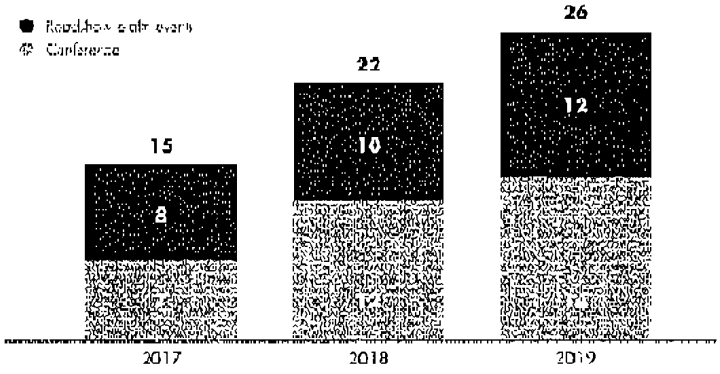
Alberto Goretti
Chief Investor Relations
Member of the EPRA Sustainability Improvement Committee, Member of the Investor Relations Committee of the European Public Real Estate Association (EPRA)

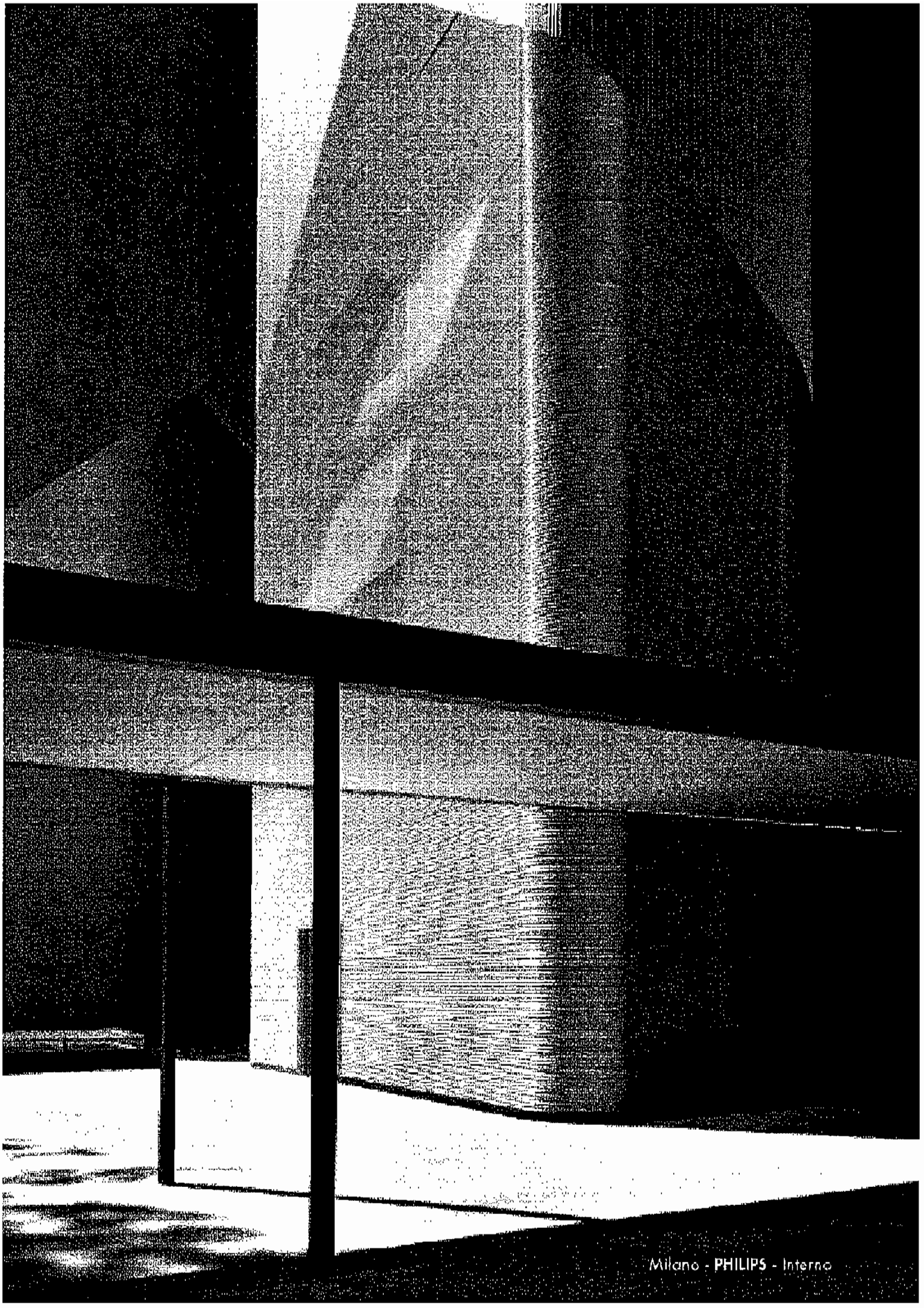
CONTESTO DI MERCATO

Nonostante le prospettive di un rallentamento dell'economia globale e le tensioni tra Stati Uniti e Cina riguardo alle rispettive politiche commerciali, i mercati azionari globali hanno visto un forte rialzo nel 2019, supportati in particolare dalle politiche espansive da parte della Banca Centrale Europea e dalla Federal Reserve negli Stati Uniti. A livello domestico, uno scenario politico percepito come maggiormente stabile a valle del successivo insediamento del Governo Conte II ha favorito le quotazioni delle società italiane portando l'indice FTSE MIB ad essere uno degli indici più performanti in Europa.

PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ DI INVESTOR RELATIONS

Nel 2019 abbiamo intensificato ulteriormente le attività di Investor Relations partecipando ad un numero maggiore di conferenze e roadshow sia in Italia che all'estero ed espandendo la base di investitori incontrati.





Milano - PHILIPS - Interno

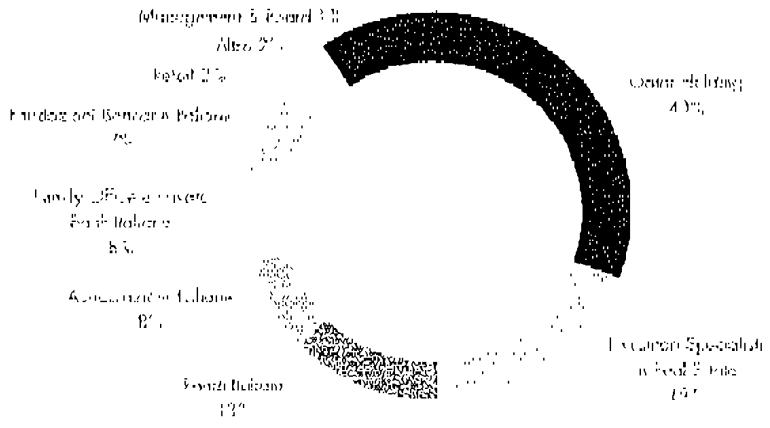
ROADSHOW E CONFERENZE SVOLTE NEL 2019

FEB	Milano, UBS CEEMEA & Italian Financials Conference
	Milano, Mediobanca Italian Debt Capital Market Forum
	Milano, Equita Group Lunch
MAR	Milano, Banca IMI Group Lunch
	Londra, Bank of America European Real Estate Conference
APR	Milano, EPRA IR Committee
	Parigi, REITs by ActInvest Conference
	Londra, Virgilio Mid & Small Conference
MAG	Johannesburg, JIL Outbound Capital Conference
	Lugano, Equita Roadshow
	Milano, Kepler Cheuvreux Italian Investment Conference
	Amsterdam, Kempen European Property Seminar
GIU	Lussemburgo, Banca IMI Roadshow
	Francoforte, Mid Cap Mid Small Cap Forum
	Milano, Mediobanca CEO Conference
	Londra, EPRA Investor Outreach Event
LUG	Milano, Borsa Italiana Sustainability Day
SET	Milano, Borsa Italiana Infrastructure Day
	Madrid, EPRA Conference
OTT	Londra, Mid Cap Mid Small Cap Forum
	Milano, Banca IMI Italian Stock Market Opportunities Conference
	Milano, Equita Group Meeting
	Milano, COIMA Real Estate Forum
NOV	Milano, Intermonte TIE event
	Milano, Virgilio Mid & Small Conference
	New York, Borsa Italiana Italian Equity Conference

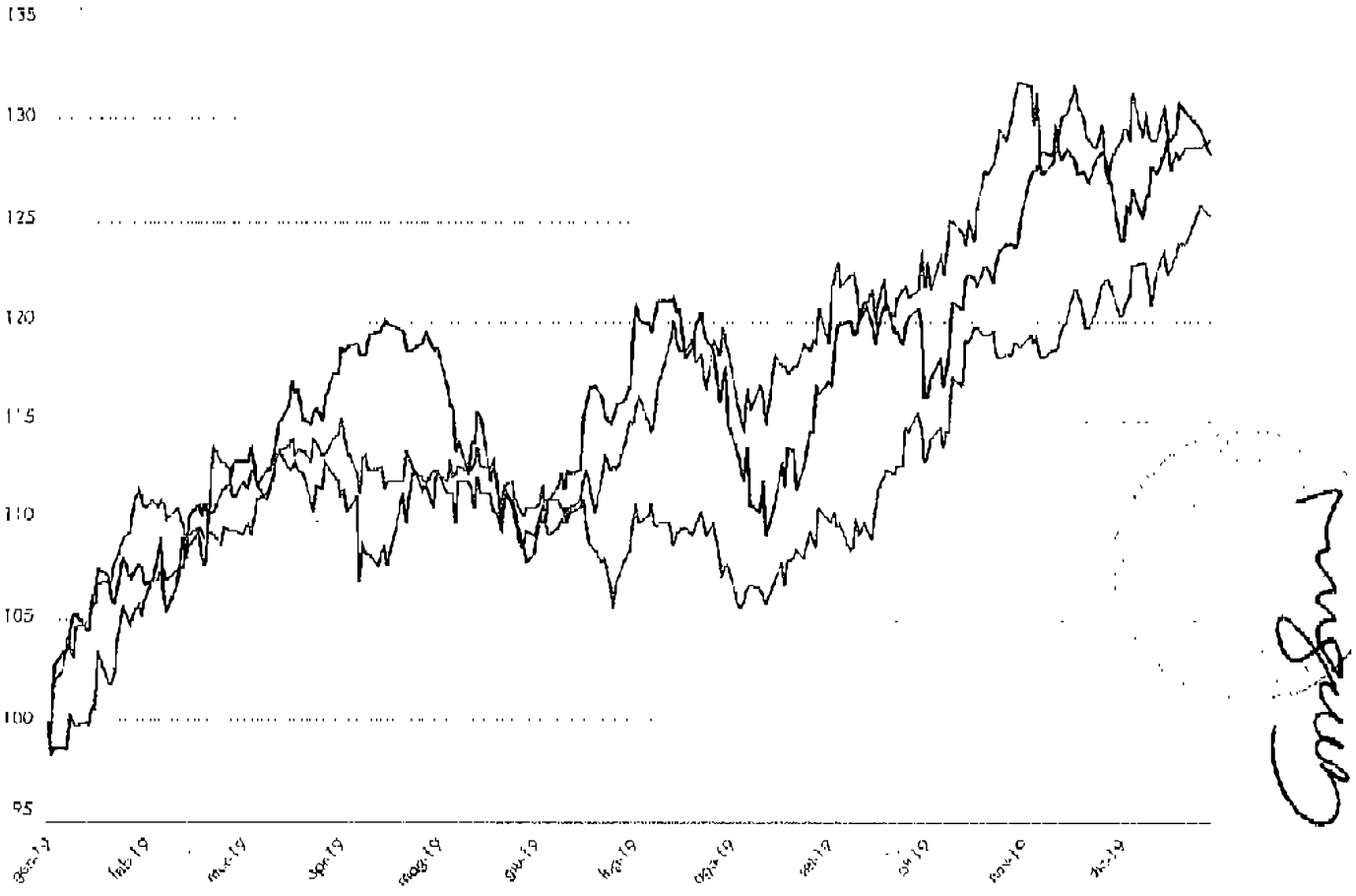
COPERTURA DEL TITOLO DA PARTE DEGLI ANALISTI FINANZIARI

ANALISTA	GIUDIZIO (al 31 dicembre 2019)	PREZZO TARGET (al 31 dicembre 2019)
Banca IMI	Buy	Euro 12,40
Citi	Sell	Euro 6,00
Equita SIM	Buy	Euro 9,90
Kempen	Buy	Euro 10,40
Mediobanca	Buy	Euro 9,32
MEDIA		Euro 9,60

STIMA DELLA COMPOSIZIONE DELL'AZIONARIATO DI COIMA RES AL 31 DICEMBRE 2019

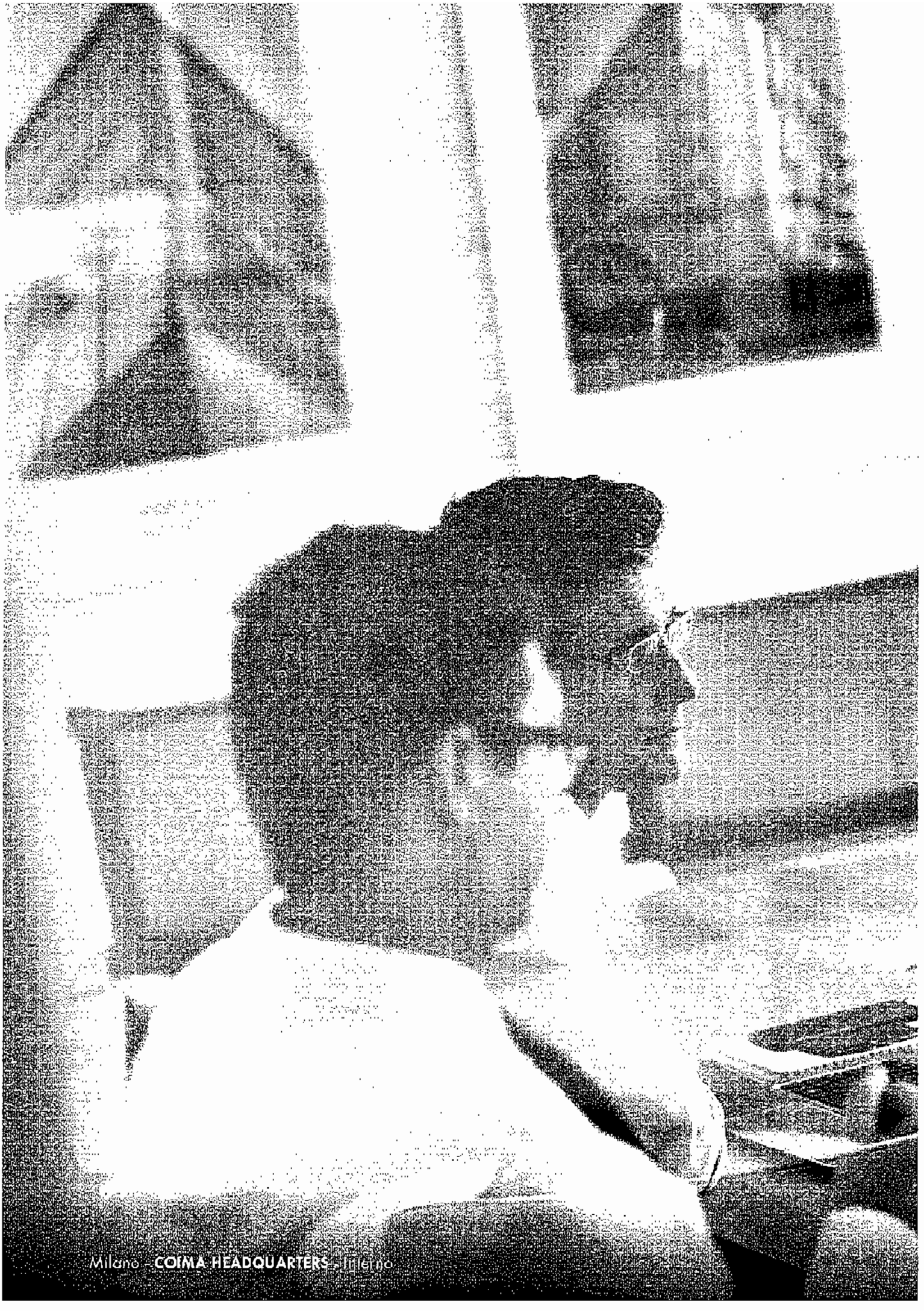


ANDAMENTO DEL TITOLO COIMA RES NEL 2019 RISPETTO AI PRINCIPALI INDICI DI RIFERIMENTO

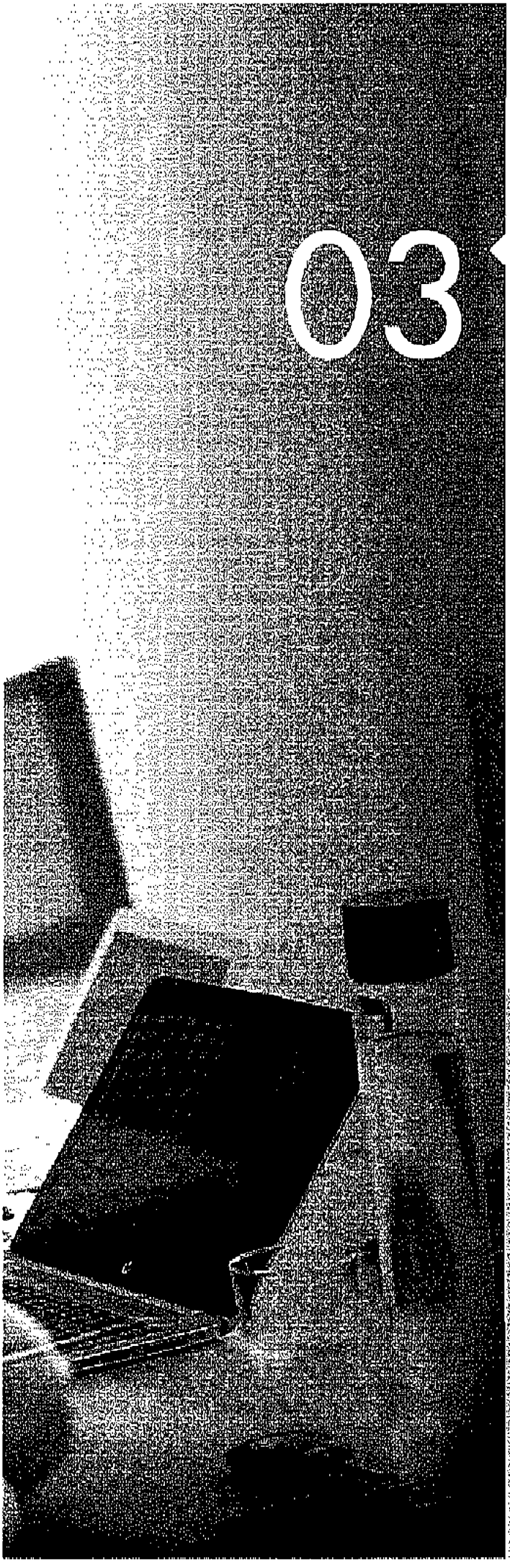


PERFORMANCE NEL 2019

COIMA RES	+29,0%
FTSE MIB	+28,3%
EPRA	+25,2%



Milano - **COIMA HEADQUARTERS** - Interno

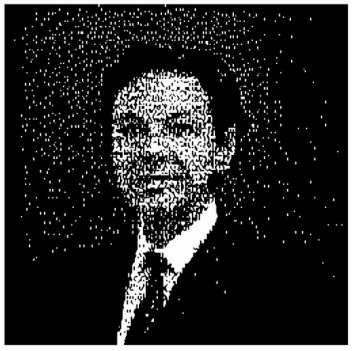


03 GOVERNANCE

Introduzione del Presidente	72
Membri del Consiglio di Amministrazione	74
Governance	76
Report del Comitato Investimenti	78
Report del Comitato per la Remunerazione	80
Politica di Remunerazione	81
Report del Comitato Controllo Rischi e Parti Correlate	84
Come gestiamo i rischi	88

COIMA RES HA UNA STRUTTURA DI GOVERNANCE SOLIDA, TRASPARENTE ED EFFICIENTE A BENEFICIO DI TUTTI GLI STAKEHOLDER

INTRODUZIONE DEL PRESIDENTE



In qualità di Presidente sono responsabile di assicurare che il Consiglio di Amministrazione operi nel miglior modo possibile e sempre a favore di tutti gli azionisti di COIMA RES.

La Società ricerca sempre costanti stimoli sui propri processi al fine di adeguarli nel continuo alle best practice internazionali e alle raccomandazioni del Comitato per la Corporate Governance.

In data 17 aprile 2019, l'Assemblea degli Azionisti ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione confermando l'impostazione già data dalla Società nel corso del 2018, ovvero nove membri di cui sette indipendenti ed uno non esecutivo (di cui tre donne) con competenze adeguate e diversificate, incrementando anche le competenze in termini di sostenibilità. Come ormai noto, il Consiglio di Amministrazione resterà in carica un solo anno, dando la possibilità agli azionisti di esprimere ogni anno il proprio apprezzamento sull'operato di tutti i consiglieri di amministrazione.

Le attività del Consiglio di Amministrazione sono coadiuvate dal prezioso lavoro svolto dal Comitato per gli Investimenti, dal Comitato per la Remunerazione e dal Comitato Controllo e Rischi che svolge anche funzioni di Comitato Parti Correlate.

Essenziali al corretto funzionamento del Consiglio di Amministrazione sono le funzioni di Internal Audit e Compliance e di Risk Management nonché l'Organismo di Vigilanza. Il rischio viene gestito in maniera strutturata, sia grazie alla creazione dei tre comitati, sia per la cultura societaria imperniata sul monitoraggio e la gestione quotidiana degli investimenti e dei beni al fine di generare adeguati rendimenti per i nostri investitori che siano sostenibili nel lungo periodo.

I principi che guidano la governance della società sono: indipendenza, imprenditorialità, integrità, eccellenza e sostenibilità. Per noi è fondamentale operare con un'appropriata Corporate Governance per fornire all'esterno un'evidenza di massima trasparenza al fine di consolidare la fiducia da parte dei nostri azionisti presenti e futuri.

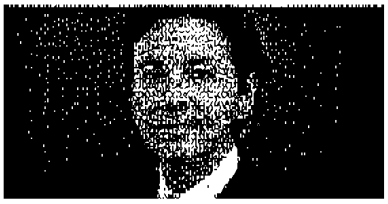
Tutti i processi interni sono presidiati con cura, diligenza e monitorati nel continuo al fine di gestire in maniera appropriata e trasparente le attività svolte da COIMA RES soprattutto nei confronti del resto della piattaforma COIMA.

COIMA RES è, dal 2016, membro di EPRA, la European Public Real Estate Association (EPRA), un'associazione creata per promuovere, sviluppare e rappresentare il settore del real estate europeo e stabilire le best practice del settore per quanto riguarda la reportistica e l'informativa di bilancio. Siamo soddisfatti che EPRA abbia premiato, per la terza volta consecutiva, con due "Gold Award" sia il Bilancio 2018 sia il Rapporto di Sostenibilità 2018, continueremo a lavorare per garantire questo livello di trasparenza ai nostri azionisti.

Caio Massimo Capuano
Presidente
del Consiglio di Amministrazione

MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE





Caio Massimo Capuano

9 settembre 1954

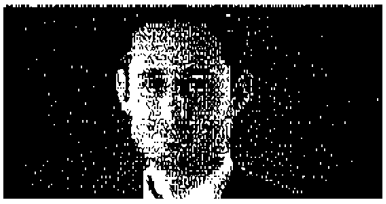
Laurea in ingegneria elettrica presso l'Università di Roma La Sapienza. Ha iniziato la sua carriera in Xerox e poi in IBM.

1986-1997 Senior Partner di McKinsey & Company nei settori Banking e Financial Institutions, ICT.

1998-2010 Amministratore Delegato e Consigliere di Borsa Italiana. Da ottobre 2007, Deputy CEO del London Stock Exchange Group. In Borsa Italiana ha ricoperto numerosi incarichi (Cassa di Compensazione e Garanzia, Monte Titoli, MTS) ed è stato membro di vari Comitati di interesse nazionale istituiti dai competenti dicasteri. Promotore di due versioni del Codice di Autodisciplina per il governo societario delle società quotate, ha operato in vari organismi internazionali tra cui Presidente del World Federation of Exchanges e Presidente della Federazione delle Borse Europee (FESE).

2011-2013 Amministratore Delegato di Centrobanca, Corporate & Investment Bank del Gruppo UBI.

2013 Presidente di IW Bank.



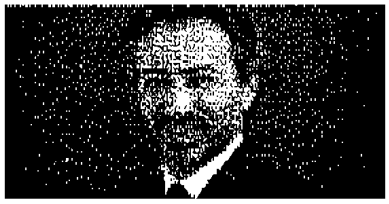
Feras Abdulaziz Al-Naama

4 agosto 1991

Laureato in Economics & Finance presso l'Università dell'Oregon (Eugene - USA). Ha frequentato corsi di specializzazione presso HEC Paris in Qatar e Carnegie Mellon University in Qatar.

Da gennaio 2014 a settembre 2016 ha lavorato presso Qatar Holding LLC come analista (corporate analyst e membro del team di capital markets).

Da settembre 2016 lavora per Qatar Investment Authority come membro del team di capital markets, concentrandosi in particolare su asset azioni di equity, equity derivatives, real estate financing, FX, Fixed Income, Commodities e operazioni sui tassi.



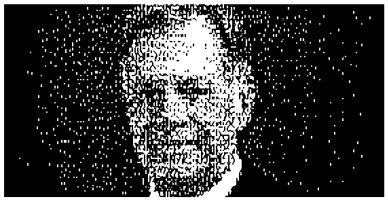
Manfredi Catella

18 agosto 1965

Laurea in Economia e Commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore. Master in pianificazione regionale e immobiliare al Politecnico di Torino. Socio fondatore e CEO di COIMA RES, azionista di maggioranza e CEO di COIMA SGR e Presidente di COIMA S.r.l., società immobiliare fondata nel 1974, controllata dalla famiglia Catella.

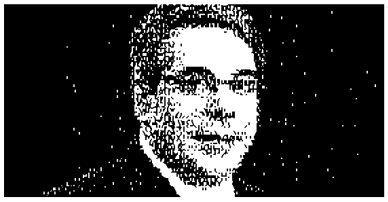
È stato Country Head e responsabile degli asset italiani per il Gruppo Aareal e ha lavorato presso JP Morgan a Milano, Caisse Centrale des Banques Populaires a Parigi, Franco Hermann a Chicago, USA e HSBC a Parigi.

Presidente della Fondazione Riccardo Catella, membro dell'Advisory Board dell'Università Bocconi e di Assolombarda. Catella è analista finanziario e membro dell'Associazione dei giornalisti e fu socio dell'albo dei giornalisti. È autore di numerosi articoli e approfondimenti sul settore immobiliare e sulla riqualificazione del territorio.



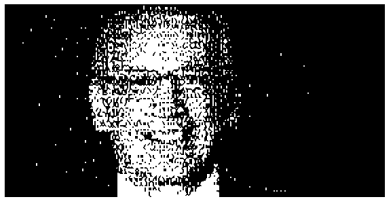
Agostino Ardissone

7 novembre 1946
Laurea in economia e commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore.
1973-2011 Banca d'Italia prosegue la sua carriera nell'Istituto ricoprendo diversi incarichi e direzioni fino a diventare Responsabile della sede di Firenze, dove si occupa di ricerca economica e vigilanza creditizia e finanziaria con competenze sull'intero territorio regionale.
2012-2014 Presidente del Consiglio di Amministrazione di Fidi Toscana.
2014-2017 Consigliere di amministrazione e Presidente Comitato Controllo e Rischi di Banca Etruria



Olivier Elamine

9 ottobre 1972
Fondatore e Amministratore Delegato di diverse office REIT AG, società immobiliare attiva in Germania, focalizzate sul settore uffici e quotata alla Borsa di Francoforte, con un patrimonio gestito di oltre Euro 4 miliardi
In passato Olivier Elamine è stato tra i fondatori di NATIXIS Capital Partners, direttore del team Investment Banking di CDC IXIS (concentrandosi principalmente sul settore immobiliare) e consulente presso Ernst & Young (sempre concentrandosi sul segmento immobiliare)



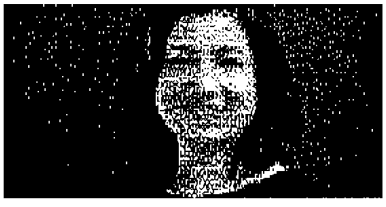
Luciano Gabriel

15 agosto 1952
È attualmente Presidente del Consiglio di Amministrazione di PSP Swiss Property AG, società immobiliare commerciale attiva in Svizzera e quotata alla Borsa di Zurigo (SIX Swiss Exchange), con un patrimonio gestito di oltre CHF 7 miliardi
Ha ricoperto la carica di Amministratore Delegato di PSP Swiss Property dal 2007 a marzo 2017, e di Direttore Finanziario di PSP Swiss Property dal 2002 al 2007. Dal 1998 al 2002 è stato a capo del dipartimento Tesoreria e Finanza aziendale di Zurich Financial Services. Da 1984 al 1998 ha ricoperto varie posizioni nei settori finanza aziendale, gestione del rischio, servizi bancari internazionali alle imprese e sviluppo commerciale presso la Union Bank of Switzerland. È stato Presidente dell'EPRA (European Public Real Estate Association), l'associazione europea delle maggiori società quotate operanti nel settore immobiliare per il periodo 2016/2017.



Ariela Caglio

20 gennaio 1973
Ariela Caglio è laureata con lode in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi dove ha conseguito, nel 2001, un PhD in Business Administration and Management. È Professore Associato di Management accounting e misurazione della performance e Direttore del Bocconi ESSEC Double Degree presso l'Università Bocconi, nonché senior Professor e Liaison Officer della SDA Bocconi School of Management.
Ha maturato un'esperienza di oltre quindici anni in aree quali business planning e budgeting, cost accounting, misurazione e gestione delle prestazioni e integrated reporting. È stata anche Visiting Professor presso prestigiose istituzioni internazionali quali la London School of Economics and Political Science (UK) e la University of Manchester.
Ariela Caglio ha pubblicato i suoi contributi in importanti riviste nazionali e internazionali. È membro di diversi Editorial Boards e dello Standing Scientific Committee della European Accounting Association (EAA), nonché Deputy Chair del European Accounting Association (EAA) 2018 Congress. Ha partecipato al progetto Ready4-Board Women. Siede nel Board di Esprinet SpA come Amministratore Indipendente.



Alessandra Stabilini

5 novembre 1970
Laurea in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Milano. Master of Laws (LL.M) presso la Law School della University of Chicago, Chicago (USA). Dottorato di ricerca in Diritto commerciale nell'Università Commerciale Bocconi. Iscritta all'Albo degli Avvocati di Milano dal 2001. Ricercatrice di diritto commerciale presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Milano dal 2004, con conferma in ruolo nel 2007. Dal 2011 al 2017, Professore Aggregato e titolare del corso di International Corporate Governance (fino all'anno accademico 2015/2016), per il corso di Corporate Interest, Corporate Social Responsability and Financial Reporting (dall'anno accademico 2016/2017). Equity partner di Nctm Studio Legale Associato dal 2015 (dal 2011 al 2015 Of Counsel, precedentemente Collaboratore). Assessore all'attività diritto societario, con particolare riferimento alle società quotate, diritto dei mercati finanziari, governance e regolamentazione bancaria e crisi bancarie. Vice-Presidente di NED Community. Ricopre incarichi di amministratore indipendente e sindaco in diverse società, quotate e non quotate. Ricopre e ha ricoperto incarichi in procedure di crisi di intermediari finanziari, per nomina della Banca d'Italia.



Antonella Centra[1]

20 settembre 1962
Laureata in giurisprudenza summa cum laude, presso l'Università La Sapienza di Roma, Antonella Centra ha frequentato il master in diritto dell'UE al College of Europe di Bruges. Ha sempre collaborato, sia come general counsel (o deputy general counsel per quanto riguarda Wind) che come membro del consiglio di amministrazione, con importanti società nazionali e internazionali, come Gucci e Bottega Veneta - Kering Group, Wind Telecomunicazioni e Coca-Cola. In virtù delle sue competenze specifiche, dal 2015, oltre al ruolo di general counsel e responsabile della compliance del gruppo di Gruppo Gucci, è stata investita delle responsabilità di EVP Sustainability Director e Head of Institutional Affairs. In questi ruoli, ha contribuito a definire la strategia di sostenibilità a 10 anni del Gruppo Kering per realizzarla nelle varie Business Units di Gucci affinché la sostenibilità costituisse un pilastro della cultura aziendale di Gucci. Antonella Centra, quindi, ha una solida esperienza in relazione a qualsiasi questione relativa alla gestione delle questioni ambientali, la responsabilità sociale di impresa e la sostenibilità, nonché una approfondita conoscenza e familiarità in relazione a qualsiasi profilo delle relazioni e degli affari istituzionali. Antonella Centra, oltre ai suoi ruoli all'interno del Gruppo Kering, è ora investita di ruoli ufficiali in principali organismi e associazioni istituzionali.

GOVERNANCE

COMITATO PER LA REMUNERAZIONE

Formula proposte in merito alla remunerazione degli amministratori esecutivi e dell'alta dirigenza e a eventuali piani di stock option e piani di assegnazione di azioni a favore di amministratori esecutivi e dell'alta dirigenza. Il CdA ha la decisione finale sul piano di remunerazione. Assiste inoltre il CdA nella predisposizione della policy per la successione dell'Amministratore Delegato.

COMITATO INVESTIMENTI

Ha funzioni consultive e di supporto alle decisioni di investimento e disinvestimento da parte del CdA. Tutte le operazioni devono essere presentate al Comitato. Possono partecipare alle riunioni, su tematiche specifiche, sia dipendenti della Società sia terzi facenti capo a COIMA SGR, tutti in possesso di elevata specializzazione in materia finanziaria e immobiliare. Al CdA spetta la decisione finale in termini di investimenti e cessioni.

COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Assiste e supporta il CdA assicurando un'adeguata attività istruttoria nelle valutazioni e decisioni relative al Sistema di Controllo Interno e di gestione dei Rischi della Società e in quelle relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche. Svolge tutti i compiti attribuiti dal Codice di Autodisciplina. Assume altresì funzione di comitato per le parti correlate. In relazione alle operazioni con parti correlate, se il CdA non concorda con la proposta del Comitato, l'argomento è portato all'attenzione dell'Assemblea degli azionisti.

MASSIMO CAPUANO	Presidente	12/12	-	3/3	-
FERAS ABDULAZIZ AL NAAMA	Vice Presidente	12/12	31/35	-	-
MANFREDI CATELLA	Amministratore Delegato	12/12	35/35	-	-
AGOSTINO ARDISSONE	Amministratore	12/12	-	-	9/9
OLIVIER ELAMINE	Amministratore	12/12	-	3/3	-
LUCIANO GABRIEL	Amministratore	11/12	22/22	-	9/9
ALESSANDRA STABILINI	Amministratore	11/12	-	3/3	8/9
ARIELA CAGLIO	Amministratore	12/12	-	-	-
ANTONELLA CENTRA[1]	Amministratore	2/3		-	-
MICHEL VAUCLAIR[2]	Amministratore	2/4	24/35	-	-

COLLEGIO SINDACALE (IN CARICA FINO AL 31/12/2020)	
Carica	Componenti

SOCIETÀ DI REVISIONE (IN CARICA FINO AL 31/12/2024)

EY

Le attività del Consiglio di Amministrazione si sono incentrate principalmente sul business e sulla strategia dando la necessaria attenzione a tutte le materie di corporate governance.

2019	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
STRATEGIA E SUA IMPLEMENTAZIONE												
Business plan/ strategia	✓		✓						✓	✓		✓
Operazioni di rilevante rilevanza/ disinvestimento					✓	✓	✓					
Osservazioni di Investitori												
Operazioni di finanziamento						✓						
Andamento business						✓			✓	✓	✓	
Analisi di mercato	✓				✓		✓			✓	✓	
RISCHI												
Analisi del sistema di controllo interno e gestione dei rischi	✓	✓					✓					
Monitoraggio dei rischi					✓						✓	
GOVERNANCE												
Analisi della composizione qualitativa		✓			✓		✓				✓	
Reporting degli Azionisti		✓			✓		✓					✓
Altre materie di Governance	✓	✓		✓		✓	✓		✓		✓	✓
VALUTAZIONI												
Valutazione del Consiglio di Amministrazione		✓										
Conflitti di interesse/ parti correlate	✓		✓			✓	✓			✓	✓	✓

REPORT DEL COMITATO INVESTIMENTI

Il Comitato Investimenti è composto da tre amministratori, di cui due indipendenti, dal responsabile della funzione di Asset Management, dal responsabile della funzione di Investment Management e un esperto di Real Estate, esterno alla Società. In aggiunta il risk manager coadiuva il Comitato Investimenti con funzione di supporto tecnico. I membri del Comitato Investimenti sono: Manfredi Catella, Feras Abdulaziz Al-Naama, Luciano Gabriel, Michel Vauclair, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà.

La Società ha ritenuto necessario nominare nella compagine del Comitato Investimenti Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, distaccati parzialmente presso la Società per effetto del contratto di asset management agreement con covi COIMA SGR, in quanto coordinatori rispettivamente dell'area mercato ed investimenti e dell'area portafoglio e di mantenere nel Comitato Investimenti la preziosa collaborazione di Michel Vauclair, già amministratore indipendente della Società e membro del Comitato Investimenti.

Il Comitato Investimenti è un organo parzialmente endoconsiliare e di natura consultiva, avente funzioni di supporto alle decisioni di investimento e disinvestimento da parte del Consiglio di Amministrazione della Società che ha potere decisionale assoluto.

Il Comitato Investimenti svolge attività di pianificazione ed esecuzione delle scelte di gestione e investimento immobiliare definendo le proposte relative alle seguenti materie ad esito di un processo istruttorio. In particolare:

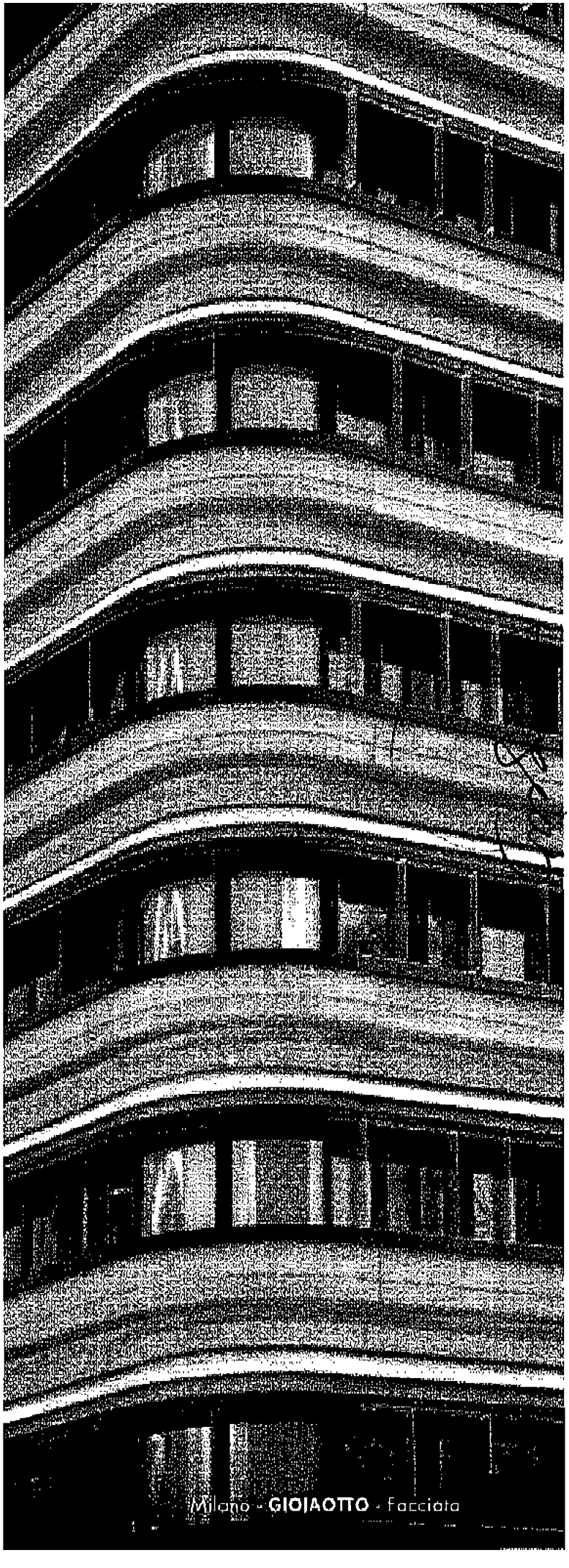
- esamina qualsiasi investimento o disinvestimento che la Società intenda promuovere per sé o per i Veicoli da essa gestiti
- esamina le opportunità in pipeline e approva i budget di spesa per la fase di due diligence
- monitora l'andamento delle analisi avviate sulle opportunità in esame (pipeline) e valuta se procedere alla presentazione di offerte non vincolanti
- valuta preventivamente, per successiva delibera del Consiglio di Amministrazione, le seguenti operazioni:
  - nuovi contratti di finanziamento o modifiche di contratti di finanziamento in essere
  - derivati a copertura del rischio di tasso dei finanziamenti o degli attivi e o altre passività detenute dalla Società
- valuta contratti di locazione che abbiano ad oggetto superfici superiori a 4.000 mq di aree commerciali o superiori al 25% della NRA (superficie netta affittabile) di un singolo edificio

Alle riunioni del Comitato Investimenti partecipano anche il Chief Financial Officer e l'Investor Relator. È altresì prevista la possibilità di far partecipare alle riunioni, su tematiche specifiche, sia dipendenti della Società sia terzi facenti capo a COIMA SGR, tutti in possesso di elevata specializzazione in materia finanziaria ed immobiliare.

In caso di esito positivo, la proposta di investimento o disinvestimento, supportata dalla documentazione tecnica e finanziaria raccolta e/o predisposta nella fase istruttoria, viene sottoposta al Consiglio di Amministrazione per le valutazioni e le deliberazioni di competenza. In caso di delibera favorevole del Consiglio di Amministrazione, si procede all'esecuzione dell'operazione.

Il Comitato Investimenti ha svolto un ruolo molto attivo ed intenso durante il 2019 non solo in termini di esame di proposte di investimento e disinvestimento ma anche relativamente al bilanciamento della qualità del portafoglio e della conseguente riduzione del rischio. In particolare, sono state valutate e analizzate svariate opportunità di investimento e co-investimento per un valore complessivo pari a circa Euro 2,0 miliardi. Si ricorda che nel corso dell'anno 2019 il Comitato Investimenti ha rilasciato il proprio parere positivo al Consiglio di Amministrazione in merito all'operazione di parziale dismissione del complesso immobiliare Vodafone e per l'acquisizione rispettivamente delle sedi di Philips e Microsoft.

Manfredi Catella
Presidente
amministratore delegato


Milano - **GIOIAOTTO** - Facciata

REPORT DEL COMITATO PER LA REMUNERAZIONE

Il Comitato per la remunerazione è composto dal Presidente della Società Massimo Capuano, da Olivier Elamine e dalla sottoscritta in qualità di Presidente.

Le attività principali del Comitato riguardano:



La formulazione di proposte al Consiglio di Amministrazione in ordine alla definizione della politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche della Società



La valutazione periodica dell'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche, avvalendosi a tale ultimo riguardo delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato



La presentazione di proposte o l'espressione di pareri al Consiglio di Amministrazione sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche, nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance correlati alla componente variabile di tale remunerazione; il monitoraggio dell'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio verificando, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di performance

Il Comitato riferisce agli Azionisti della Società sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni.

Durante l'anno 2019 il Comitato ha concentrato le proprie attività sull'aggiornamento della politica di remunerazione tenendo sempre conto dell'allineamento degli interessi del management con quelli degli azionisti. Inoltre durante l'anno 2019 il Comitato ha valutato la performance ed il raggiungimento degli obiettivi del Chief Financial Officer e ha fatto alcune valutazioni di benchmarking sulla remunerazione dell'Amministratore Delegato pur in presenza della rinuncia dello stesso al ricalcolo del compenso fisso e all'assegnazione di un compenso variabile per gli anni 2017, 2018, 2019 e 2020.

Alessandra Stabilini
Presidente
del Comitato per la remunerazione

POLITICA DI REMUNERAZIONE

La Politica di remunerazione intende stabilire le linee guida per la determinazione delle remunerazioni dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società e dei dirigenti con responsabilità strategiche (i "**Destinatari**").

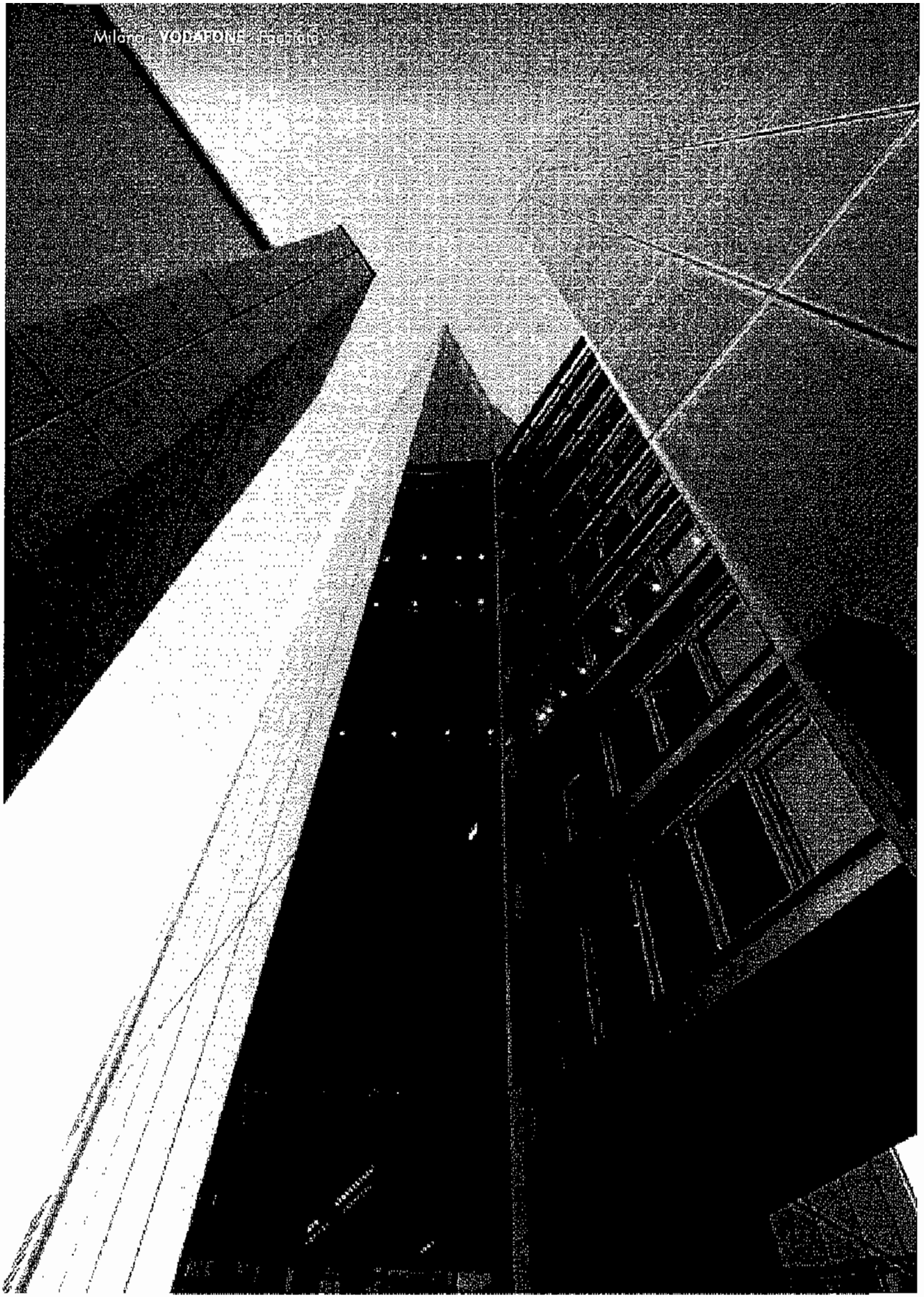
La remunerazione dei Destinatari, in linea generale e salvo quanto di seguito indicato, è divisa tra una componente fissa e una variabile, tra loro adeguatamente bilanciate in funzione degli obiettivi strategici e della politica di gestione dei rischi della Società, tenuto anche conto del settore di attività in cui essa opera e delle caratteristiche del modello di business adottato.

La politica adottata ha lo scopo primario di assicurare che la Società adotti un sistema di compensation adeguato e coerente con la performance attesa della Società nel medio-lungo periodo. In particolare, la Politica di remunerazione della Società è finalizzata ad attrarre, trattenere e motivare il personale, ed è coerente con gli obiettivi delineati nella strategia aziendale attraverso:

- Un corretto bilanciamento tra componente variabile e componente fissa
- Un adeguato collegamento della remunerazione con la performance individuale e della Società stessa
- Un sistema di valutazione della performance coerente con il profilo di rischio definito

A tal fine, la Politica:

- È volta ad accrescere la trasparenza in materia di remunerazioni e la responsabilità dei Destinatari nella gestione della Società
- Persegue la finalità di incentivare i Destinatari a raggiungere gli obiettivi della Società senza incoraggiare l'assunzione di rischi inadeguati
- Prevede che la remunerazione attribuita ai Destinatari sia proporzionata al ruolo ricoperto, alle responsabilità delegate e alle competenze e capacità effettivamente dimostrate
- Garantisce l'allineamento degli interessi dei Destinatari con quelli della Società, con l'obiettivo prioritario di creare valore per gli azionisti della Società in un orizzonte di medio-lungo periodo
- È volta ad attrarre, motivare e trattenere persone dotate delle qualità professionali richieste per gestire con successo la Società
- Prevede che per gli amministratori cui sono conferite deleghe gestionali o che svolgono, anche solo di fatto, funzioni attinenti alla gestione della Società, nonché per i dirigenti con responsabilità strategiche, una parte significativa della remunerazione sia collegata alla performance di ciascuno


Milano - VODAFONE - Facciata

Definisce un sistema di criteri di natura economica e non economica su cui basare il raggiungimento degli obiettivi cui è connessa l'attribuzione di una parte della remunerazione

Stabilisce che la remunerazione degli amministratori non esecutivi sia commisurata all'impegno richiesto a ciascuno, anche in considerazione dell'eventuale partecipazione ad uno o più comitati

La Società si è riservata di valutare l'adozione di ulteriori forme di incentivazione a medio-lungo periodo che, unitamente a quelle già adottate, possano assicurare la convergenza di interessi tra tutti i Destinatari e la performance della Società nel medio-lungo periodo.

COMPENSI CORRISPOSTI NELL'ESERCIZIO 2019

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE									
Massimo Capuano	Presidente	1/1-31/12/19					150,000		
Fares Abdulaziz Al Nuzaa	Amministratore	2/10-31/12/19	15%				70,000		
Manfredi Catella	Amministratore delegato	01/01-31/12/19	100%				110,000	655,267	
Olivier Elamine	Amministratore	2/10-31/12/19	100%				40,000		
Lucrezia Gabriel	Amministratore	1/10-31/12/19	100%				40,000		
Alessandro Stefanini	Amministratore	1/1-31/12/19	100%				40,000		
Agostino Ardissone	Amministratore	2/10-31/12/19	100%				40,000		
Ariela Caglio	Amministratore	1/1-31/12/19					21,635		
Alessandra Cantarelli	Amministratore	1/1-31/12/19					21,194		
Michel Vauclair	Amministratore	1/1-31/12/19	100%				11,795		
COLLEGIO SINDACALE									
Massimo Lazzaro	Presidente	1/1-31/12/19					40,000		
Milena Livio	Sindaco	1/1-31/12/19					31,200		
Mario Lori	Sindaco	1/1-31/12/19				75%	46,500		
DIRIGENTI									
N. 1 dirigenti		1/1-31/12/19		100%	100%		231,783		

1 [illegible]
2 [illegible]

Si segnala inoltre che nel corso del 2019, la Società ha corrisposto all'Amministratore Delegato il valore del coupon, riferibile all'esercizio 2018, dello strumento finanziario per un importo lordo pari ad Euro 1.020 mila. Il pagamento in favore dell'Amministratore Delegato è avvenuto con l'emissione di n. 66.372 azioni di COIMA RES.

REPORT DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI E PARTI CORRELATE

In qualità di Presidente del Comitato Controllo e Rischi ritengo che sia stato svolto un lavoro molto intenso in termini di valutazione dell'adeguatezza dei sistemi di controllo e di gestione dei rischi nella loro evoluzione ed implementazione. Il Consiglio di Amministrazione ha individuato nel Comitato Controllo e Rischi, costituito da amministratori non esecutivi ed indipendenti, il comitato competente ai sensi della Procedura Parti Correlate e ha attribuito al Comitato Controllo e Rischi il ruolo e le competenze che, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, spettano ai comitati costituiti, in tutto o in maggioranza, da amministratori indipendenti.

Il Comitato Controllo e Rischi è composto da tre amministratori non esecutivi e indipendenti, ovvero dal sottoscritto in qualità di Presidente, Alessandra Stabilini e Luciano Gabriel.

Il ruolo previsto dal Codice di Autodisciplina per il Comitato è sensibile e preverle in particolare:

Assistenza e supporto al Consiglio di Amministrazione, assicurando a quest'ultimo un'adeguata attività istruttoria, nelle valutazioni e decisioni relative al Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, della Società (di seguito "**SCIGR**") e in quelle relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;

Esprime il proprio parere al Consiglio di Amministrazione con riguardo:

- alla definizione delle linee di indirizzo del SCIGR, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, e alla determinazione del grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati;
- alla valutazione, con cadenza almeno annuale, dell'adeguatezza del SCIGR rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché alla sua efficacia;
- all'approvazione, con cadenza almeno annuale, del piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione di Internal Audit, sentiti il Collegio Sindacale e l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
- alla descrizione, all'interno della Relazione sul governo societario, delle principali caratteristiche del SCIGR e delle modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, esprimendo la propria valutazione sull'adeguatezza dello stesso;
- alla valutazione, sentito il Collegio Sindacale, dei risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva emersi in sede di revisione legale;

Esprime il proprio parere al Consiglio di Amministrazione in merito:

- Alla nomina e alla revoca del Responsabile della Funzione di Internal Audit
- Al fatto che quest'ultimo sia dotato delle risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità
- Al fatto che la remunerazione del Responsabile della Funzione di Internal Audit sia definita coerentemente con le politiche aziendali

Il Comitato Controllo e Rischi nell'assistere il Consiglio di Amministrazione:

- Valuta, unitamente al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato
- Esprime pareri su specifici aspetti inerenti all'identificazione dei principali rischi aziendali
- Esamina le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione Internal audit
- Monitora l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di Internal Audit
- Può chiedere alla funzione di Internal Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al presidente del Collegio Sindacale
- Riferisce al Consiglio, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi
- Supporta, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di Amministrazione sia venuto a conoscenza

Inoltre, su richiesta del Consiglio di Amministrazione esprime parere preventivo sulle operazioni tra la Società e le parti correlate, come definite dai Principi Contabili Internazionali (IAS n. 24.

Nel corso del 2019 il Comitato ha:

- valutato operazioni e contratti con parti correlate
- valutato la periodica revisione delle condizioni contrattuali con COIMA S.r.l. ed espresso il proprio parere favorevole ai sensi della Procedura Parti Correlate
- esaminato periodicamente il report di monitoraggio dei rischi
- valutato periodicamente l'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi
- valutato le relazioni finanziarie periodiche e il bilancio d'esercizio e consolidato
- valutato l'evoluzione dell'assetto organizzativo
- esaminato la sostituzione della funzione Internal Audit e Compliance svolta in outsourcing da una società di consulenza esterna
- valutato periodicamente le attività svolte dalle funzioni di controllo
- esaminato l'aggiornamento del manuale delle procedure della Società
- valutato, unitamente al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti il revisore legale e il collegio sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato

In qualità di Presidente del Comitato Controllo e Rischi ho dato informativa dei lavori del Comitato Controllo e Rischi alla prima riunione utile del Consiglio di Amministrazione.

Il Comitato Controllo e Rischi, nella sua veste di Comitato Parti Correlate, ha esaminato le operazioni con parti correlate poste in essere dalla Società rilevando l'interesse della Società a compiere la transazione nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni dell'operazione, anche mediante l'ausilio di pareri di consulenti esterni.

Il Comitato, riunitosi nove volte nel 2019, si è posto sempre nell'ottica di favorire un'ampia ed approfondita istruttoria a favore del Consiglio di Amministrazione nell'interesse della Società e dei propri azionisti.

Agostino Ardissone
Presidente
del Comitato Controllo e Rischi e Parti Correlate



Milano - PHILIPS - Ingresso

COME GESTIAMO I RISCHI



IDENTIFICAZIONE

Funzione di Risk Management

Funzione di Internal Audit

Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi

Manager responsabili delle funzioni operative

VALUTAZIONE E QUANTIFICAZIONE

Funzione di Risk Management

Manager responsabili delle funzioni operative

Comitato Controllo e Rischi

ORGANI PREDISPOSTI

COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Il Comitato Controllo e Rischi è un organo con funzioni consultive e propositive nei confronti del CdA per i temi relativi alla valutazione, indirizzo e adeguamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi. In tale ambito, il Comitato:

- Supporta il CdA nella definizione delle linee guida relative al sistema di controllo interno e gestione dei rischi
- Esprime pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali
- Esamina i piani di lavoro delle Funzioni di controllo nonché le relative relazioni periodiche, formulando eventuali osservazioni e proposte al CdA in merito agli stessi e si esprime in merito all'adeguatezza della Società
- Svolge attività di coordinamento e di raccordo tra le diverse Funzioni di controllo
- Esamina la reportistica periodica delle funzioni di controllo che rivestano particolare rilievo in termini di rischi dell'attività tipica della Società e della normale operatività della stessa
- Può richiedere ai Responsabili delle Funzioni di controllo di svolgere verifiche e analisi su specifiche aree e/o tematiche.



MONITORAGGIO

Funzione di Risk Management

Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi



AZIONI DI MITIGAZIONE

Manager responsabili delle funzioni operative



REPORTING

Comitato Controllo e Rischi

Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi

Consiglio di Amministrazione

FUNZIONE DI RISK MANAGEMENT

La Funzione Risk Management, nell'esercizio delle sue attività:

- Supporta il CdA nella predisposizione o aggiornamento della politica di gestione dei rischi e nell'identificazione dei limiti di rischio
- Sviluppa e propone al CdA le metodologie per la misurazione dei rischi a cui è esposta la Società
- Verifica l'applicazione delle misure adottate per rimediare alle carenze riscontrate nel sistema di gestione dei rischi
- Verifica il rispetto della politica di gestione dei rischi e l'osservanza dei limiti definiti dal CdA
- Esamina le operazioni di investimento/disinvestimento.

La Funzione Risk Management predispone la mappa dei rischi a cui la Società è, o potrebbe essere, esposta e valuta nel continuo l'eventuale insorgere di nuovi rischi considerando tutti gli elementi rilevanti del contesto di riferimento e del business, quali:

- Le linee di sviluppo e gli obiettivi societari, il contesto di mercato, le possibili variazioni del business aziendale e/o le nuove opportunità
- L'evoluzione attesa degli aggregati patrimoniali ed economici
- Le informazioni sull'evoluzione degli investimenti e altre informazioni "company specific" (es. struttura organizzativa, normativa interna, ecc.).

La mappa dei rischi della Società è aggiornata periodicamente e sottoposta all'approvazione del Comitato Controllo e Rischi e, successivamente, del Consiglio di Amministrazione.

La struttura della mappa dei rischi della Società è ispirata alle principali best practices del settore finanziario, ancorché non direttamente applicabili a COIMA RES. I rischi esposti nella mappa tengono conto, inoltre, della strategia di investimento adottata dalla Società e del suo status di SIIQ, da cui derivano vincoli sulla natura dei ricavi e sull'attivo patrimoniale.

Il Risk Manager è in posizione di indipendenza, sia funzionale che gerarchica, dalle unità operative e riporta direttamente al CdA.

RISCHI	FATTORI DI MITIGAZIONE
Rischio di mercato	La strategia di investimento della Società è focalizzata in asset immobili e quote di fondi di alta qualità all'interno di grandi centri urbani in particolare Milano che hanno dimostrato capacità reddituale elevata ed una buona resilienza durante i cicli negativi di mercato, anche grazie ad un livello della domanda meno volatile rispetto ad assets di minori dimensioni situati in città secondarie. Sono 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.
Rischio di credito e controparte	La Società provvede ad analizzare in sede di underwriting ed a monitorare in via continuativa i rischi derivanti dall'inadempimento dei tenants e delle altre controparti rivenienti da 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. Si evidenzia, a tal proposito, che la strategia di investimento della Società privilegia controparti di elevato standing, anche appartenenti a grandi Gruppi internazionali.
Rischio di concentrazione	La Società analizza e monitora tale rischio con cadenza periodica ed ha inoltre definito, all'interno del proprio Statuto, dei limiti in relazione alla concentrazione su singoli immobili/conduttori. La strategia della Società prevede l'aumento della numerosità dei conduttori e la loro progressiva diversificazione settoriale al fine di mitigare i rischi connessi ad una eccessiva concentrazione.
Rischio tasso d'interesse	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.
Rischio di liquidità	La Società pianifica attentamente i propri flussi di cassa e monitora nel continuo il livello di liquidità nell'ambito dell'attività di tesoreria e di gestione del rischio ALM, anche facendo ricorso ad analisi di scenario e prove di stress. In ottica di ottimizzazione della struttura finanziaria e patrimoniale, l'obiettivo della Società è di mantenere una leva stabilmente inferiore al 40% (LTV nel medio termine).
Altri rischi finanziari	La strategia adottata dalla Società attualmente prevede un investimento molto limitato in asset mobiliari diversi dalle azioni proprie e agli strumenti di copertura del rischio di tasso d'interesse, ciò anche in considerazione dei limiti precisi 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.
Rischio operativo	I rischi operativi sono fronteggiati tramite l'adozione di adeguate procedure interne e l'articolazione del sistema dei controlli interni su tre livelli: - Primo livello: Controlli di linea svolti dall'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.
Rischio legale e compliance	La Società monitora nel continuo il rischio di non conformità. Tra le verifiche di compliance è ricompresa l'effettuazione dell'asset test e il profit test per monitorare che, anche in via prospettica, siano soddisfatti i requisiti di legge ed il business plan necessari alla conservazione dello status di SIIQ.

RISCHI	FATTORI DI MITIGAZIONE
Rischio reputazionale	Il Rischio reputazionale, al pari dei rischi operativi, è mitigato dall'adozione di una struttura organizzativa e di controllo accettata e coerente con le best practices internazionali, oltre che da specifiche e stringenti procedure che regolano la relazioni con gli stakeholders (es. le Autorità e gli investitori istituzionali, 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 primaria volta 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 "Green Bank" 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.
Rischio strategico	Oltre che da un articolato processo di pianificazione strategica e di valutazione ed analisi degli investimenti, il Rischio strategico è presidiato dai livelli di esperienza e professionalità del Management della Società, sia con riferimento al mercato immobiliare che alla gestione operativa/finanziaria e dal controllo interno.

IL MODELLO DI RISK MANAGEMENT

La Società adotta un avanzato modello di risk management che combina analisi quantitative per i rischi di tasso, credito, liquidità e mercato, e qualitative per gli altri rischi operativi, reputazionali e strategici, e prevede l'impiego di analisi di scenario e stress test volti a valutare il grado di esposizione ai principali rischi in condizioni avverse.

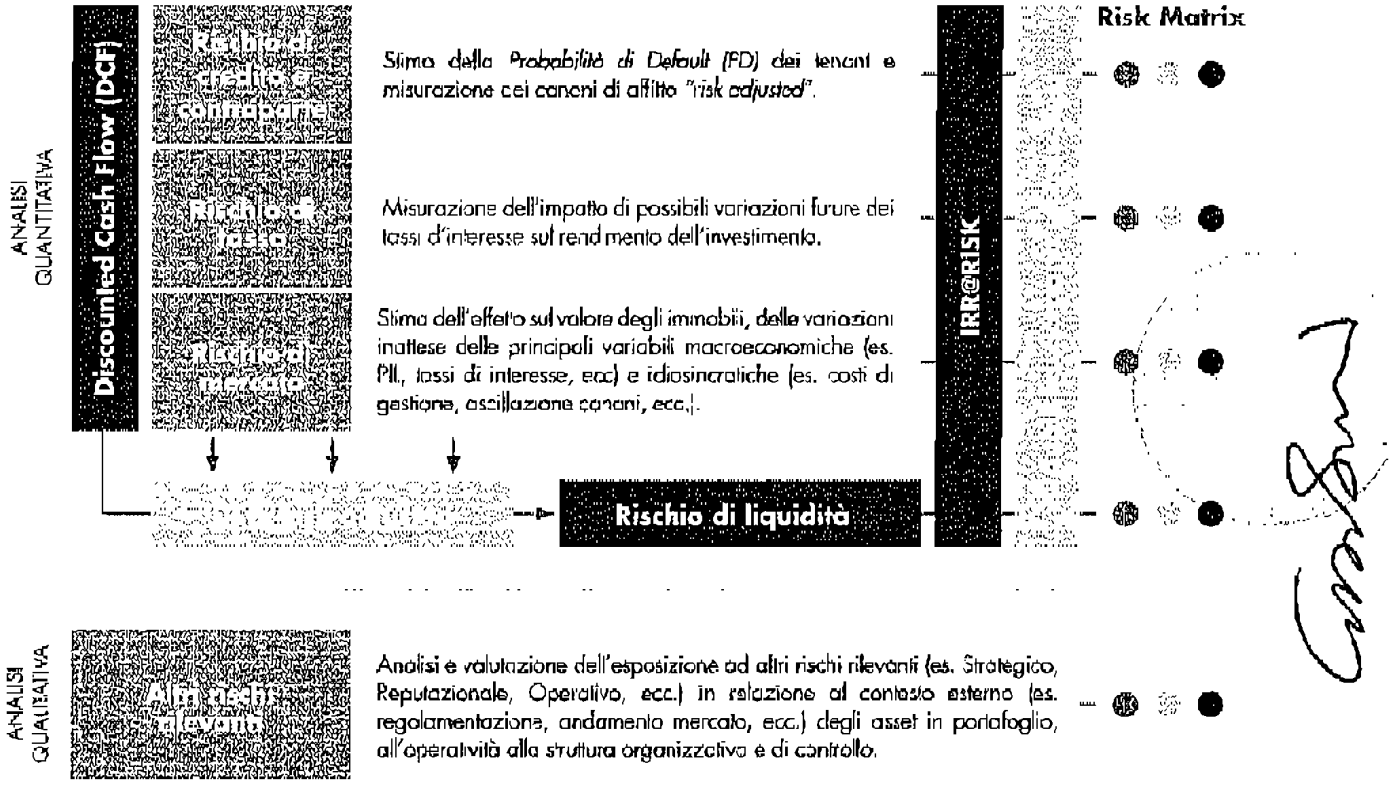
Sotto il profilo dell'analisi quantitativa il modello è basato sull'esame della dinamica dell'Internal Rate of Return (IRR) degli investimenti della Società, rivenienti da scenari evolutivi delle componenti dell'IRR stesso. La metodologia adottata è fondata sul confronto tra l'IRR "base", calcolato sulla base delle informazioni desumibili dal Business Plan della Società e dei singoli investimenti, e l'IRR@Risk calcolato in base alla stima dei fattori di rischio (es. probability of default dei tenant, occupancy degli immobili, clausole di break option, reversion dei canoni di locazione, concentrazione degli asset e di conduttori, ecc.) e dell'andamento di un indice del mercato immobiliare. Quest'ultimo è determinato in funzione dell'evoluzione di variabili macroeconomiche (es. tassi di interesse, disoccupazione, ecc.), formulate da organismi internazionali (es. IMF, ecc.) ed opportunamente selezionate avvalendosi di un modello di regressione lineare multivariata.

Le distribuzioni delle possibili evoluzioni dei fattori di rischio / variabili considerati sono sintetizzate in altrettante distribuzioni di IRR, da cui viene stimato un IRR per ciascun rischio ed un Overall IRR@Risk, a livello di singolo investimento e di portafoglio. La differenza tra l'IRR "base" e l'IRR@Risk costituisce la misura dell'esposizione ai rischi di ciascun investimento e del portafoglio di investimenti nel suo complesso.

L'attività del Risk Manager, sulla base della metodologia sopra descritta, è diretta principalmente a valutare le opportunità d'investimento e disinvestimento, e a monitorare i rischi del portafoglio e dell'attività della Società, riportando le risultanze delle analisi condotte al Consiglio di amministrazione.

Nel 2019, per effetto della rotazione e gestione degli asset condotta dalla Società, si è determinata una riduzione del livello di rischio del portafoglio. In coerenza con la strategia aziendale, la Società ha incrementato l'esposizione sul comparto Uffici a Milano ed in particolare nell'area di Porta Nuova, che attualmente presenta maggiore attrattività e resilienza ai trend negativi, ed ha ridotto il rischio di concentrazione in termini di canoni e valore degli immobili. Inoltre l'attività d'investimento "value-add" (Corso Como - Bonnet) prosegue nel rispetto dei tempi e costi pianificati, ed ha evidenziato l'interesse di primari conduttori.


Milano - GIOIAOTTO - Interno



Il rischio di mercato è mitigato dall'elevata qualità e localizzazione del portafoglio di immobili della Società, che presentano una buona resilienza alla volatilità del mercato, anche sulla base di quanto evidenziato in recenti studi di settore. Il rischio di sfittanza è limitato in quanto il portafoglio dei contratti di affitto è caratterizzato da una durata media di oltre 5 anni, con una percentuale del portafoglio con scadenza inferiore ai tre anni di circa il 28,1%, ed un vacancy rate contenuto pari al 2%.

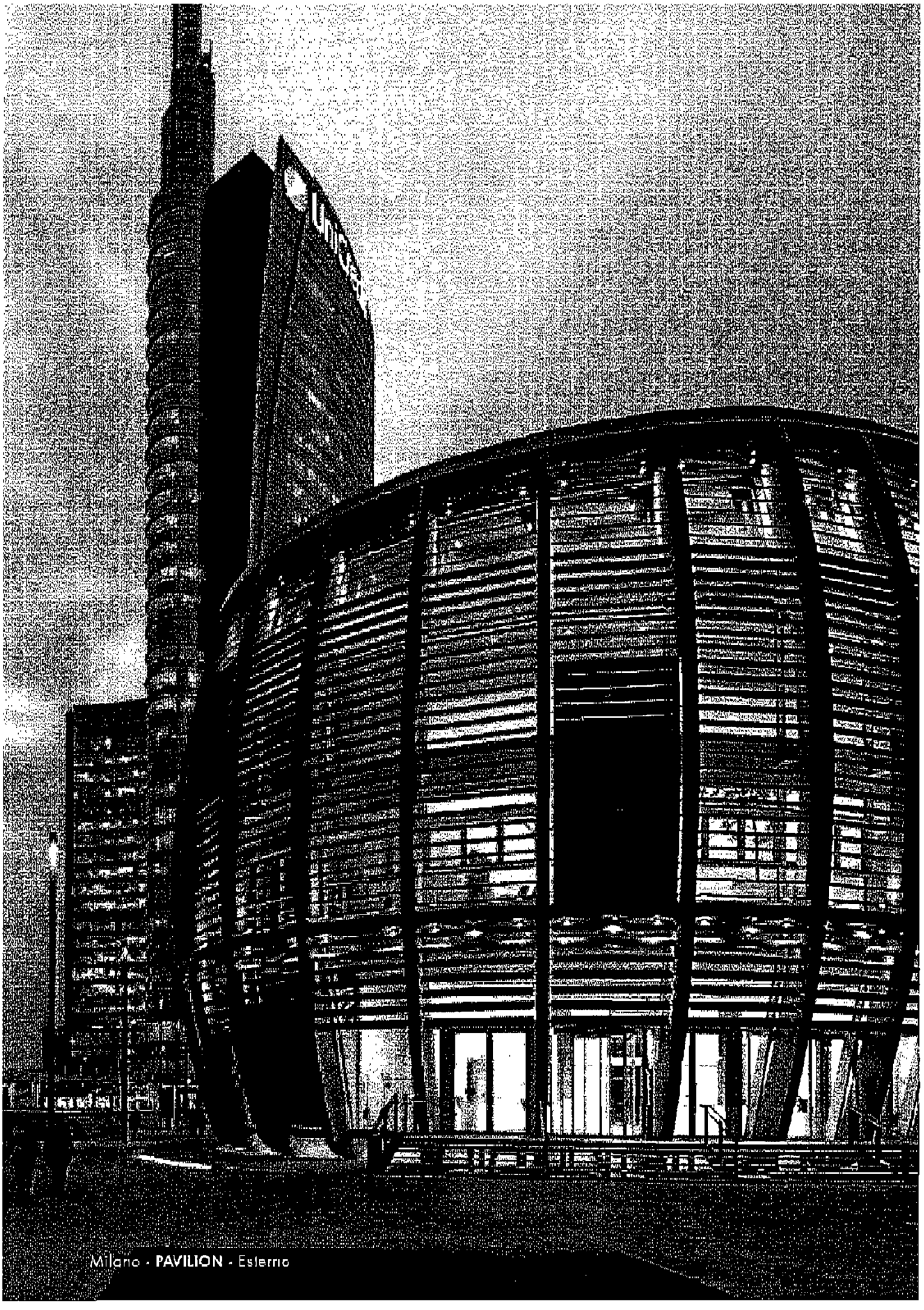
I rischi di credito e di controparte sono contenuti per effetto dell'elevato standing creditizio dei tenants – quasi il 90% ha un rating investment grade e solo l'1% circa è privo di rating ECAI – e tenuto conto del volume molto limitato di arretrato dei canoni, inferiore al 3% del volume totale del portafoglio.

Il rischio di liquidità è limitato per effetto della consistenza dei flussi di cassa generati dal portafoglio di investimenti, mentre il rischio di tasso di interesse è adeguatamente mitigato in quanto circa l'89% del debito è assistito da strumenti derivati di copertura.

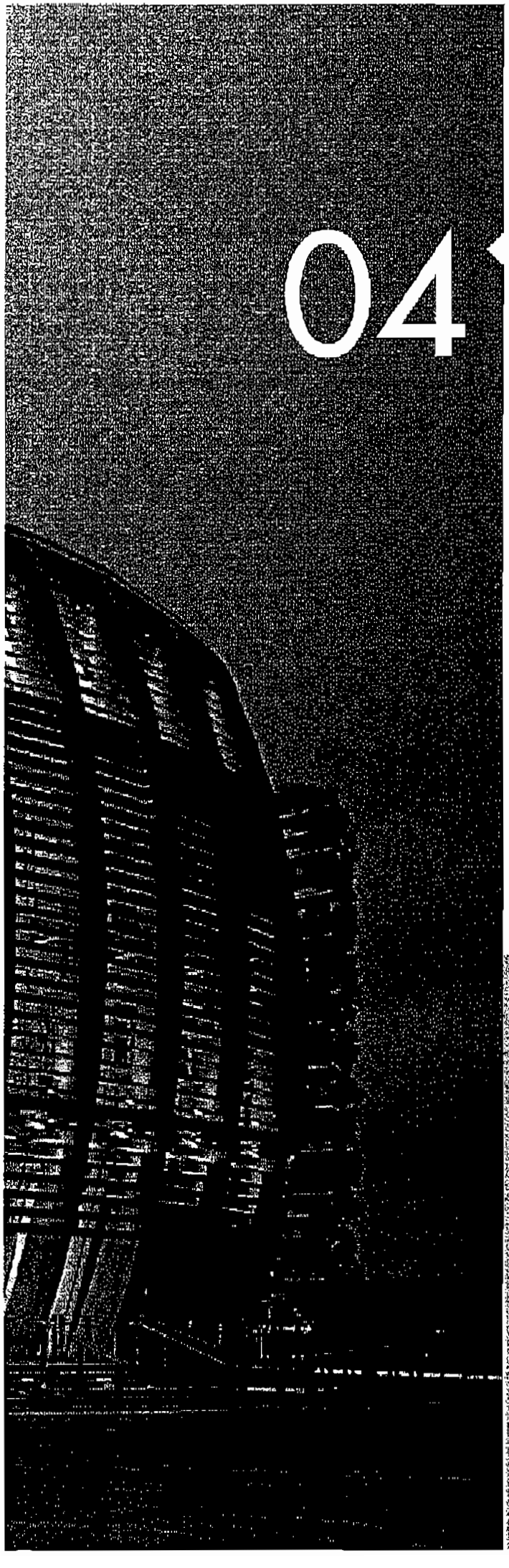
I rischi operativi, reputazionali e strategici sono oggetto di analisi periodica sulla base di un approccio qualitativo che tiene conto dei seguenti aspetti:

- identificazione dei maggiori fattori di rischio e determinazione della probabilità di accadimento e della stima di perdita per fattore di rischio
- determinazione del livello di esposizione al rischio ("rischio assoluto") e, sulla base dei controlli in essere, del rischio residuo

Dalle analisi effettuate i rischi operativi, reputazionali e strategici risultano adeguatamente mitigati in considerazione del livello dei presidi e controlli posti in essere dalla Società.



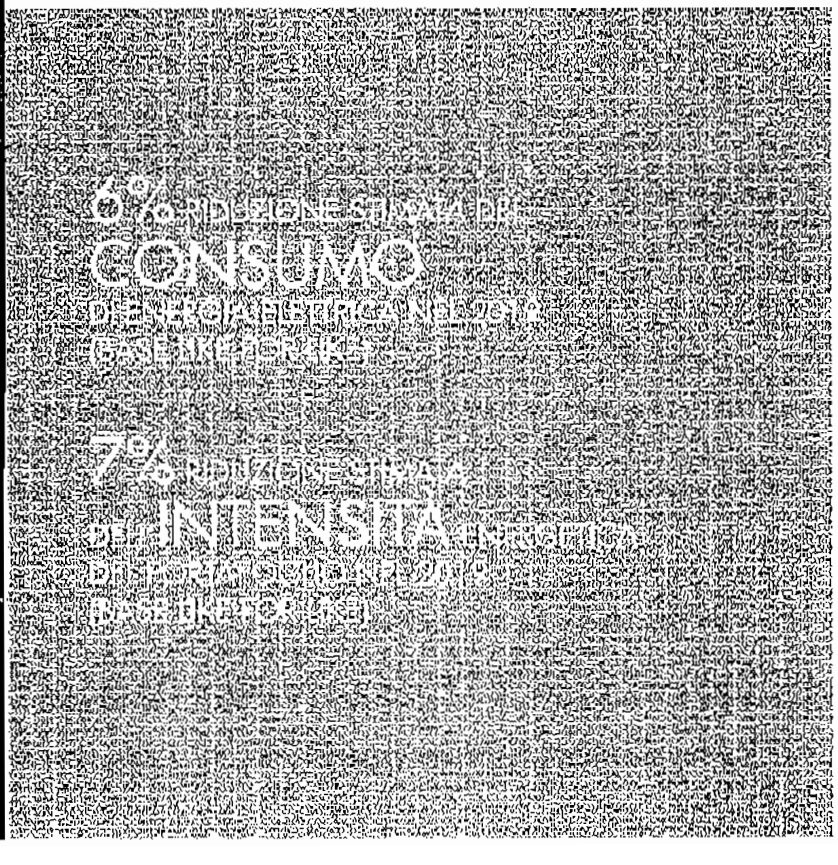
Milano - **PAVILION** - Esterno



04 SOSTENIBILITÀ

La sostenibilità nel settore immobiliare 96
Integrare la sostenibilità nel modello di business 98
I temi materiali di COIMA RES 102
Qualità ed efficienza 106
La performance ambientale 109
La relazione con i conduttori 111
Le persone e la comunità 112
Tabella EPRA 120
Obiettivi di sostenibilità 126
Nota metodologica 129

LA SOSTENIBILITÀ È UN TEMA CENTRALE NEL SETTORE IMMOBILIARE. COIMA RES, GIÀ DALLA SUA CREAZIONE, HA MESSO LA SOSTENIBILITÀ AL CENTRO DELLA PROPRIA ATTIVITÀ



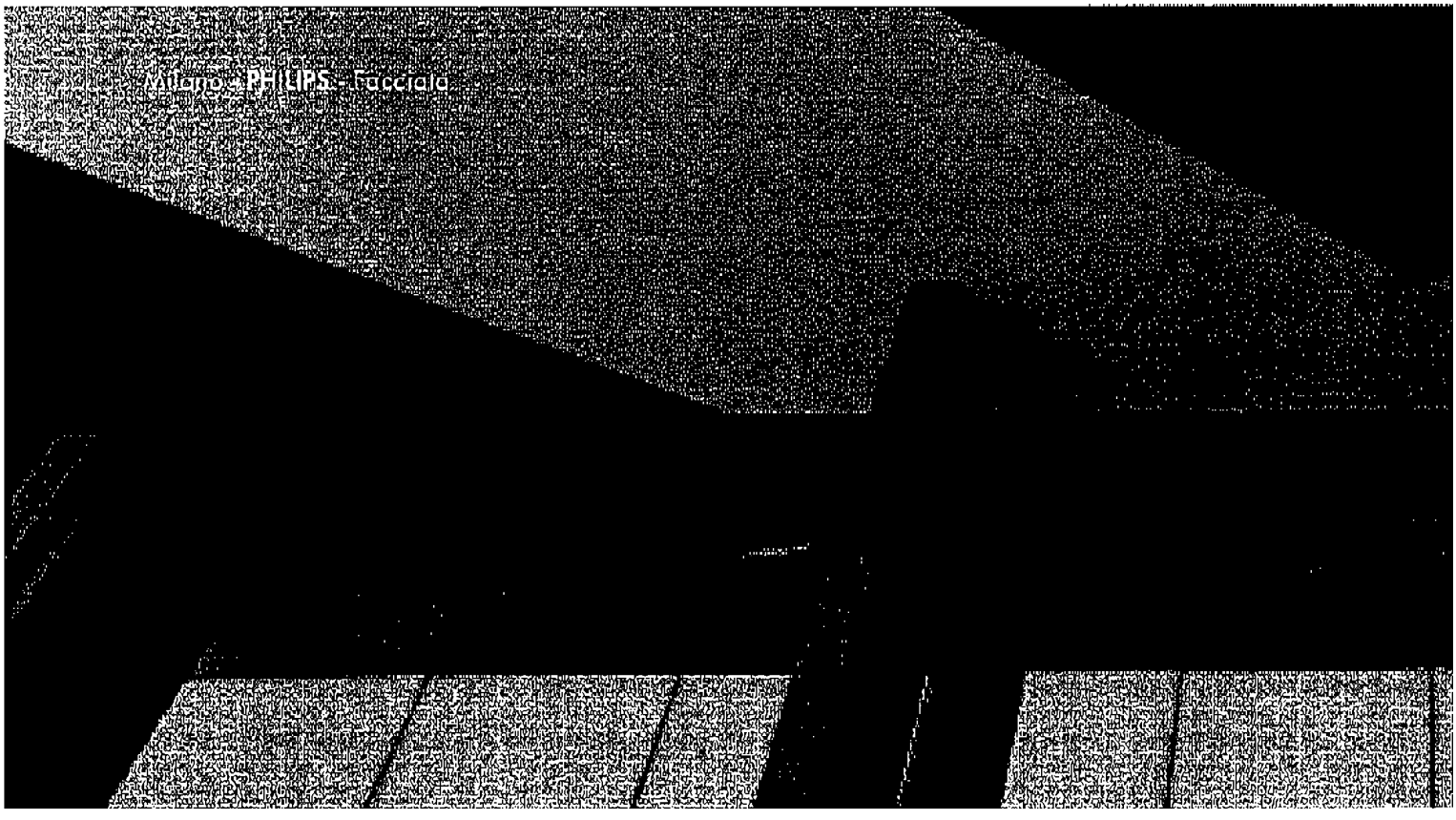
LA SOSTENIBILITÀ NEL SETTORE IMMOBILIARE

I cambiamenti che attraversano il nostro tempo hanno modificato profondamente i modelli tipici del settore immobiliare. Le tematiche ambientali (il consumo di suolo e, ancor più, il cambiamento climatico), l'urbanizzazione, le dinamiche demografiche e la digitalizzazione stanno cambiando il modo in cui si concepiscono, si progettano, si costruiscono e si vivono gli edifici.

Non solo la legislazione impone standard sempre più stringenti ma la stessa domanda del mercato richiede formule molto diverse rispetto al passato, anche recente. L'immobiliare si sta "terziarizzando"; la componente di servizi ha un peso sempre più importante rispetto a quella strettamente materiale. La casa, l'ufficio, il negozio o la fabbrica non sono più solo contenitori neutri ma componenti essenziali del processo di generazione del valore.

Gli ultimi studi in tema di cambiamenti climatici affermano che limitare l'aumento della temperatura globale a 1,5° C al di sopra dei livelli preindustriali ridurrebbe il rischio di "cambiamenti irreversibili di lunga durata". Gli edifici sono responsabili di circa il 10% del consumo di energia e del 36% delle emissioni di CO_2 nell'Unione Europea, è quindi fondamentale che l'industria immobiliare faccia la sua parte per contribuire al raggiungimento di questo obiettivo. La parte più avanzata della filiera immobiliare ha risposto a queste pressioni, aggiornando completamente la propria proposta di valore: i nuovi edifici sono oggetti intelligenti, che interagiscono con l'utente e con l'ambiente circostante e offrono risposte che si adattano ad esigenze mutevoli.

Questa tendenza appare molto chiara, soprattutto nei grandi centri urbani, ed irreversibile: nessun investitore professionale (ieri che meno gli investitori sostenibili, che sono una parte importante del mercato dell'offerta di capitale) è ormai disposto a considerare asset che non abbiano o che non siano in grado di raggiungere elevati standard prestazionali – che, non a caso, sono esattamente quelli che chiedono i principali conduttori.



Si è quindi creato un circolo virtuoso che incentiva tutti gli attori del mercato (investitori, asset manager, progettisti, sviluppatori, gestori e utilizzatori) a cercare soluzioni allineate con gli interessi generali della collettività: l'evidenza dimostra come l'integrazione delle variabili ambientali e sociali in tutte le fasi di vita dell'edificio generi valore e quindi incida sulla redditività e sul profilo di rischio degli investimenti immobiliari", portando ai seguenti risultati:

- riduzione dal 30 al 50% dei consumi di energia e tra il 20-30% dei consumi di acqua potabile
- aumento del 7% dell'asset value degli immobili sostenibili (nuovi o rinnovati) rispetto a quelli tradizionali
- aumento della produttività fino al 100% dei lavoratori che operano in edifici smart

Edifici sostenibili hanno maggior possibilità di produrre performance economico-finanziarie migliori rispetto a strutture non certificate dal punto di vista dell'efficienza energetica . In particolare, agli edifici sostenibili corrispondono a:

- canoni di affitto e tassi di occupazione più elevati, con una maggiore affidabilità e stabilità dei conduttori
- migliori standard in termini di salute, comfort e produttività degli occupanti
- costi di gestione più bassi
- premio valutativo sul mercato



INTEGRARE LA SOSTENIBILITÀ NEL MODELLO DI BUSINESS

L'introduzione dei Sustainable Development Goals (SDGs), elaborati nel 2015 dall'Assemblea Generale delle Nazioni Unite, nel dibattito sulle prospettive della sostenibilità d'impresa ha portato alla ridefinizione del ruolo del settore privato nel perseguimento delle grandi sfide globali del nostro tempo. I grandi fenomeni di cambiamento che attraversano la società stanno cambiando profondamente lo scenario in cui COIMA RES si muove, non solo in termini di rischi emergenti ma anche, e soprattutto, in termini di nuove opportunità.

Sempre più, in futuro, prodotti e servizi saranno apprezzati dal mercato in ragione del contenuto di sostenibilità e di innovazione che sono in grado di esprimere e del livello di credibilità delle imprese che li offrono. Conteranno sempre di più la qualità e la coerenza, intesa come assunzione di responsabilità e caratterizzazione strategica e identitaria.

COIMA RES ha interpretato questa evoluzione, strutturando una strategia di investimento integrata con diversi criteri di sostenibilità: la strategia di COIMA RES è incentrata nella composizione e nella gestione attiva di un portafoglio immobiliare di qualità, in grado di dare risposte a una domanda immobiliare in rapida trasformazione e che sappia traguardare obiettivi di lungo periodo.

Le scelte di investimento di COIMA RES prediligono immobili in grado di raggiungere, sin da subito o attraverso interventi di ristrutturazione mirati, alte prestazioni energetiche e ambientali, comprovate anche dall'ottenimento dei più elevati standard di certificazione (es. LEED).

In particolare, COIMA RES mantiene costante l'attenzione verso il raggiungimento della migliore performance ambientale dei propri immobili, preoccupandosene sin dal momento della due diligence in fase di acquisizione. In questa fase, vengono analizzati scenari multipli, che variano dalla sola ottimizzazione alla completa riqualificazione, e comprendono analisi ambientali, tecniche ed economiche utili ad identificare gli aspetti di maggior valorizzazione e di mitigazione dei rischi.

COIMA RES, in coerenza con la visione e la strategia complessiva della piattaforma COIMA, in cui è inserita, guarda all'innovazione come leva di vantaggio competitivo e promuove la realizzazione di best practice di livello internazionali; si impegna costantemente per migliorare il proprio approccio e per concretizzarlo sia attraverso l'integrazione dei principi di economia circolare nei propri progetti sia con l'adozione di strumenti avanzati di gestione degli immobili.

LA POLICY DI SOSTENIBILITÀ

Per dare concretezza al proprio impegno sul fronte della sostenibilità, nel settembre 2019, COIMA RES approvato la propria policy di sostenibilità.

La policy prevede, oltre al rispetto di tutte le normative nazionali e locali, l'implementazione delle migliori pratiche in materia di protezione ambientale, di salute pubblica, di salute e sicurezza sul lavoro e di governo societario. L'integrazione degli standard di sostenibilità più avanzati è promossa in tutte le operazioni immobiliari e tutti i dipendenti e le parti interessate sono sollecitati ad una maggiore consapevolezza verso i temi ESG.

Politica di Sostenibilità di COIMA RES

ASPETTI AMBIENTALI

- Contrastare i cambiamenti climatici limitando le emissioni di gas ad effetto serra lavorando verso progetti ad emissioni nette di anidride carbonica prossime allo zero
- Garantire che le risorse naturali siano gestite in modo efficiente durante le attività di sviluppo e gestione degli immobili
- Evitare gli sprechi in tutte le fasi del ciclo di vita degli immobili, promuovendo l'economia circolare nello sviluppo e nella gestione degli immobili
- Minimizzare l'inquinamento e la contaminazione, ridurre le emissioni, selezionare materiali e merci rispettosi dell'ambiente
- Preservare la biodiversità e gli habitat

ASPETTI LEGATI ALLA SOCIETÀ ED ALLE PERSONE

- Fornire ambienti sani e sicuri per le persone all'interno e intorno agli immobili
- Garantire la sicurezza, l'incolumità e il benessere dei dipendenti con un'attenta valutazione dei rischi e l'adozione di tutte le attenuazioni necessarie
- Essere un buon amministratore nelle comunità in cui opera attraverso attività operative e di sviluppo
- Rafforzare l'impegno con tutte le parti interessate (dipendenti, investitori, conduttori, fornitori, etc.)

ASPETTI LEGATI AI MECCANISMI DI GOVERNO SOCIETARIO

- Operare eticamente, con integrità ed equità
- Essere all'altezza del Codice Etico in qualità di partner fiduciario di tutte le parti interessate
- Operare con trasparenza con tutti gli stakeholder e con report adeguati
- Assicurare che le decisioni aziendali contribuiscano al miglioramento della sostenibilità in tutte le fasi del ciclo di vita dell'edificio: acquisizione, sviluppo, funzionamento e cessione
- Identificare obiettivi espliciti per migliorare la performance di sostenibilità
- Stabilire obiettivi chiari e misurare i miglioramenti
- Impegnarsi per innovare il settore immobiliare e per alzare continuamente il livello delle prestazioni ESG

IL "THINK TANK" EUROPEO DEL REAL ESTATE



Nel corso del 2017, COIMA RES ha contribuito alla creazione di un "Think Tank" europeo in collaborazione con 5 delle più importanti società quotate immobiliari (alstria, Colonial, Gecina, Great Portland Estates e NSI). Durante il 2019, la società immobiliare scandinava Castellum, leader nelle pratiche di sostenibilità, si è aggiunta al Think Tank europeo.

Lo scopo del Think Tank è quello di creare una piattaforma comune di competenze condividendo le migliori prassi in termini di sostenibilità e innovazione e le relative ricerche, nei mercati immobiliari tedeschi, italiani, spagnoli, francesi, britannici, olandesi e nordici.

Durante il 2019, le attività del Think Tank si sono intensificate e si sono concentrate sulla discussione di temi legati alla sostenibilità e all'innovazione e su come il contesto di sviluppo immobiliare e urbano stia rapidamente cambiando.

SPAZI AD USO UFFICIO: IL PRIMO SONDAGGIO EUROPEO TRAMITE "FOCUS GROUP"

Nel 2018, alstria, COIMA RES, Colonial, Gecina, Great Portland Estates e NSI hanno commissionato un'analisi pan-europea completa tramite "focus group" focalizzata sulla comprensione dei trend futuri degli spazi ad uso ufficio moderni dal punto di vista degli utenti finali.

Una popolazione di professionisti sia più giovani, sia più esperti che lavorano in uffici tradizionali o spazi di lavoro flessibili in tutte le aree urbane in Europa è stata coinvolta attraverso focus group. La discussione era volta a sollecitarli nel condividere la loro visione sull'esperienza "prima dell'utente", l'evoluzione del luogo di lavoro e delle strutture organizzative e, più in generale, del ruolo degli spazi ad uso ufficio di domani in termini di utilizzo e servizi.

I principali driver emersi dal sondaggio sono:



Sociologici: il ruolo dell'ufficio si evolverà per rispondere alle esigenze dei lavoratori di incontrarsi, collaborare, socializzare e sentirsi appagati dal lavoro



Ambientali: in futuro, i dipendenti saranno molto più esigenti e molto più critici in termini di ciò che un potenziale datore di lavoro farà per affrontare i cambiamenti climatici



Tecnologici: Intelligenza Artificiale, Big Data, robotica, iper-connettività influenzeranno il modo in cui le persone lavorano e si connettono e l'organizzazione all'interno delle aziende

IL SUSTAINABLE INNOVATION COMMITTEE DI COIMA

COIMA RES è parte integrante del Sustainable Innovation Committee della piattaforma COIMA. Il Sustainable Innovation Committee è stato creato nel 2017 con l'obiettivo di promuovere, sistematizzare, sviluppare ed avanzare i temi legati alla sostenibilità all'interno della piattaforma COIMA.

Il Sustainable Innovation Committee è composto da 7 membri afferenti a COIMA SGR, COIMA S.r.l. e COIMA RES ed è caratterizzato da multidisciplinarietà (ovvero i membri del comitato provengono sia da ambiti tecnici diversi, come il property management e il development management, che da ambiti finanziari come l'investment management e le relazioni con gli investitori).

Kelly Russell Catella
Chairman
Managing Director, Marketing, CSR & Investor Relations, Direttore Fondazione Riccardo Catella

Stefano Corbella
Segretario
COIMA S.r.l.
Sustainability Officer

Edoardo Schieppati
COIMA SGR
Director
Investment Management

Vincenzo Donnola
COIMA S.r.l.
Senior Manager
Property Management

Luca Mangia
COIMA SGR
Director
Asset Management

Alberto Goretti
COIMA RES
Director
Investor Relations

Giampiero Di Noia
COIMA SGR
Manager
Data Scientist

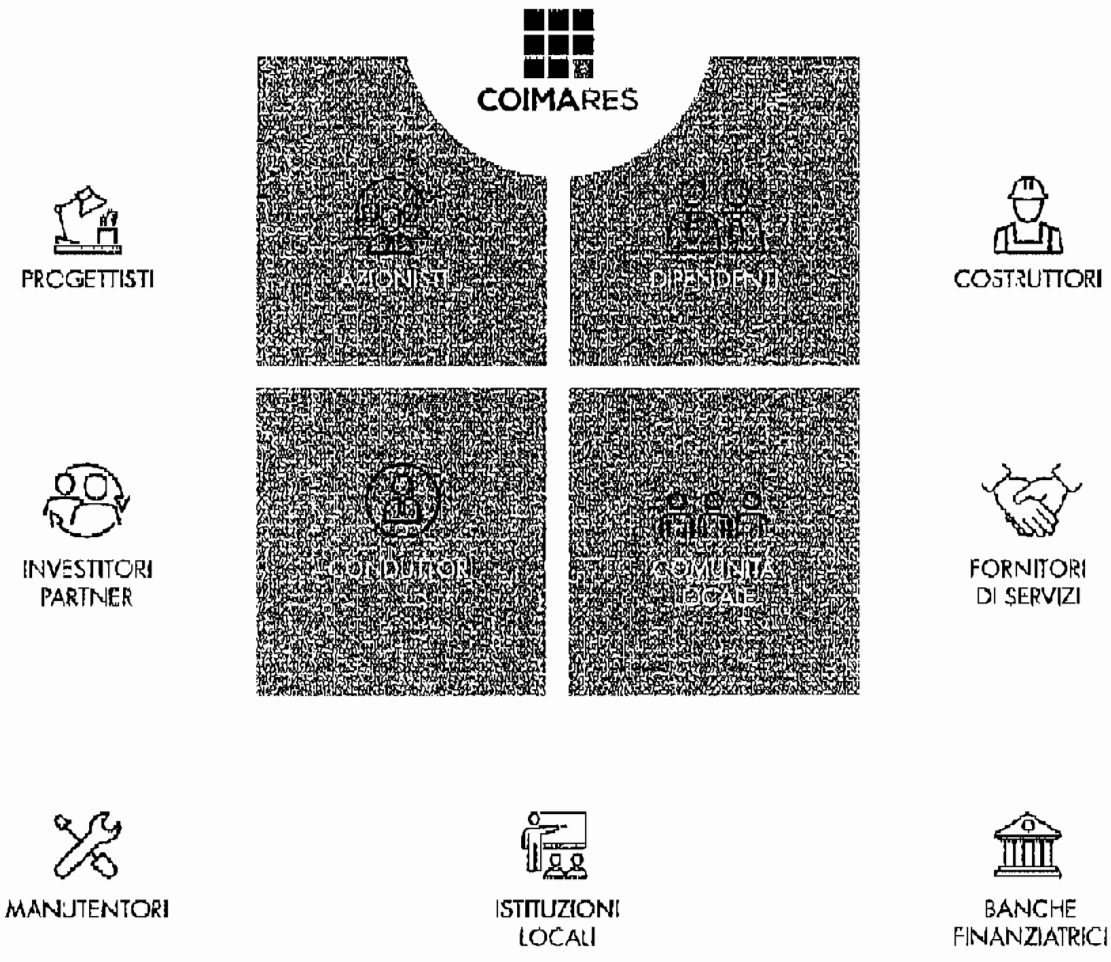
Il comitato si è riunito 9 volte nel 2019, affrontando diversi temi

DATA	TEMI TRATTATI
24 GENNAIO	Obiettivi di sostenibilità Pianificazione del report di sostenibilità annuale
5 MARZO	Aggiornamento sul Think tank di COIMA RES Aggiornamento sui temi di sostenibilità
21 MARZO	Revisione della performance ambientale di COIMA RES
17 MAGGIO	Revisione del report di sostenibilità di COIMA
31 LUGLIO	Pianificazione report di sostenibilità e budget Revisione della politica di sostenibilità di COIMA e aggiornamento Rendicontazione sui rischi ESG
18 SETTEMBRE	Pianificazione del prossimo report di sostenibilità
18 OTTOBRE	Pianificazione annuale di sostenibilità e budget 2020
15 NOVEMBRE	Pianificazione annuale di sostenibilità e budget 2020
18 NOVEMBRE	Action plan di sostenibilità 2020

I TEMI MATERIALI DI COIMA RES

I temi materiali rappresentano gli aspetti che da un lato sono percepiti come rilevanti dagli stakeholder, in quanto sono in grado di influenzare significativamente le loro aspettative, e, dall'altro, possono generare significativi impatti economici, sociali e ambientali sulle attività di business di un'organizzazione.

MAPPA DEGLI STAKEHOLDER DI COIMA RES



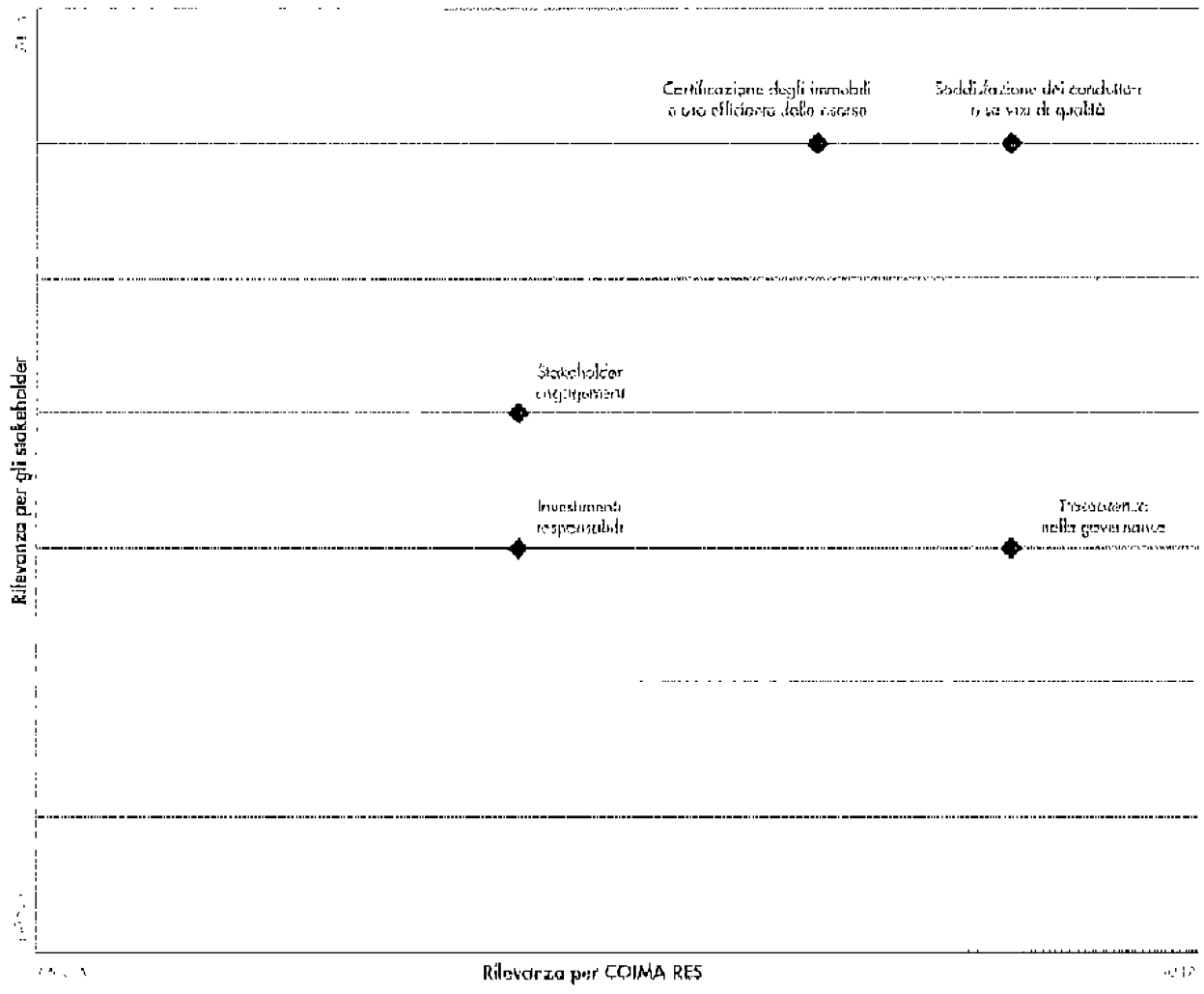
Milano GIOIAOTTO Estate

Anche nel corso del 2019, COIMA RES ha strutturato l'aggiornamento della propria matrice di materialità: quest'attività rappresenta un momento cruciale per approfondire l'evoluzione dei temi e dei trend su aspetti ambientali, sociali e di governance e per osservare come questi incidono sulle attività di COIMA RES e sulla sua organizzazione.

L'analisi di materialità di COIMA RES è basata su:

- l'approfondimento della percezione esterna nei confronti della società, attraverso l'analisi della rassegna stampa e del web
- l'analisi dei trend emergenti per il settore, con un'attività di confronto con i principali concorrenti
- il coinvolgimento del management della società, focalizzato sull'adeguatezza delle risposte alle sollecitazioni esterne e sulle prospettive future del mercato

MATRICE DI MATERIALITÀ DI COIMA RES



TEMI MATERIALI	LA PERCEZIONE DEL TEMA	LE RISPOSTE DI COIMA RES
	Il mercato e gli investitori chiedono garanzia di trasparenza nella gestione societaria e nella rendicontazione delle informazioni e una crescente partecipazione nei processi decisionali.	La struttura di governo societario di COIMA RES è improntata secondo criteri di trasparenza e di controllo dei rischi. COIMA RES rendiconta le proprie performance ESG annualmente, secondo i più diffusi standard di settore. Anche lo scorso anno, e per il terzo anno consecutivo, COIMA RES è stata insignita del Gold Award di EPRA per la propria rendicontazione finanziaria e di sostenibilità.
	L'attenzione verso gli aspetti legati ai cambiamenti climatici è oggi rivolta non solo all'impatto che le organizzazioni sono in grado di generare ma anche alla predisposizione di strategie per affrontare i rischi che possano insorgere.	COIMA RES ha fatto propria una strategia di investimento che punta alla costruzione di un portafoglio immobiliare di qualità, con alte prestazioni ambientali. COIMA RES è anche impegnata nell'implementazione di strategie ed azioni utili a contribuire nel prevenire gli impatti che il cambiamento climatico potrà determinare sulle proprie attività.
	Negli ultimi anni, la domanda da parte dei conduttori si è evoluta notevolmente accanto al tema del benessere degli occupanti, oggi, si discute anche di modularità degli spazi e di flessibilità.	COIMA RES verifica periodicamente la soddisfazione dei propri conduttori e partecipa attivamente ai tavoli di confronto nazionali e internazionali per anticipare trend futuri di settore, cercando di coniugare benessere e innovazione.
	Negli ultimi anni, è cresciuta sempre di più la propensione degli investitori nell'integrazione di criteri ESG nelle proprie strategie di investimento.	COIMA RES considera strategica l'integrazione di best practice internazionali relative alla sostenibilità nella propria strategia di investimento e ha avviato un rapporto trasparente con i propri investitori volto a raccontare e dare evidenza di come gli aspetti ESG siano implementati nella propria operatività
	Un'efficace strategia di sostenibilità aziendale richiede un engagement strutturato degli stakeholder nel lungo periodo.	COIMA RES ha ulteriormente rafforzato le attività di comunicazione con tutti i propri stakeholder, dando ascolto alle istanze specifiche e raccontato le proprie attività costantemente

QUALITÀ ED EFFICIENZA

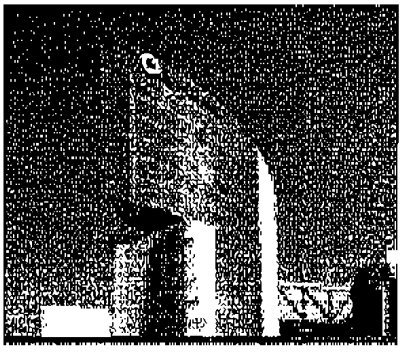
COIMA RES ha integrato criteri di sostenibilità nella propria strategia, puntando all'eccellenza dal punto di vista del raggiungimento delle performance ambientali e sociali dei propri asset.

In particolare, già nella fase di acquisizione, predilige immobili di alta qualità o che, a fronte di un investimento per interventi di ristrutturazione o di rinnovo della parte impiantistica, possano migliorare notevolmente le proprie performance e raggiungere i più alti standard di riferimento.

L'attenzione di COIMA RES è rivolta alla riduzione dei fabbisogni e dei consumi energetici, all'eliminazione degli sprechi, all'autoproduzione energetica tramite pannelli solari, cercando sempre di optare per l'approvvigionamento da fonti rinnovabili. Al fine di raggiungere questi obiettivi, COIMA RES valuta l'immobile e le sue prestazioni già della fase di due diligence, determinando tutti gli investimenti necessari per migliorarne l'impatto ambientale.

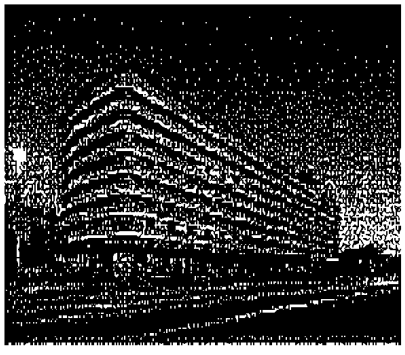
Nel 2019 la procedura di investimento è stata integrata con una analisi degli aspetti ESG degli asset in fase di due diligence attraverso un "Sustainability Acquisition Checklist". Questo strumento,

DETTAGLIO DEGLI IMMOBILI CERTIFICATI ATTUALMENTE PARTE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI COIMA RES



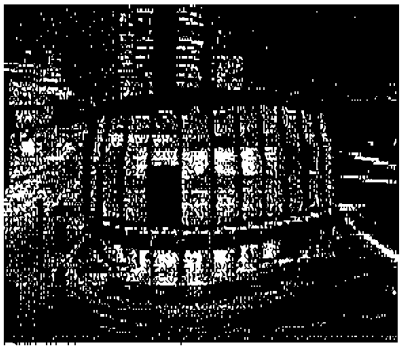
COMPLESSO VODAFONE

Certificazione:
LEED Silver



GIOIAOTTO

Certificazione:
LEED Platinum



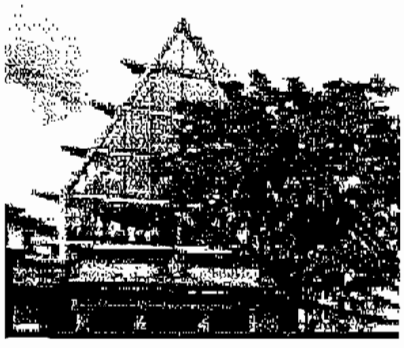
PAVILION

Certificazione:
LEED Gold

elaborato sotto forma di questionario, verifica temi di sostenibilità per supportare il processo decisionale dell'investimento, identificando potenziali rischi ESG e eventuali opportunità di valorizzazione attraverso azioni di riqualificazione e futura gestione dell'immobile.

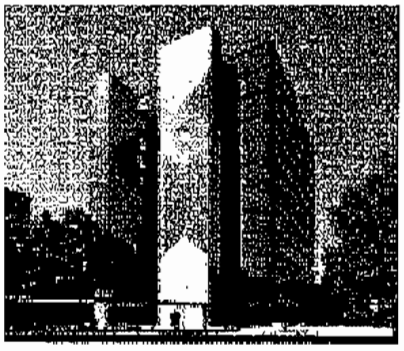
L'efficacia di questo approccio è comprovata dal raggiungimento di certificazioni ambientali volontarie: il 56% del portafoglio di COIMA RES è, oggi, certificato LEED, percentuale che aumenterà al 61% a valle del completamento del progetto Corso Como Place (percentuali calcolate sul valore degli immobili).

Recentemente, per la prima volta su un edificio in Italia, si sta procedendo all'ottenimento della certificazione WELL per Corso Como Place. WELL Building Standard® è un sistema basato sulla misurazione di determinate prestazioni, certificare e monitorare le caratteristiche dell'ambiente costruito che influenza la salute ed il benessere umano, con un'attenzione verso aria, acqua, nutrimento, luce, esercizio fisico, comfort e benessere cognitivo delle persone che utilizzano l'edificio. WELL amplia quindi lo spettro dei criteri di sostenibilità da integrare nella realizzazione di un edificio, riportando al centro dell'attenzione chi vive gli spazi, e la ricerca del suo benessere.



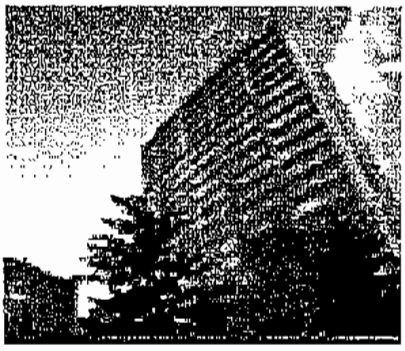
MICROSOFT

Certificazione:
LEED Gold



PHILIPS

Certificazione:
LEED Platinum



CORSO COMO PLACE

Certificazione:
Obiettivo di raggiungere le certificazioni LEED Gold, WELL Gold, Cradle to Cradle e Near Zero Energy Building. Complesso attualmente in fase di ristrutturazione, completamento dei lavori previsto per il 2020

LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI IN PORTAFOGLIO

Per gli immobili già in portafoglio, COIMA RES opera attraverso processi che promuovono alte prestazioni energetiche e ambientali, il che consente sia di ridurre i costi di gestione che di allungare la vita media degli impianti, riducendone l'usura nel tempo.

In particolare, COIMA RES si preoccupa di:

- monitorare periodicamente il livello di soddisfazione dei condomini (anche attraverso la Kingsley IndexSM Survey)
- implementare modelli di gestione operativa che mirano ai migliori standard
- verificare la fattibilità di soluzioni e implementare interventi di miglioramento quando necessari
- valutare il riposizionamento degli edifici
- razionalizzare i servizi di facility management



Roma - **PORTAFOGLIO DEUTSCHE BANK** - Facciata

LA PERFORMANCE AMBIENTALE

La domanda di immobili da parte del mercato si sta concentrando sempre di più su edifici con prestazioni ambientali elevate, in grado di conciliare l'uso consapevole delle risorse naturali con il benessere delle persone che vi abitano o vi lavorano.

COIMA RES predilige immobili che già hanno ottenuto certificazioni energetiche o ambientali (es. LEED), e che quindi sono già efficienti, o edifici che presentano tutte le caratteristiche per raggiungere quel livello attraverso interventi mirati.

Gli immobili già in portafoglio che presentano margini di miglioramento delle performance sono oggetto di interventi che consentano una riduzione dei consumi energetici e delle altre risorse ambientali.

Inoltre, tutti gli immobili nel portafoglio di COIMA RES prevedono la figura del Safety Manager, che si preoccupa di fornire i servizi relativi alla prevenzione e alla protezione della sicurezza nell'edificio.

Le performance ambientali del portafoglio sono legate all'implementazione di soluzioni tecniche e gestionali avvenute nel corso dell'anno che avevano lo scopo di ridurre l'impatto ambientale degli edifici, migliorandone le prestazioni e il rendimento.

In particolare, queste hanno riguardato:

- l'ottimizzazione dei consumi (acqua, gas naturale ed energia elettrica)
- l'introduzione di pratiche sostenibili attraverso la collaborazione coi conduttori
- il controllo sui processi e sui servizi di manutenzione
- l'avvio di una gestione proattiva degli immobili, che pone COIMA RES come partner strategico per i conduttori.

PRINCIPALI SOLUZIONI IMPLEMENTATE NEL 2019

MONTEROSA

Sostituzione delle luci dell'autorimessa con lampade a LED con una riduzione annua di oltre il 46% dei relativi consumi

Attività di manutenzione degli impianti di climatizzazione e ottimizzazione degli orari di accensione (con una riduzione di circa il 25% dei consumi di energia)

Ripristino dell'impianto di irrigazione con una riduzione del 12% dei consumi annui di acqua

Verifica e ottimizzazione del sistema di gestione degli impianti (BMS)

VODAFONE

Attività di manutenzione ordinaria degli impianti e delle aree esterne.

Sostituzione di tutte le lampade neon dell'autorimessa con lampade a LED

CORSO COMO PLACE

Il 65% del fabbisogno energetico sarà coperto da energia prodotta da fonti rinnovabili e/o in loco

Riduzione dell'80% dell'acqua necessaria per l'irrigazione e riduzione del 45% dell'uso di acqua potabile

Il 25% dei materiali di costruzione viene attualmente procurato da fonti sostenibili

Sostituzione del BMS (edificio B) e ottimizzazione del sistema

TOCQUEVILLE

Attività di manutenzione ordinaria degli impianti e delle aree esterne.

DERUTA

Audit e verifica gestione dell'edificio

Pellicolatura vetri facciata per migliorare il comfort ambientale e ridurre i consumi (in coordinamento con il conduttore)

GIOIAOTTO

Attività di manutenzione ordinaria degli impianti e delle aree esterne.

Verifica e ottimizzazione del sistema di gestione degli impianti (BMS)

Pellicolatura vetri dell'ultimo piano per migliorare il comfort ambientale e ridurre i consumi per il condizionamento

Installazione di split system in serra per migliorare la climatizzazione estiva ed invernale

Sostituzione lampade tradizionali con lampade LED nei piani interrati e sulle scale

Installazione di una canalizzazione in copertura per migliorare il funzionamento della pompa di calore.

PAVILION

Attività di Fit-out degli spazi interni (effettuato dal conduttore)

LA RELAZIONE CON I CONDUTTORI

La relazione con i propri conduttori è una leva fondamentale di business e sostenibilità; COIMA RES ha avviato un dialogo costante e trasparente volto a misurare la loro percezione rispetto alla gestione degli immobili, al fine di mantenere alto il livello di soddisfazione e garantire continuità del rapporto nel medio/lungo termine.

L'approccio perseguito da COIMA RES nella gestione degli immobili si integra con gli obiettivi di sostenibilità dei conduttori, soprattutto di quelli che si mostrano sempre più attenti nell'implementazione di progetti e iniziative per ridurre gli impatti ambientali delle proprie attività.

Proprio per migliorare la relazione con i conduttori, vengono programmati incontri ad hoc sulla gestione degli immobili, che rappresentano un momento di scambio e condivisione per la definizione di obiettivi comuni e per prevenire l'insorgenza di eventuali criticità.

Attraverso l'adozione di sistemi per il monitoraggio dei consumi e delle performance degli edifici, COIMA RES può pianificare tutti gli interventi necessari per migliorare la qualità degli immobili, ridurre i consumi ed aumentare le prestazioni ambientali.

A tal fine, è essenziale anche il mantenimento e il rafforzamento della rete di selezionati professionisti e fornitori del settore, con cui COIMA RES realizza le azioni utili ad una gestione più sostenibile degli edifici nel tempo.

La piattaforma COIMA assicura un servizio di pronto intervento attraverso un call center dedicato, che possa offrire assistenza tecnica anche in orari extra lavorativi e nei giorni festivi. Questa procedura, attivabile anche dai singoli conduttori, consente il tracciamento completo delle problematiche, il monitoraggio e la compressione dei tempi di intervento.

COIMA RES misura, ogni due anni, il livello di soddisfazione dei conduttori attraverso una "Tenant Satisfaction Survey", utile alla determinazione del Kingsley Index (SMI) (indice di misurazione del livello di soddisfazione del cliente e dei conduttori).

La survey di Kingsley Associates è focalizzata sui temi più rilevanti per ti tipologia di spazio locato e, quindi, nel caso di COIMA RES, sugli uffici.

I risultati di COIMA sono poi comparati con i dati raccolti negli anni precedenti con l'indice di riferimento Kingsley per l'anno in corso e sono, inoltre, utilizzati per monitorare gli effetti delle attività svolte, individuando aree di potenziale miglioramento.

LE PERSONE E LA COMUNITÀ

La piattaforma COIMA ha posto alla base della sua strategia di crescita le competenze dei propri collaboratori: una squadra di professionisti motivati e preparati, che contribuisce al raggiungimento degli obiettivi aziendali.

COIMA RES presidia direttamente, attraverso propri dipendenti, le funzioni chiave di gestione finanziaria, investimenti, relazione con gli investitori, pianificazione e controllo di gestione, grazie al contributo di sei professionisti che si occupano dello sviluppo delle relazioni con tutti gli stakeholder della Società.

Le funzioni relative a Asset & Investment Management e Property & Development Management sono, invece, affidate rispettivamente a COIMA SGR e COIMA S.r.l.

COIMA RES crede nella crescita personale e professionale dei propri collaboratori e la promuove attraverso la strutturazione di piani formativi personalizzati, legati anche all'attività di valutazione individuale volta a valorizzare gli obiettivi raggiunti e focalizzare le aree di miglioramento.

Nel 2019, il "Knowledge Sharing Program", un'iniziativa che coinvolge tutta la piattaforma COIMA attraverso presentazione di personale interno o di ospiti esterni, è proseguito e ha permesso di approfondire l'evoluzione dei principali trend di mercato e delle best practices di settore.

KNOWLEDGE SHARING PROGRAM

TEMI		SPEAKERS	DATA
LESSON LEARNED	Aggiornamenti sui trend nel mondo dell'architettura	Nicola Leonardi	gennaio
EXCELLENT SPEAKERS	Sostenibilità, evoluzione o rivoluzione	Atelier Ten	gennaio
EXCELLENT SPEAKERS	Presentazione di best practice di architettura	Patricio Viel	marzo
EXCELLENT SPEAKERS	Presentazione di best practice di architettura	Metrogramma Andrea Boschetti	marzo
EXCELLENT SPEAKERS	Urban planning – la città del futuro	Christopher Choa	marzo
LESSON LEARNED	Aggiornamenti sui trend nel mondo dell'architettura	Nicola Leonardi	aprile
LESSON LEARNED	Aggiornamenti sui trend nel mondo dell'architettura	Nicola Leonardi	aprile
EXCELLENT SPEAKERS	Toto design: un approccio multidisciplinare dalla città degli scali agli edifici one-stop-shop	ARUP Italia	maggio
LESSON LEARNED	Aggiornamenti sui trend nel mondo dell'architettura	Nicola Leonardi	luglio
KNOWLEDGE SHARING	L'evoluzione del BIM	Nicola / Nigro	ottobre
EXCELLENT SPEAKERS	Overview sull'economia globale	Sri Kumar Komal	ottobre
KNOWLEDGE SHARING	Presentazione della strategia di sostenibilità di COIMA, il presente e il futuro del settore immobiliare.	Stefano Corbella	dicembre

COIMA OLYMPICS

Anche nel 2019, a grande richiesta, sono state organizzate le COIMA Olympics.

Grande entusiasmo e partecipazione in questa seconda edizione che ha visto, non solo l'implementazione di alcune discipline nuove, ma anche la partecipazione di tutte le società della piattaforma all'evento sportivo annuale di COIMA.

I dipendenti, divisi in squadre miste, si sono sfidati in Calcio a 5 Half-board basketball, beach volley e ping pong per aggiudicarsi la coppa del torneo.

Alla fine tutti in terrazza a godersi un drink e a discutere delle proprie performance!

IL NATALE IN COIMA

Durante il periodo natalizio è stato organizzato presso il COIMA HQ un mercatino solidale per la raccolta fondi a favore della Fondazione Francesca Rava



ATTIVITÀ PROMOSSE DALLA FONDAZIONE RICCARDO CATELLA

La Fondazione Riccardo Catella è l'organo principale attraverso cui sono canalizzate le attività sociali e culturali della piattaforma COIMA. La Fondazione Riccardo Catella è stata creata nel 2005 da Manfredi Catella, fondatore e amministratore delegato di COIMA RES nonché Presidente della Fondazione stessa, con la missione di diffondere la cultura della sostenibilità nello sviluppo del territorio e di contribuire attivamente al miglioramento della qualità della vita urbana attraverso progetti di valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree verdi. Da oltre dieci anni, la Fondazione Riccardo Catella realizza progetti civico-culturali per coinvolgere e sensibilizzare i cittadini sull'importanza del verde urbano, valorizzare le aree pubbliche della città e promuovere l'inclusione sociale di tutti i suoi abitanti. Alla guida della Fondazione Riccardo Catella c'è un Consiglio di Amministrazione, coadiuvato da un Comitato Scientifico con competenze specialistiche.

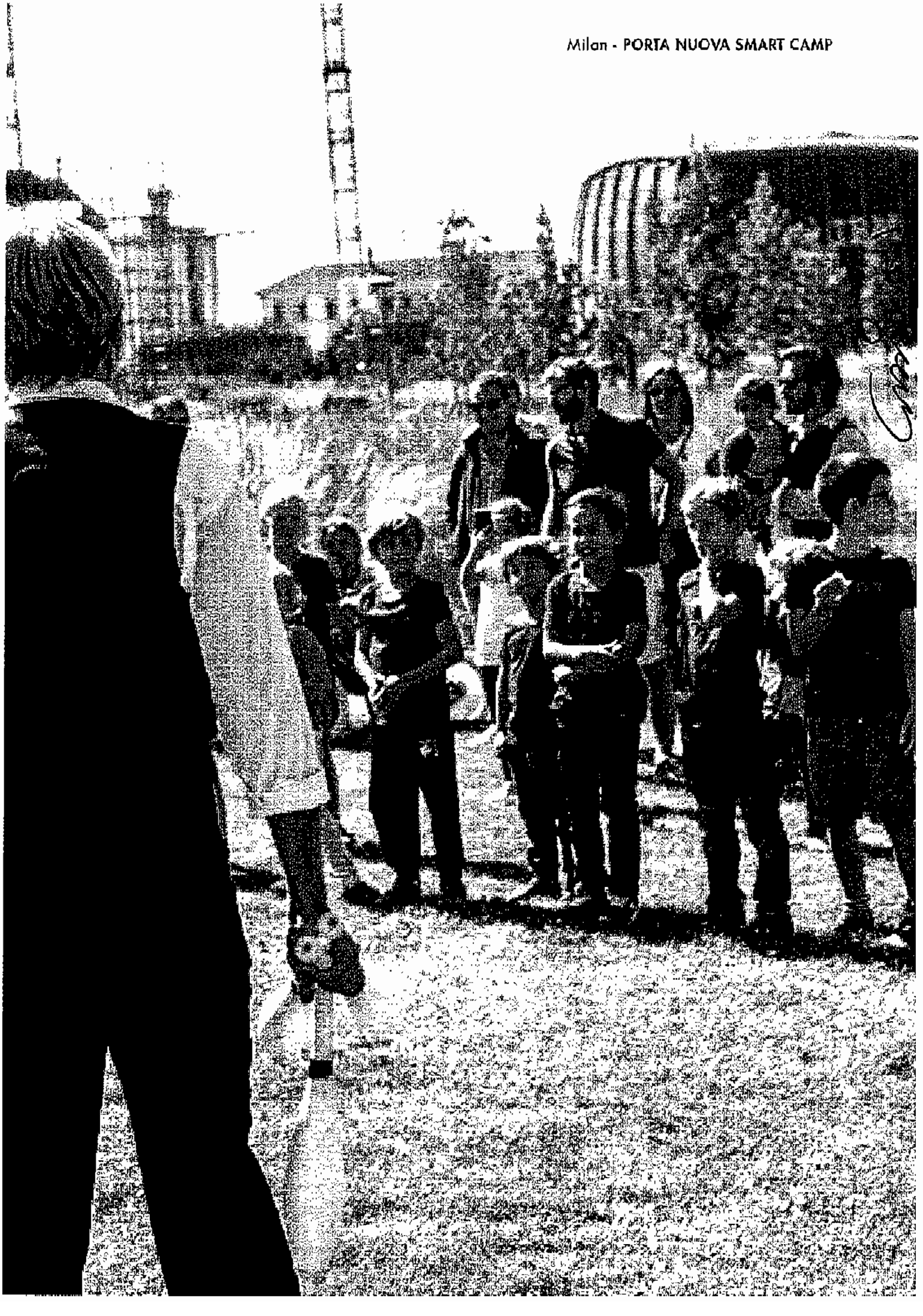
I principali progetti realizzati dalla Fondazione Riccardo Catella negli ultimi anni sono i seguenti:

» *BAM – BIBLIOTECA DEGLI ALBERI MILANO (dal 2018)*
BAM è un progetto promosso dalla Fondazione Riccardo Catella. Grazie ad un'innovativa partnership pubblico-privata tra il Comune di Milano e COIMA, la Fondazione Riccardo Catella è responsabile della gestione, della sicurezza, della manutenzione e del programma culturale del parco pubblico Biblioteca degli Alberi. BAM è più di un parco: è un giardino botanico contemporaneo nel cuore di Milano dove vivere esperienze culturali a contatto con la natura. Il Parco Biblioteca degli Alberi, punto di riferimento e cuore verde dello skyline innovativo di Milano, con i suoi 10 ettari di estensione e la sua straordinaria collezione botanica, è un esempio unico in Italia. Il parco, disegnato dallo studio Inside Outside di Petra Blaisse (Amsterdam), è stato realizzato dalla piattaforma COIMA che, a giugno 2015, è subentrata al Comune di Milano nell'attuazione dei lavori come intervento da realizzare a scomputo del grande progetto urbanistico di Porta Nuova.

» *PORTA NUOVA SMART CAMP (dal 2018)*
È un progetto inclusivo e innovativo che riunisce in un'esperienza comune bambini con disabilità o patologie gravi e croniche e bambini sani. Natura, architettura sostenibile e innovazione tecnologica sono i temi centrali delle attività del Camp, in concomitanza con i valori della Fondazione Riccardo Catella e del distretto di Porta Nuova. A luglio 2019 si è svolta la seconda edizione che ha coinvolto oltre 15 bambini in una settimana di attività creative, espressive, divertenti ed emozionanti strutturate sul modello di terapia ricreativa di Dynamo Camp, coordinate da un team di professionisti e volontari.

» *MICOLTIVO, ORTO A SCUOLA (dal 2012)*
Dal 2012, la Fondazione Riccardo Catella, in collaborazione con il Comune di Milano e con il supporto scientifico del Dipartimento di Scienze della Formazione dell'Università degli studi di Milano-Bicocca, promuove il programma MiColtivo, Orto a Scuola, con l'obiettivo di incoraggiare le giovani generazioni a una corretta e sana alimentazione attraverso l'esperienza concreta di orti didattici installati nei cortili delle scuole pubbliche cittadine, prevedendo una riqualificazione di questi spazi verdi.

Milan - **PORTA NUOVA SMART CAMP**



CORSO COMO PLACE: UNA BEST PRACTICE DI INNOVAZIONE E SOSTENIBILITÀ

Situato nel cuore del distretto Porta Nuova a Milano, Corso Como Place rappresenta un progetto chiave per COIMA RES, che è stato caratterizzato da tecnologie innovative e sostenibili all'avanguardia, con l'implementazione di infrastrutture Smart Building e il conseguimento di certificazioni di sostenibilità internazionali, come LEED e WELL, con ampio uso di fonti di energia rinnovabile.

Il progetto ha riguardato la riqualificazione di un edificio a torre edificato negli anni 50, utilizzato come sede di una multinazionale per poi rimanere abbandonato per diversi anni, prima dell'acquisizione da parte di COIMA RES.

Già con la definizione della strategia di investimento, è stato evidente che l'area, il contesto e le funzioni insediabili potevano rappresentare una buona opportunità. Il progetto ha previsto l'insediamento di un ufficio direzionale di ultima generazione all'interno della torre esistente, la creazione di uno spazio commerciale ed uffici di grande pregio e la riqualificazione delle aree esterne private e pubbliche che possano quindi riagganciarsi al tessuto urbano riqualificato delle aree limitrofe.

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

L'edificio ha visto l'applicazione di protocolli di sostenibilità come LEED e WELL. In particolare, è prevista

- la riduzione dei fabbisogni energetici mediante la progettazione degli edifici – ad esempio l'uso di facciate altamente performanti e l'azione di schermature
- la riduzione dei consumi energetici con tecnologie impiantistiche ad alta efficienza
- l'integrazione dei fabbisogni energetici mediante l'estensiva adozione di fonti rinnovabili
- l'uso di materiali certificati Cradle-to-Cradle, seguendo un approccio legato all'economia circolare
- la progettazione dell'edificio di nuova edificazione che possa essere convertito in funzioni alternative, ispirato a un concetto olistico di flessibilità
- l'integrazione della "natura" negli spazi (Biofilia), con una progettazione del landscape che integri piante, arbusti, aree verdi

TECNOLOGIE ABILITANTI

Corso Como Place ha inoltre rappresentato il progetto su cui poter sperimentare l'applicazione di una serie di nuove tecnologie che potessero accelerare il processo di sviluppo e di valorizzazione dell'immobile, e il futuro supporto nella gestione.

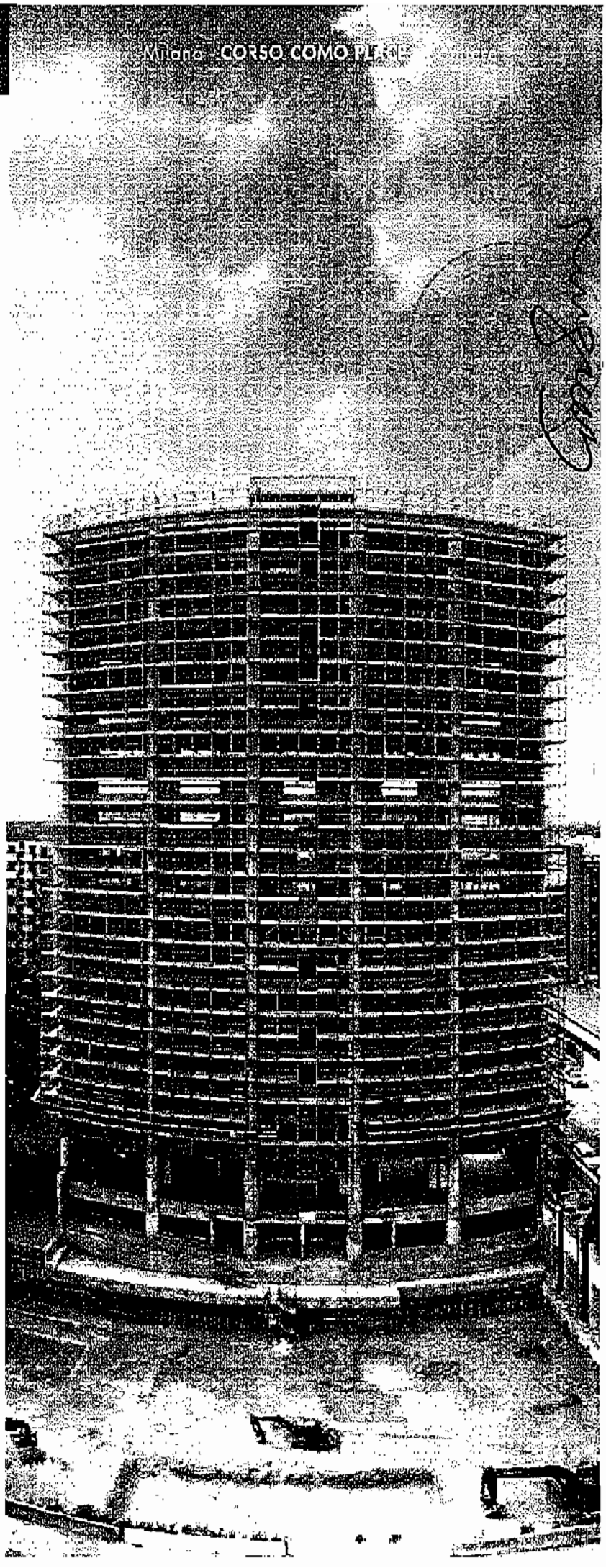
Le tecnologie adottate sono quindi state molteplici, partendo dall'adozione di strumenti digitali di progettazione su piattaforma BIM ("Building Information Modeling"), l'integrazione di nuovi sensori "Internet of Things" (IoT) per la raccolta dei dati all'interno degli spazi occupati, l'adozione di una piattaforma cloud di raccolta ed analisi dei dati e la possibilità che si possano sviluppare API (Application Program Interface)

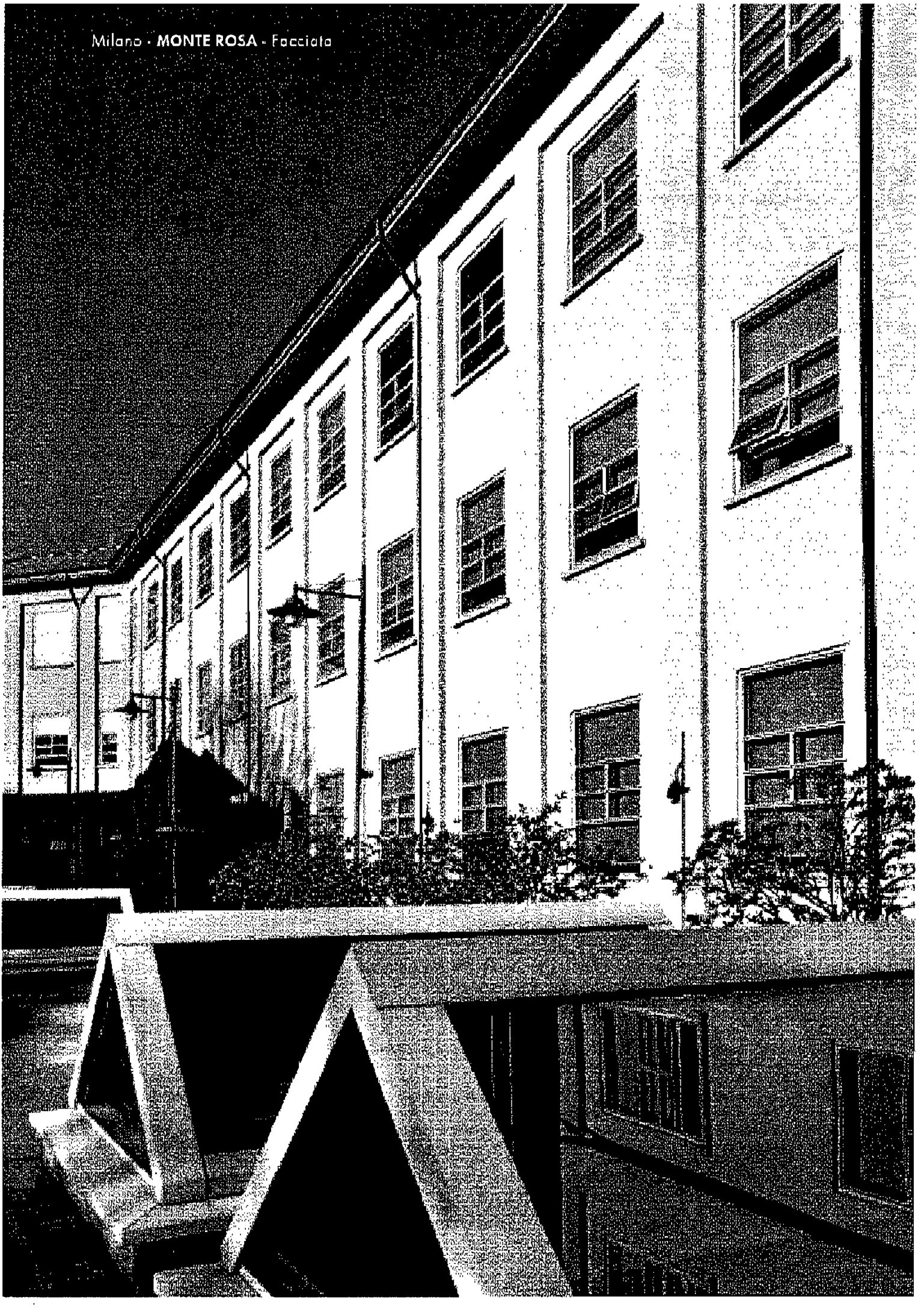
BENEFICI SOCIALI

L'edificio, benché ubicato in prossimità di spazi urbani di qualità, si trovava in un contesto privo di aree verdi, percorsi pedonali di qualità, intralci alla mobilità pedonale, etc.

Lo sviluppo ha quindi previsto la realizzazione di ampie aree esterne, con aree verdi, spazi calmi e di sosta per i pedoni, prediligendo la mobilità pedonale a quella veicolare.

Nello spirito di promuovere la salute ed il benessere delle persone, il progetto prevede inoltre l'integrazione di spazi per deposito biciclette, spogliatoi attrezzati con armadietti e docce.




Milano - MONTE ROSA - Facciata

MONTE ROSA: UN APPROCCIO INNOVATIVO PER RIDURRE I CONSUMI



Con una superficie commerciale netta di circa 20.000 mq, Monte Rosa è un asset di dimensione considerevole, acquisito da COIMA RES nel 2017. L'immobile è situato nel distretto commerciale semi-centrale di Milano Lotto / CityLife ed è ben collegato alla rete della metropolitana.

L'investimento prevede una strategia di valorizzazione a breve-medio termine volta sia alla locazione di locali liberi e degli spazi che potrebbero liberarsi nei prossimi anni che al potenziale recupero di superfici precedentemente autorizzate.

Nel corso dei primi anni di gestione dell' immobile, sono stati identificati due driver fondamentali:

- riduzione delle spese di gestione, anche in virtù del fatto che alcuni contratti di locazione prevedono un tetto massimo sui costi di manutenzione
- aumentare la vita utile degli impianti

APPROCCIO SPERIMENTALE DI UTILIZZO DEI DATI

Al fine di migliorare la gestione dell'immobile e centrare gli obiettivi illustrati, è stato applicato un approccio sperimentale volto ad analizzare i dati delle performance degli immobili in dettaglio, individuando eventuali sprechi e ottimizzando la gestione.

Gli approfondimenti realizzati superano le già rodate tecniche di analisi dei dati e si rivolgono a individuare problemi nella gestione e ad identificare le migliori soluzioni applicabili.

LE PRINCIPALI SOLUZIONI	ESITI
CONSUMI ENERGETICI	
Relamping dell'autorimessa con sostituzione delle lampade a fluorescenza con lampade a LED	Riduzione pari a 24.000 kWh / anno di energia elettrica
Manutenzione impianto BMS e ottimizzazione orari di accensione impianti	Riduzione pari a 200.000 kWh/anno di energia elettrica Riduzione pari a 27.800 m³ di gas metano
Lavaggio chimico e opere di efficientamento dei climatizzatori	
CONSUMI IDRICI	
Ripristino di una perdita nel circuito antincendio	Riduzione pari a 2.600 m³ / anno di acqua
Ripristino impianto di irrigazione	
RISPARMIO ANNUO	Euro 66.000

APPENDICE - TABELLA EPRA

PERFORMANCE AMBIENTALI DEL PORTAFOGLIO COIMA RES

Il portafoglio di COIMA RES ha visto nel 2019 il raggiungimento di una maggior diversificazione dei conduttori e degli immobili stessi, in particolare tramite la cessione di una quota del 50% nel complesso Vodafone e tramite l'acquisizione delle sedi di Microsoft e Philips.

Grazie alle varie attività di gestione attiva degli immobili e ad una gestione oculata delle risorse naturali, il portafoglio di COIMA RES ha raggiunto sensibili miglioramenti a livello di consumi ed emissioni di CO2 nel 2019, particolarmente visibile analizzando i dati su base like for like.

Si stima che il consumo di energia elettrica sia diminuito del 6% su base like for like, principalmente derivante dai risparmi sul portafoglio di filiali e sugli immobili Deruta e Monte Rosa. Su base totale a livello di portafoglio, il consumo di energia elettrica è invece incrementato del 9% nel 2019 rispetto al 2018 dato che i risparmi sopracitati sommati alla riduzione relativa ai consumi sul complesso Vodafone (dovuta alla cessione della quota del 50%) e relativa all'immobile Eurocenter (ceduto a fine 2018), sono stati assorbiti da un maggior consumo di elettricità da parte

INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	UFFICI				
			2018	COPERTURA	2019	COPERTURA	DELTA
Consumo di energia elettrica totale	Elec-Abs	MWh annuali - tenant	15.034	50%	14.630	65%	-3%
		MWh annuali - landlord	3.372	100%	4.994	100%	48%
		MWh annuali - totali	18.407	91%	19.624	68%	7%
		% da fonti rinnovabili	3%	100%	23%	100%	20%
Consumo di elettricità totale, like-for-like	Elec-LFL	MWh annuali - tenant	8.662	100%	8.484	82%	-2%
		MWh annuali - landlord	2.701	100%	2.339	100%	-13%
		MWh annuali - totali	11.363	83%	10.823	85%	-5%
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento	DH&C-Abs	MWh annuali	n.a	100%	n.a	100%	n.a
		% da fonti rinnovabili	n.a		n.a		n.a
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento like for like	DH&C-LFL	MWh	n.a	100%	n.a	100%	n.a
Consumo di energia da combustibile totale	Fuels-Abs	MWh annuali	16.470	75%	13.575	100%	-18%
		% da fonti rinnovabili	0%	100%	0%	100%	0%
Consumo di energia da combustibile totale like-for-like	Fuels-LFL	MWh annuali	10.593	100%	10.022	100%	-5%
Intensità energetica degli edifici	Energy-Int	KWh/m²	298	94%	439	83	47%
Emissioni dirette di gas serra (totale) Scope 1	GHG-Indir-Abs	tCO2e	3.372	76%	2.815	100%	-17%
Emissioni indirette di gas serra (totale) Scope 2	GHG-Dir-Abs	CO_2e (location based)	5.826	91%	6.266	48%	7%
Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici	GHG-Int	tCO_2e/m^2	0,079	94%	0,092	83%	7%
Consumi idrici totali	Water-Abs	m³	45.927	50%	60.999	59%	33%
Consumi idrici, like-for-like	Water-LFL	m³	36.567	55%	27.929	55%	-24%
Intensità del consumo idrico degli edifici	Water-Int	m^3/m^2	0,39	50%	0,62	69%	59%
Rifiuti prodotti totali	Waste-Abs	ton	1.405	100%	1.325	100%	17%
		% riciclati	58%		62%		7%
Rifiuti prodotti totali like-for-like	Waste-LFL	ton	881	100%	881	100%	0%
		% riciclati	60%		60%		0%
Tipo e numero di immobili certificati	Cert-Tot	% sul mq del portafoglio	53%	100%	61%	100%	8%

dell'immobile Tocqueville (che ha contribuito per tutto l'anno nel 2019, ma mmr solo parzialmente nel 2018) e da parte degli immobili Microsoft e Philips (acquisiti a fine 2019).

Si stima inoltre che consumo di gas naturale e di gasolio sia diminuito del 19% nel 2019 rispetto al 2018, principalmente grazie alla cessione della una quota del 50% nel complesso Vodafone ma anche grazie a minori consumi registrati sugli immobili Deruta e Monte Rosa e sul portafoglio di filiali bancarie. Il consumo di gas naturale e di gasolio è diminuito su base like for like dell'8%.

Si stima che l'intensità energetica del portafoglio sia diminuita del 7% nel 2019 su base like for like grazie ai sopracitati risparmi nei consumi di elettricità, gas naturale e gasolio.

In linea col trend registrato sui consumi, anche l'intensità di emissioni di CO2 è diminuita di circa il 6% su base like for like.

Anche i consumi d'acqua potabile sono diminuiti del 28% su base like for like nel 2019, principalmente grazie alle riduzioni di consumi degli immobili Gioiaotto, Deruta e Monte Rosa.

	RETAIL					ALTRO					PORTAFOGLIO					STIMA
	2018	COPERTURA	2019	COPERTURA	DELTA	2018	COPERTURA	2019	COPERTURA	DELTA	2018	COPERTURA	2019	COPERTURA	DELTA	
	2 950	99%	2 828	95%	-4%	123	91%	1 059	94%	762%	18 107	97%	18 508	46%	2%	
	186	100%	99	100%	-47%	251	100%	214	100%	-15%	3 809	100%	5 306	100%	39%	37%
	3 136	99%	2 927	96%	-7%	374	91%	1 273	95%	240%	21 917	93%	23 814	78%	9%	
	5	100%	2	100 %	-6%	0	100%	22	100%	22%	3	100%	21	100%	17%	
	2 666	100%	2 382	96%	-11%	123	100%	117	92%	-5%	11.451	100%	10 982	88%	-4%	
	50	100%	42	100%	-16%	251	100%	210	100%	-16%	3 002	100%	2 591	100%	-14%	43%
	2 716	98%	2.424	97%	-11%	374	95%	327	100%	-13%	14.452	99%	13.574	90%	-6%	
	209	100%	209	100%	0%	n.a	100%	n.a	100%	n.a	209	100%	209	100%	0%	100%
	0		0		0.%	n.a.		n.a		n.d	0		0		0%	
	209	100%	209	100%	0%	n.a	100%	n.a	100%	n.a.	209	100%	209	100%	0%	100%
	2 693	48 %	1 969	83%	-27%	0	100%	0	100%	0%	19 162	65%	15 545	46%	-19%	27%
	0%	100%	0%	100 %	0%	0%	100%	0%	100.n	0%	0%	100%	0.0	100 %	0%	
	1 888	100%	1.505	87%	-20%	0	100%	0	100%	0%	12.481	100%	11.526	97%	8%	33%
	139	99%	134	96%	-3%	41	91%	38	95%	114%	244	95%	264	76%	8%	27%
	551	48%	407	83%	-26%	0	100%	0	100%	0%	3 923	65%	3 222	96%	-18%	
	792	99%	926	96%	-3%	138	91%	118	95%	-14%	6 934	93%	7 525	78%	9%	37%
	0,037	99%	0,037	95%	-1%	0,015	91%	0,023	95%	83%	0,065	95%	0,072	76%	12%	
	7 866	25%	35.555	63%	140%	6 871	00%	4,105	100%	-40%	55.614	48%	100.659	71%	81%	20%
	1 364	8%	719	8%	-47%	6 921	100%	3.594	100%	-47%	44 754	50%	32 931	50%	-26%	25%
	0,12	25%	1,87	63%	1464 %	0,92	00%	0,31	100 %	-66%	0,37	48%	0,78	71%	107%	20%
	80	28%	79	17%	-1%	n.a.	n.a.	n.a	n.a	n.a	1.012	77%	1.405	70%	39%	100%
	65%		60%		8%	n.a.		n.a.		n.a	58%		62%		7%	
	67	1.5%	67	15%	0%	n.a	n.a	n.a.	n.a	n.a.	949	64%	749	64 %	0%	100 %
	58 %		58%		0%	n.a.		n.a		n.a	59%		59 %		0%	
	12%	100%	9%	100%	-3%	84%	100%	88%	100%	4%	45%	100%	51%	100%	6%	0%

Nelle ultime [illegible] sono [illegible] dell'[illegible] Tocqueville [illegible] per tutto l'anno nel 2019, ma solo parzialmente nel 2018) e da parte degli immobili Microsoft e Philips (acquisiti a fine 2019).

n.a. [illegible]

1 [illegible]

2 [illegible]

3 [illegible]

4 [illegible]

5 [illegible]

APPENDICE - TABELLA EPRA

PERFORMANCE SOCIALI E DI GOVERNANCE DI COIMA RES

COIMA RES ha continuato a mostrare una performance positiva sugli aspetti sociali nel 2019, considerando le ore medie di formazione erogate ai propri dipendenti, il processo formale di valutazione delle prestazioni applicato a tutti i dipendenti, la continuità dei dipendenti (zero dimissioni negli ultimi tre anni), nessun infortunio registrato (sia a livello di dipendenti sia a livello patrimoniale) e una bassa incidenza di assenteismo.

INDICATORI	EPRA CODE	PERIMETRO	UNITÀ DI MISURA	2018	2019	COPERTURA
Diversità di genere	Diversity-Emp	COIMA RES	% dei dipendenti	Uomini - 80%	Uomini - 70%	100%
				Donne - 20%	Donne - 30%	
			% di donne negli organi di governo	20%	33%	
Differenziale salariale [1]	Diversity-Pay	COIMA RES	%	n.a.	n.a.	100%
Formazione e sviluppo	Emp-Training	COIMA RES	ore medie	46	29	100%
Performance aziendale	Emp-Dev	COIMA RES	% dei dipendenti	100%	100%	100%
Nuove assunti	Emp-Turnover	COIMA RES	numero	0	1	100%
			%	0%	17%	
Turnover			numero	0	1	100%
			%	0%	17%	
Tasso di frequenza degli infortuni	H&S-Emp	Corporate operations	n. per ore lavorate	0	0	100%
Giorni persi per malattia		Corporate operations	n. per ore lavorate	0	0	
Assenteismo		Corporate operations	gg per dipendente	9	5	
Incidenti mortali		Corporate operations	numero	0	0	
Assessment degli immobili H&S [2]	H&S-Asset	Office portfolio	% degli asset in portafoglio	100%	100%	100%
		Retail portfolio		n.a.	n.a.	
		Other portfolio		n.a.	n.a.	
Numero di irregolarità [3]	H&S-Comp	Office portfolio	numero totale	0	0	100%
		Retail portfolio		n.a.	n.a.	
		Other portfolio		n.a.	n.a.	
Coinvolgimento della comunità	Comm-Eng	Office portfolio	% di asset	0%	0%	100%
		Retail portfolio		0%	0%	
		Other portfolio		0%	0%	
Composizione del Board	Gov-Board	Corporate operations	Numero dei componenti esecutivi	1	1	100%
			Numero dei membri indipendenti	7	7	
			Durata media del mandato in anni [4]	1	1	
			Membri del consiglio di amministrazione indipendenti / non esecutivi con competenze in materia ambientale	4	5	
Nomina e selezione del più alto organo di governo	Gov-Select	Corporate operations	Vedi nota	[5]	[5]	100%
Conflitto di interesse	Gov-Col	Corporate operations	Vedi nota	[6]	[6]	100%

[1] [illegible]

[2] [illegible]

[3] [illegible]

[4] [illegible]

[5] [illegible]

[6] [illegible]

La struttura della Governance di COIMA RES è in linea con i requisiti delle società quotate Italiane e con le migliori prassi internazionali.

La composizione del top management è rimasta invariata nel 2019 rispetto al 2018. Il numero di membri indipendenti all'interno del Consiglio di Amministrazione (7 su 9) è rimasto costante nel 2019, mentre è aumentato il grado di diversità di genere con il numero di consiglieri donne che è passato da 2 membri, ovvero 22% del totale, a 3 membri, ovvero 33% del totale.

Il 2019 ha visto un lavoro intenso da parte di tutti gli organi sociali di COIMA RES, in primis il Consiglio di Amministrazione (che si è riunito 12 volte nel 2019), ma anche il Comitato Investimenti, il Comitato Remunerazione, il Comitato Controllo e Rischi e Parti Correlate, il Collegio Sindacale, e dei consulenti esterni (Internal Audit & Compliance, Risk Manager, Organismo di Vigilanza e Società di Revisione).

Si rimanda alla Sezione 3 della relazione finanziaria annuale per maggiori dettagli.



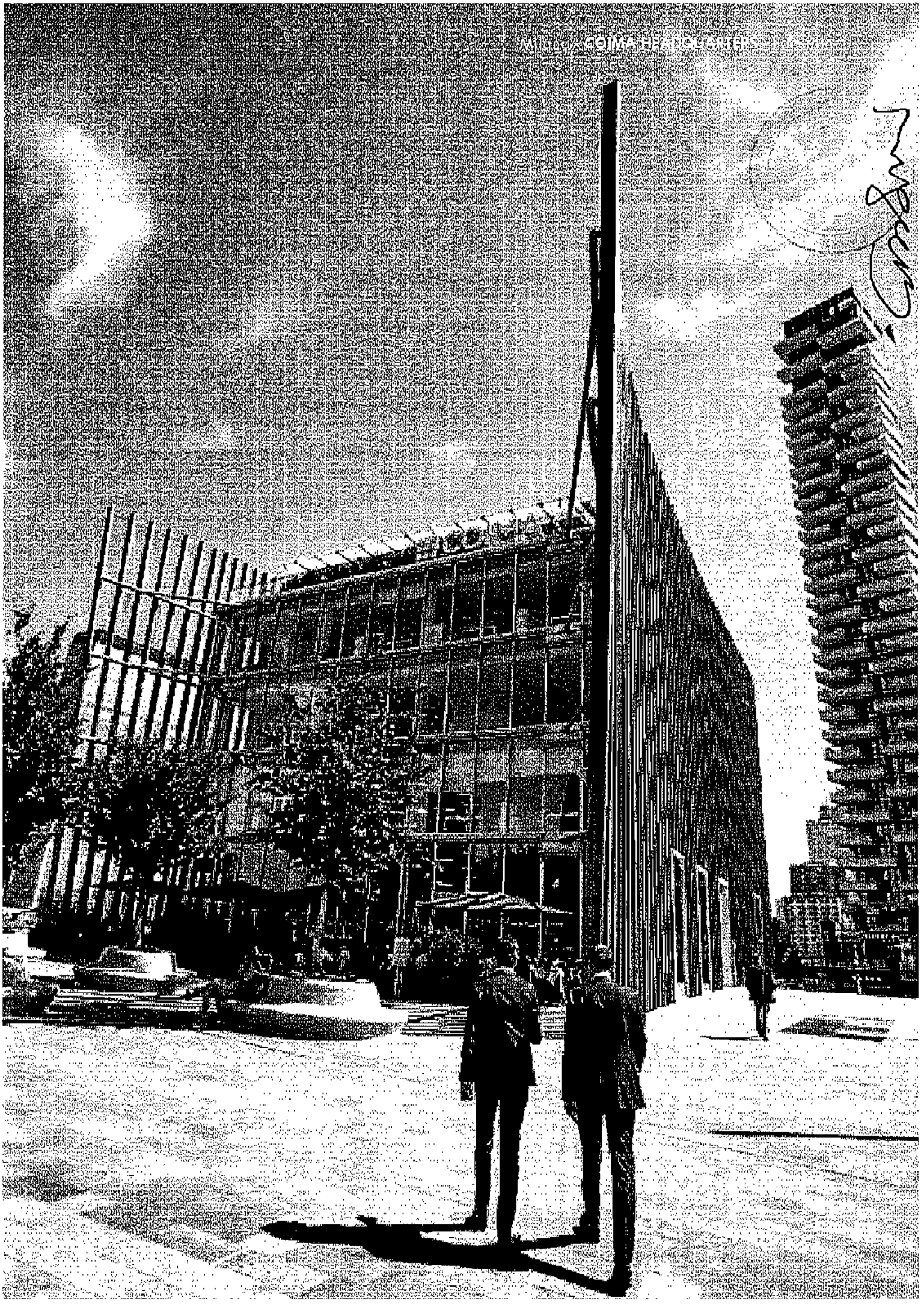
Milano - COIMA HEADQUARTERS - Interno

APPENDICE - TABELLA EPRA

SEDE DI COIMA RES

INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	2018	COPERTURA	2019	COPERTURA	VARIAZIONE
Consumo di energia elettrica totale	Elec-Abs	kWh	11.991	100%	7.593	100%	-36%
		% da fonti rinnovabili	100%		100%		0%
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento	DH&C-Abs	kWh	n.a.	100%	n.a.	100%	n.a.
		% da fonti rinnovabili	n.a.		n.a.		n.a.
Consumo di energia da combustibile totale	Fuels-Abs	kWh	0	100%	0	100%	0%
		% da fonti rinnovabili	0%		0%		0%
Intensità energetica degli edifici	Energy-Int	kWh/m²	65	100%	41	100%	-36%
Emissioni dirette di gas serra (totale) Scopo 1	GHG-Dir-Abs	tCO_2e	0	100%	0	100%	n.a.
Emissioni indirette di gas serra (totale) Scopo 2	GHG-Indir-Abs	tCO_2e (market based)	3,77	100%	2,40	100%	-36%
Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici	GHG-Int	tCO_2e/m^2	0,02	100%	0,01	100%	-34%
Consumi idrici totali	Water-Abs	m³	66	100%	79	100%	20%
Intensità dei consumi idrici degli edifici	Water-Int	m³/persona	13	100%	15	100%	0%
Rifiuti prodotti totali	Waste-Abs	ton	2,47	100%	2,47	100%	0%
		% riciclata	66,0%		42,0%		-3%
Tipo e numero di immobili certificati	Certi-Tot	% di mq del portafoglio	100%	100%	100%	100%	0%

Note:



OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ

AGGIORNAMENTO DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ ESISTENTI

ESG	ARGOMENTO	OBIETTIVO	STATO DI AVANZAMENTO	COMMENTO
E	**Investimenti responsabili**	Fissare un obiettivo di prestazione ambientale a lungo termine che copra energia, emissioni di gas serra, acqua e rifiuti entro il 2020 per il 2030	PC	In fase di determinazione, attività legata principalmente ai piani di ristrutturazione degli immobili previsti nei prossimi 5 anni.
E	**Certificazione degli immobili**	Ottenere la certificazione di sostenibilità per il 50% delle attività in gestione diretta per almeno 2 anni entro il 2020.	C	Al 31 dicembre 2019, il 56% del nostro portafoglio è certificato LEED. Pianifichiamo di raggiungere la certificazione LEED Gold per il progetto Corso Como Place, che porterebbe al 64% la porzione complessiva del portafoglio certificato
		Raggiungere la certificazione del Well Building Standard per un asset in gestione entro il 2020	PC	La realizzazione del progetto di Corso Como si completerà nell'anno 2020.
		Impegnarsi a procurare il 100% di energia rinnovabile attraverso le nostre risorse gestite direttamente entro il 2020	C	Tutti i contratti di fornitura elettrica degli immobili in gestione diretta sono stati trasferiti ad un fornitore con produzione 100% rinnovabile

ESG	ARGOMENTO	OBIETTIVO	STATO DI AVANZAMENTO	COMMENTO
S	**Coinvolgimento degli stakeholder**	Sviluppare una guida verde sugli appalti per i gestori di proprietà per promuovere pratiche di approvvigionamento più sostenibili attraverso la nostra catena di fornitura entro il 2019	PC	È stata sviluppata una 'green procurement policy' che sarà presentata al CDA per approvazione nel 2020
S	**Soddisfazione dei conduttori e qualità del servizio**	Sviluppare, in collaborazione con il Pan European Think Tank, una specifica indagine di mercato sui requisiti degli inquilini degli uffici, con particolare attenzione ai cambiamenti generazionali e alle tendenze future	C	Attività completata nell'anno e risultati disponibili sul sito di COIMA RES
		Coinvolgere continuamente gli inquilini esistenti e nuovi per elaborare risposte e soluzioni rispetto ai feedback raccolti con l'indagine annuale sulla soddisfazione degli inquilini.	C	Dialogo costante con i conduttori
G	**Trasparenza nella governance**	Mantenere il Gold Award di EPRA per la relazione finanziaria annuale e di sostenibilità	C	COIMA RES ha ricevuto da EPRA nel 2019, per il terzo anno di seguito, il Gold Award per la relazione finanziaria annuale e di sostenibilità
G	**Performance economica**	Sviluppare indicatori chiave di prestazione per misurare il valore economico creato dalle iniziative di sostenibilità entro il 2019	PC	È in corso lo sviluppo più ampio di valutazione di KPI di valutazione delle performance ESG attraverso l'applicazione del COIMA Roots un framework sviluppato per misurare ed analizzare gli impatti ESG

OBIETTIVI PER IL 2020

ESG	ARGOMENTO	OBIETTIVI PER IL 2020
E	Investimenti responsabili	Fissare un obiettivo di prestazione ambientale a lungo termine che copra energia, emissioni di gas serra, acqua e rifiuti entro il 2020 per il 2030
	Certificazione degli immobili	Mantenere la certificazione di sostenibilità per il 50% delle attività in gestione diretta per almeno 2 anni entro il 2020
		Raggiungere la certificazione del Well Building Standard per un asset in gestione entro il 2020.
		Sviluppare in collaborazione con il Pan European Think Tank un'analisi strategica sulla decarbonizzazione dei portfoli immobiliari in gestione
S	Coinvolgimento degli stakeholder	Sviluppare piano di incontri con i conduttori degli immobili per analizzare performance ESG degli spazi e identificare possibili iniziative comuni per la riduzione dell'impatto ambientale
	Soddisfazione dei conduttori e qualità del servizio	Sviluppare, in collaborazione con il Pan European Think Tank, una specifica indagine di mercato su attività di "tenant engagement" con particolare riferimento alla decarbonizzazione del portafoglio immobiliare
		Coinvolgere continuamente gli inquilini esistenti e nuovi per elaborare risposte e soluzioni rispetto ai feedback raccolti con l'indagine annuale sulla soddisfazione degli inquilini
G	Trasparenza nella governance	Mantenere il Gold Award di EPRA per la relazione finanziaria annuale e di sostenibilità
	Performance economica	Sviluppare per le proprietà in gestione e per i progetti di sviluppo la matrice COIMA Reals, per la misurazione delle performance ESG.

NOTA METODOLOGICA

Il Rapporto di Sostenibilità di COIMA RES è allineato alle linee guida "European Public Real Estate Association's Sustainability Best Practice Reporting guidelines" (EPRA sBPR) – aggiornamento settembre 2017 – e inoltre si ispira ai GRI Standards pubblicati dalla Global Reporting Initiative nel 2016.
I contenuti del Rapporto di Sostenibilità sono stati redatti seguendo i principi di reporting richiamati nelle Linee guida applicate e utilizzando il c.d. principio di materialità per individuare i principali temi da includere.

PROCESSO E PERIMETRO DI REPORTING

I dati e le informazioni contenuti nel capitolo Sostenibilità si riferiscono al 2019; le informazioni sono state raccolte presso le principali funzioni aziendali e presso i diversi Property Manager.

PERIMETRO DI ANALISI

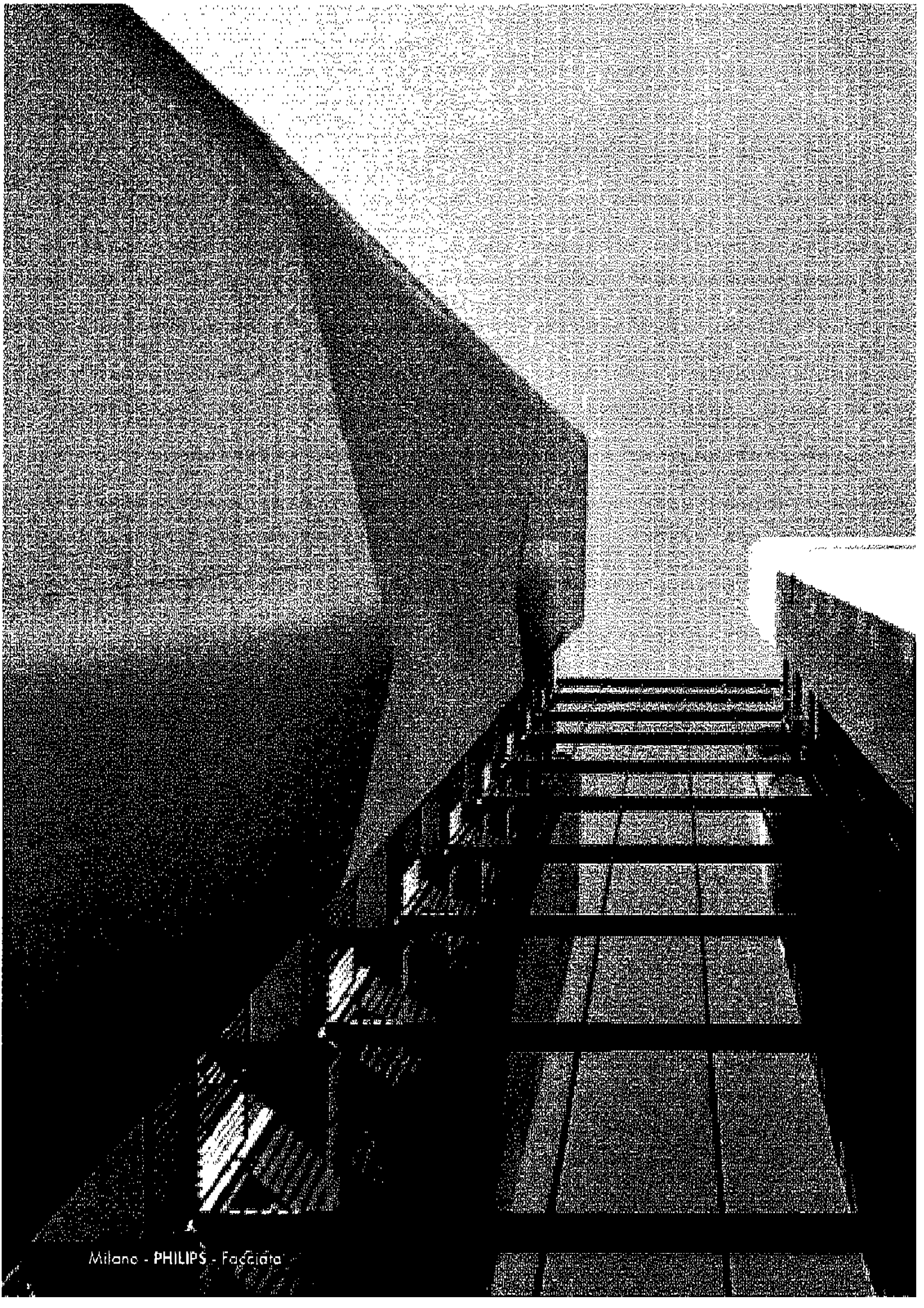
Il perimetro delle performance di sostenibilità rendicontate nel presente Rapporto di Sostenibilità comprende tutti gli immobili inclusi nel Portafoglio di COIMA RES al 31 dicembre 2019, e in dettaglio:

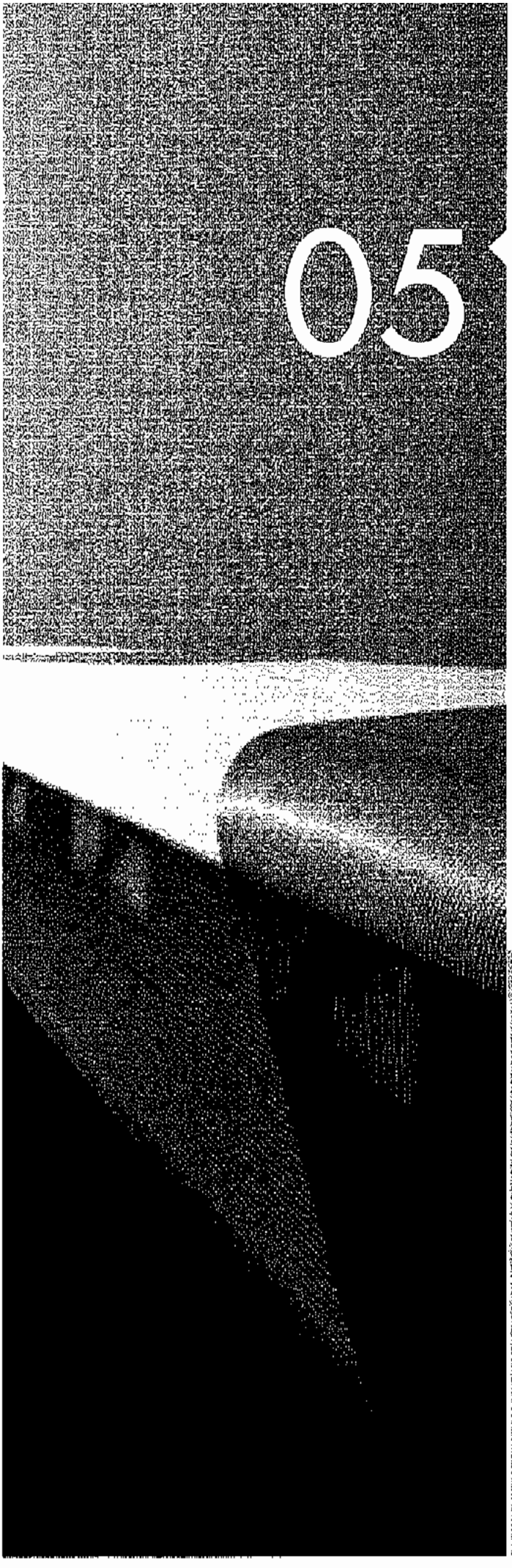
- Filiali Deutsche Bank
- Complesso Vodafone
- Gioiaotto
- Corso Como Place – Edificio B
- Deruta
- Monte Rosa
- Tocqueville
- Pavilion
- Philips
- Microsoft

Si noti che, il complesso Vodafone è posseduto al 50% da COIMA RES al 31.12.2019 e che la proprietà di COIMA RES del progetto Corso Como Place è pari al 36%. Dal perimetro di rendicontazione è stata esclusa la partecipazione di minoranza nel Portafoglio Telecom, acquisita a settembre 2019. Tale esclusione è giustificata dalla modesta rilevanza della partecipazione rispetto all'intero portafoglio di COIMA RES, sia in termini di metri quadri che in termini di valore della partecipazione. La superficie commerciale complessiva inclusa nel perimetro di rendicontazione è pari a 149.000 mq.

SEDE DI COIMA RES

In conformità con le linee guida EPRA sBPR, sono inoltre stati riportati i dati ambientali della sede della società situata in Piazza Gae Aulenti, 12.


Milano - PHILIPS - Facciata

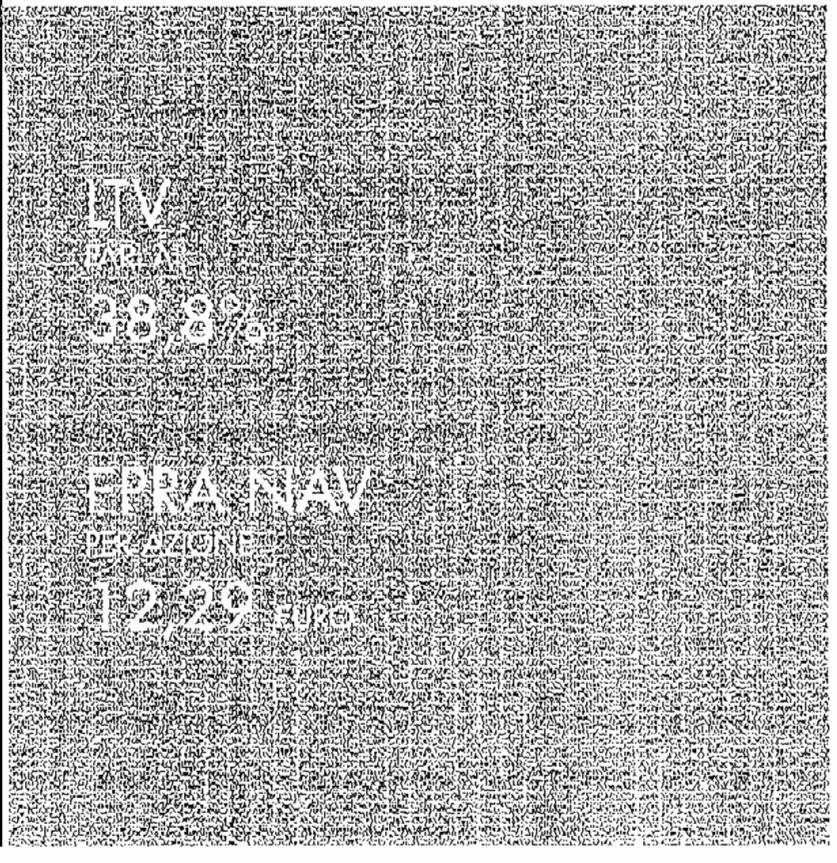


05

FINANCIAL REVIEW

CFO Report	132
Altre informazioni societarie	139
Relazione sulla gestione	142
Bilancio Consolidato	150
Bilancio d'Esercizio	210
EPRA – Indicatori di Performance	285
Annex	296

I SOLIDI RISULTATI FINANZIARI OTTENUTI NEL 2019 SONO IL FRUTTO DELL'ATTIVITÀ DI RIDUZIONE DEL LIVELLO DI RISCHIO DEL PORTAFOGLIO



CFO REPORT



"Nel 2019 il management ha continuato la sua attività di miglioramento del portafoglio e di riduzione dei rischi e della concentrazione, riuscendo ad ottenere risultati che confermano la solidità della Società e la sua abilità a produrre redditi sostenibili"

Fulvio Di Gilio
CFO di COIMA RES

La Società si è concentrata in attività di investimento volte a migliorare la qualità del portafoglio, riducendo la concentrazione e rendendo la profittabilità più che soddisfacente con un livello di rischio basso/moderato. Infatti, nel 2019 è stata ceduta una quota del 50% del complesso immobiliare Vodafone, con una riduzione del rischio di concentrazione sull'immobile e sul conduttore, e sono stati acquisti due nuovi immobili in zone primarie di Milano a rendimenti molto interessanti e con conduttori di primario standing. Le attività di asset management hanno contribuito ulteriormente a rendere il portafoglio di più elevata qualità con una riduzione importante del già basso livello di sfitto. Le attività sinteticamente descritte hanno portato i seguenti risultati.

(Euro milioni)	2019	2018
Canoni	32,3	34,3
Altri ricavi netti da locazione	3,0	4,3
NOI	**35,4**	**38,6**
Altri ricavi	2,5	0,0
Costi di gestione	(4,4)	(5,6)
Costi di struttura	(9,8)	(8,0)
EBITDA	**23,5**	**25,0**
Proventi da partecipazioni	63,8	0,3
Adeguamento al fair value	10,1	35,2
EBIT	**33,7**	**52,2**
Proventi finanziari	0,0	0,0
Altri proventi/(oneri) netti	30,8	4,8
Oneri finanziari	(5,8)	(8,8)
Oneri finanziari netti a conto economico	(2,7)	(3,8)
Risultato prima delle imposte	**34,7**	**48,3**
Imposte	(2,1)	(2,3)
Risultato dopo le imposte	**32,7**	**48,3**
Risultato di terzi	(0,7)	(0,8)
Risultato di Gruppo	**32,0**	**46,9**
EPRA adjustments	(17,8)	(30,8)
EPRA Earnings	**14,0**	**16,1**
Altri proventi/(oneri) netti non ricorrenti	0,1	5,6
FFO	**14,1**	**22,0**
FFO adjustments	3,5	(4,3)
FFO ricorrente	**17,6**	**17,7**
FFO ricorrente per azione	0,17	0,17

RISULTATI RAGGIUNTI NELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019

L'anno 2019 si chiude con utile netto di Gruppo di Euro 32,0 milioni.

Il Net Operating Income (di seguito anche "NOI") è pari ad Euro 33,4 milioni, in aumento di Euro 1,1 milioni rispetto al 31 dicembre 2018, e rappresenta l'89,6% dei canoni di locazione. Tale percentuale risulta in aumento di 50 bps rispetto al dato del 31 dicembre 2018.

Il NOI include i canoni di locazione maturati sul portafoglio Deutsche Bank, i canoni di locazione maturati sul complesso immobiliare Vodafone, i canoni di locazione maturati su Gioiaotto, i canoni di locazione maturati sull'immobile sito in Milano via Dorata 19, i canoni di locazione maturati sull'immobile sito in Milano, via Monte Rosa 93, i canoni di locazione maturati sull'immobile sito in Milano, via de Tocqueville 13, i canoni di locazione maturati sul Pavilion a partire dal 1° febbraio 2019, i canoni di locazione maturati sull'immobile sito in viale Sarca a partire dal 30 settembre 2019 e i canoni maturati sull'immobile sito in viale Pasubio a partire dal 13 dicembre 2019.

I costi operativi immobiliari netti sono relativi principalmente alle imposte di proprietà degli immobili, i costi di property management, le spese operative e di manutenzione di competenza di COIMA RES.

I costi G&A includono le commissioni di gestione, le spese per il personale dipendente, per la governance societaria e per le funzioni di controllo nonché i costi di consulenza, audit, IT, marketing, comunicazione ed altri costi.

I costi di struttura ricorrenti sono in diminuzione del 5% per effetto delle attività di risparmio generalizzato portate avanti dal management.

La variazione del fair value del portafoglio di proprietà, pari a Euro 10,5 milioni, in diminuzione di Euro 17,8 milioni rispetto al 31 dicembre 2018, per effetto principalmente della rivalutazione del Pavilion nel 2018, si basa sui report degli Esperti Indipendenti CBRE Valuation S.p.A., Praxi e Duff & Phelps. Tale variazione è imputabile per Euro 3,5 milioni al Vodafone complex, per Euro 3,9 milioni a Gioiaotto, per Euro 0,6 milioni a Monte Rosa, per Euro 3,2 milioni al Pavilion, per Euro 0,7 milioni a Tocqueville, per Euro 2,8 milioni agli immobili Microsoft e Philips al netto di rettifiche di valore per Euro 2,7 milioni riferibili all'immobile sito in Milano, via Dorata 19 e per Euro 1,5 milioni sul portafoglio Deutsche Bank.

La rivalutazione del portafoglio è guidata dalle dinamiche di mercato che evidenziano una compressione dei rendimenti degli immobili ma anche un andamento in crescita degli affitti, parzialmente compensato da una rivisitazione delle stime dell'inflazione per gli anni futuri.

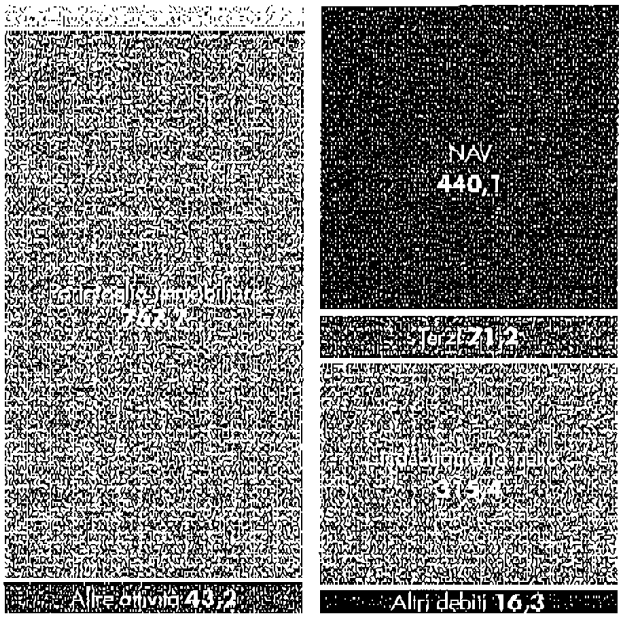
Gli oneri finanziari sono relativi ai finanziamenti in essere alla data del presente bilancio consolidato, remunerati ad un costo all-in di circa il 2%, inclusi i costi di hedging. Gli oneri finanziari ricorrenti risultano in aumento di Euro 0,7 milioni per effetto di un incremento dell'indebitamento medio, anche in considerazione delle acquisizioni effettuate, rispetto al medesimo periodo dell'esercizio. Gli oneri finanziari non ricorrenti, per un ammontare pari ad Euro 2,7 milioni, sono riferibili al rimborso anticipato del debito a giugno 2019 per l'operazione Vodafone (di cui solo il 50% di pertinenza di COIMA RES).

L'Utile per azione ammonta a Euro 0,89 e viene calcolato, sulla base dei principi contabili IFRS, prendendo in considerazione il numero medio di azioni in circolazione nel corso dell'esercizio. L'EPRA Earnings, ridotto dall'effetto delle poste soggette a stima, risulta pari a Euro 14,0 milioni (Euro 0,39 per azione), leggermente in ribasso rispetto il 31 dicembre 2018 per effetto della cessione di una quota dell'immobile Vodafone e il FFO ricorrente si attesta in Euro 17,6 milioni (Euro 0,49 per azione), sostanzialmente in linea con il risultato registrato al 31 dicembre 2018.

Gli investimenti immobiliari, pari a Euro 767,7 milioni al 31 dicembre 2019, sono in aumento di Euro 144,2 milioni per effetto di acquisizioni per Euro 158,3 milioni, riclassifiche ad attività non correnti destinate alla vendita per Euro 25,5 milioni, di dismissioni per Euro 1,3 milioni, capex per Euro 0,3 milioni e rivalutazioni nette per Euro 10,1 milioni.

Le partecipazioni in società collegate sono in aumento di Euro 12,2 milioni e includono principalmente l'investimento nel Fondo Porta Nuova Bonnet per un importo pari a Euro 32,1 milioni e la partecipazione nella società Co-Investment 2SCS, detenuta al 33% da COIMA Core Fund VI, per un importo pari a Euro 1,5 milioni. L'incremento è principalmente imputabile al richiamo degli impegni ed al risultato di periodo del Fondo Porta Nuova Bonnet.

Stato patrimoniale al 31 dicembre 2019 (€/milioni)



Il valore degli interest rate cap è pari ad Euro 0,2 milioni ed è in diminuzione di Euro 0,7 milioni rispetto al 31 dicembre 2018 per effetto della chiusura parziale di un derivato a seguito del rimborso del finanziamento riferibile al complesso Vodafone, al netto delle rettifiche di fair value. La Società, in considerazione dell'esito positivo dei test di efficacia, ha contabilizzato tali strumenti in conformità al principio dell'Hedge Accounting.

I crediti finanziari non correnti ammontano ad Euro 1,6 milioni e riguardano crediti relativi a finanziamenti concessi dalla partecipata MHREC Sarl alla società collegata Co-Investment 2SCS.

Le disponibilità liquide sono in diminuzione di Euro 39,5 milioni principalmente per effetto delle acquisizioni degli immobili Philips e Microsoft al netto della vendita del 50% dell'immobile Vodafone e di una nuova linea di finanziamento sul Fondo COIMA CORE Fund VI.

L'incremento delle attività non correnti destinate alla vendita, pari ad Euro 21 milioni, è riferibile ad un portafoglio di 11 filiali Deutsche Bank per il quale sono stati firmati dei preliminari di vendita nel corso del 2019. Il perfezionamento delle vendite avverrà nel primo semestre dell'esercizio 2020.

L'indebitamento finanziario netto consolidato della Società è pari ad Euro 315,4 milioni al 31 dicembre 2019, in aumento di Euro 106,3 milioni per effetto dei nuovi finanziamenti consolidati a seguito delle acquisizioni degli immobili Philips e Microsoft e per effetto di un nuovo finanziamento sottoscritto da un fondo per concludere le suddette acquisizioni, al netto di rimborsi effettuati nel corso dell'esercizio 2019 principalmente per la linea IVA relativa all'acquisizione dell'immobile Pavilion.

Alla data odierna il net LTV è pari al 38,9% e il target della Società è di avere un livello strumentale di leva al di sotto del 40%.

I debiti verso finanziatori non correnti si riferiscono al debito emergente dall'applicazione del nuovo principio internazionale IFRS 16 sulle locazioni. In particolare, è iscritto il debito nei confronti dei proprietari degli immobili che il Gruppo ha in locazione per il numero di anni per i quali si ritiene che venga utilizzato l'immobile.

Gli strumenti finanziari derivati risultano in aumento di Euro 0,9 milioni per effetto della variazione di fair value degli stessi. Il valore al 31 dicembre 2019 è pari ad Euro 1,9 milioni e sono stati contabilizzati in conformità al principio dell'Hedge Accounting.

I debiti commerciali e altri debiti non correnti sono in aumento di Euro 0,1 milioni per effetto di maggiori depositi cauzionali. La voce include anche il fair value dello strumento finanziario emesso dalla Società e acquisito dal management per un importo pari a Euro 1,0 milioni.

Nei fondi rischi ed oneri è ricompreso il valore attuale, pari a Euro 0,4 milioni, di un beneficio a lungo termine concesso all'Amministratore Delegato.

I debiti commerciali e gli altri debiti correnti hanno subito una variazione in aumento di Euro 704 mila imputabile a debiti verso promissari acquirenti per Euro 3.502 mila (relativi alla transazione di vendita di 11 filiali Deutsche Bank da chiudersi entro giugno 2020), maggiori accantonamenti di fine periodo per Euro 71 mila, maggiori ratei e risconti passivi per Euro 190 mila, maggiori altri debiti per Euro 36 mila, al netto di minori oneri relativi al personale e agli enti previdenziali per un importo pari ad Euro 9 mila e minori debiti verso i fornitori anche e soprattutto per il pagamento del fair value dello strumento finanziario accantonato nel 2018 e pari ad Euro 1.531 mila. Il patrimonio netto di Gruppo è pari a Euro 140,1 milioni, in aumento di Euro 21,1 milioni rispetto al 31 dicembre 2018 per effetto di utili maturati per Euro 32,0 milioni e distribuzione di dividendi e acconti dividendi per complessivi Euro 10,1 milioni e altre variazioni per Euro 0,5 milioni. Il NAV per azione di Euro 12,15 evidenzia una crescita del 1,8% nel corso del 2019 e del 21,9% rispetto al valore teorico all'IPO.

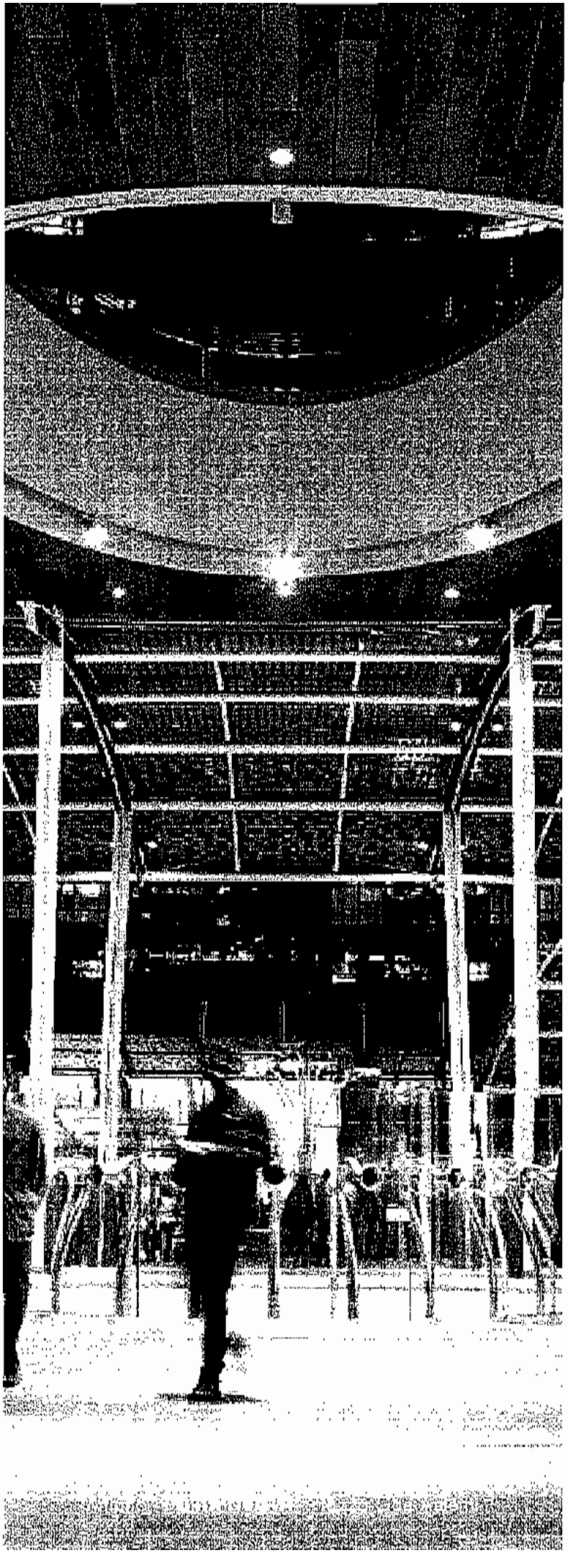
La Società ha in essere i seguenti finanziamenti:

(EURO MIGLIAIA)	31 dicembre 2019	Scadenza	Tasso	% Copertura
Filiali Deutsche Bank	37.945	16 luglio 2023	Eur 3M + 180 bps	100%
Monte Rosa, Tocqueville	50.549	16 luglio 2023	Eur 3M + 160 bps	98%
Pavilion	26.664	31 ottobre 2023	Eur 6M + 150 bps	93%
Giardotto	47.640	31 marzo 2022	Eur 3M + 150 bps	80%
Derwa	19.859	16 gennaio 2022	Eur 3M + 160 bps	80%
Vodafone	125.841	27 giugno 2024	Eur 3M + 180 bps	80%
Philips	25.016	1° novembre 2022	Eur 3M + 175 bps	80%
Meravetti	22.745	21 dicembre 2020	Eur 6M + 205 bps	100%

POLITICA SUI DIVIDENDI

COIMA RES intende offrire ai suoi azionisti un dividendo stabile e sostenibile che sia bilanciato con i fabbisogni derivanti dalle attività di ristrutturazione su alcuni immobili in portafoglio e con eventuali fabbisogni per operazioni di acquisizione di nuovi immobili.
La Società ha distribuito nel corso del 2019 un dividendo per azione di Euro 20 centesimi, a saldo rispetto agli Euro 10 centesimi in acconto distribuiti nel mese di novembre 2018, a valere sul risultato dell'esercizio 2018 e un dividendo per azione di Euro 10 centesimi in acconto sul risultato netto dell'esercizio 2019.
La Società sta applicando un *pay-out* ratio in linea al minimo previsto dalla normativa SIIQ, mantenendo le risorse necessarie per investire in un mercato interessante e per attuare le attività di asset management volte a migliorare le performance degli immobili in portafoglio.

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato di distribuire ai soci un dividendo relativo all'esercizio 2019 pari ad Euro 0,30 per azione (Euro 10.331.967,40), in linea con il dividendo relativo all'esercizio 2018. Il dividendo proposto di cui Euro 0,10 per azione già pagati come acconto a novembre 2019) è comprensivo di un importo pari a Euro 0,06 per azione relativo alla plusvalenza realizzata nel corso dell'esercizio legata all'operazione sul complesso Vodafone. Un ulteriore dividendo legato a tale operazione, pari a circa Euro 0,06 per azione, verrà pagato nel 2021.



EPRA - INDICATORI DI PERFORMANCE

La tabella a seguire sintetizza gli indicatori EPRA di COIMA RES al 31 dicembre 2019.

EPRA Metrics	Definizioni	31/12/2019 (Euro migliaia - %)	€ per azione	31/12/2018 (Euro migliaia - %)	€ per azione
EPRA Earnings	Profitti ricorrenti derivanti dalle attività operative caratteristiche.	13.979	0,39	15.060	0,42
EPRA Cost Ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	Rapporto tra i costi operativi ricorrenti della Società e i canoni ricorrenti (inclusi i costi degli investimenti vacancy).	37,9%		46,7%[1]	
EPRA Cost Ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy	Rapporto tra i costi operativi ricorrenti della Società e i canoni ricorrenti (esclusi i costi degli investimenti vacancy).	36,4%		45,6%[2]	
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 fair value ed esclude il fair value degli altri investimenti finanziari che rappresentano investimenti non a lungo termine, così come previsto dalle raccomandazioni emanate da EPRA	443.863	12,29	421.641	11,71
EPRA NNNAV	Il Triple Net Asset Value è l'EPRA NAV rettificato per includere il fair value degli strumenti finanziari, dei debiti e delle imposte differite.	438.755	12,15	415.363	11,54
EPRA Net Initial Yield	Calcolato come rapporto tra il canone netto iniziale e il valore lordo di mercato dell'immobile.	4,6%		5,2%	
EPRA "topped-up" NIY	Calcolato come il rapporto tra il canone netto stabilizzato e il valore lordo di mercato dell'immobile.	5,3%		5,3%	
EPRA vacancy rate	Rapporto tra il valore di mercato degli spazi sfitti sul valore di mercato complessivo del portafoglio	2,0%		4,6%	

[1] [illegible]

[2] [illegible]

BILANCIO CONSOLIDATO E D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2019

SUB-INDICE Capitolo 5 Financial review

ALTRE INFORMAZIONI SOCIETARIE **139**
Struttura societaria 139
Governance 140
RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE **142**
Panoramica dei risultati finanziari consolidati 142
BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2019 ..... **150**
Prospetti di bilancio consolidati 150
Note esplicative al bilancio consolidato 155
Attestazione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari relativa al bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 204
Relazione della Società di Revisione 205
BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2019 ..... **210**
Prospetti di bilancio 220
Note esplicative al bilancio d'esercizio 224
Attestazione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari relativa al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 256
Relazione della Società di Revisione 257
Relazione del Collegio Sindacale 262
INDICATORI DI PERFORMANCE EPRA **285**
ANNEX **296**
Riconciliazione FFO 296
Glossario 297
Relazioni Esperti Indipendenti 300

ALTRE INFORMAZIONI SOCIETARIE

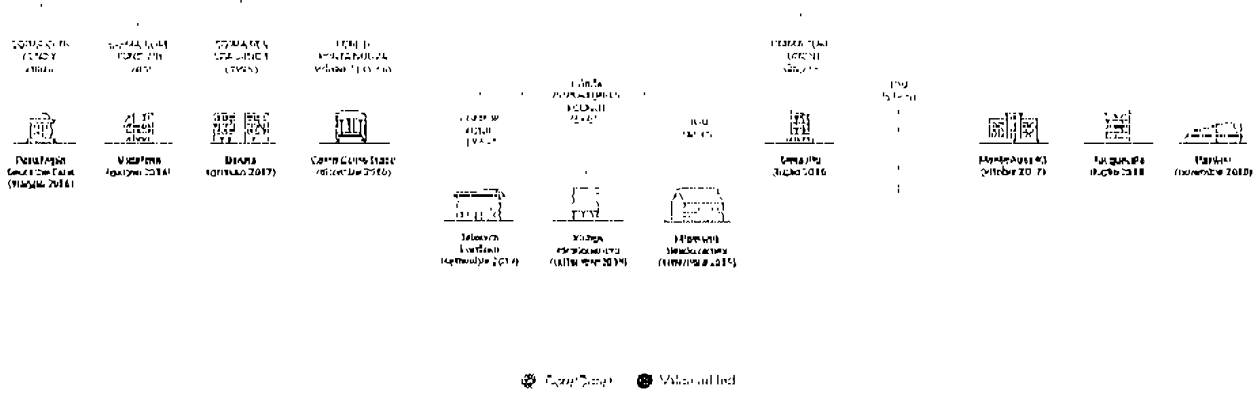
COIMA RES S.p.A. SIIQ, (di seguito anche la "**Società**" o "**COIMA RES**"), con sede legale in Milano, piazza Gae Aulenti 12, con Codice Fiscale, Iscrizione Registro Imprese di Milano e Partita IVA n. 09126500967, è una società di investimento immobiliare quotata alla Borsa Italiana.

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.

COIMARES



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 Ardissone	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
Michael Vauclair	Membro

Comitato Controllo e Rischi

Agostino Ardissone	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.

---

[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.

Risk Manager

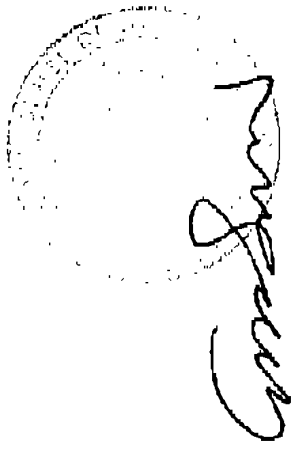
Il Risk Management è svolto in outsourcing attraverso una società specializzata, Macfin Management Consultants S.r.l., che ha indicato nel dott. Emerico Amari di Sant'Adriano il responsabile della funzione.

Società di revisione

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Fulvio Di Gilio — Dirigente Preposto



RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

PANORAMICA DEI RISULTATI FINANZIARI CONSOLIDATI

(Euro milioni)						
Valore complessivo del portafoglio	767,7		623,5		144,2	23,1%
EPRA NAV	443,9	12,29	421,6	11,71	22,3	5,3%
EPRA NNNAV	438,8	12,15	415,4	11,54	23,4	5,6%
Posizione Debitoria	356,4		291,3		65,1	22,3%
Disponibilità liquide	42,7		82,2		(39,5)	(48,1%)
Net Loan to Value	38,8%		33,5%		5,3 p.p.	n.m.
EPRA Net Initial Yield	4,6%		5,2%		(0,6 p.p.)	n.m.
EPRA "topped-up" NIY	5,3%		5,3%		-	n.m.
EPRA vacancy rate	2,0%		4,6%		(2,6 p.p.)	n.m.

(Euro milioni)						
Canoni	37,3		36,3		1,0	3,0%
NOI	33,4		32,3		1,1	3,5%
EBITDA	23,5		25,0		(1,5)	(6,2%)
EBIT	33,7		52,2		(18,5)	(35,5%)
Recurring FFO	17,6	0,49	17,7	0,49	(0,1)	(0,2%)
Risultato netto	32,0	0,89	46,3	1,28	(14,3)	(30,9%)
EPRA Earnings	14,0	0,39	15,1	0,42	(1,1)	(7,2%)
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	37,9%		37,6%[1]		0,3 p.p.	n.m.
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	36,4%		36,6%[1]		(0,2 p.p.)	n.m.
Like for like rental growth	1,0%		0,8%		-	n.m.
WALT (anni)	5,3		6,2		(0,9 p.p.)	n.m.

L'EPRA Net Asset Value al 31 dicembre 2019 è pari ad Euro 443,9 milioni, con un incremento del 5,3% rispetto allo scorso esercizio.

I fattori principali che hanno avuto impatto sul NAV nel corso dell'anno sono:

- l'EPRA Earnings del periodo per Euro 14,0 milioni;
- la variazione del *fair value* degli immobili in portafoglio, al netto di quote di terzi, per Euro 18,5 milioni;
- il decremento per il pagamento dei dividendi di Euro 10,8 milioni;
- l'aumento di capitale al servizio del pagamento del coupon dello strumento finanziario maturato nell'esercizio 2018 per Euro 0,8 milioni.

[1] Il dato del 2018 non considera i costi non ricorrenti relativi alla *provvigione fee* e allo strumento finanziario concesso ai key manager. L'EPRA Cost Ratio comprensivo di detti costi è uguale a 46,7% (inclusi i costi degli investimenti vacancy) e 45,6% (escludendo i costi degli investimenti vacancy).

Il risultato netto di Gruppo al 31 dicembre 2019 è pari ad Euro 32 milioni, il cui dettaglio è riportato nella tabella seguente.

(Euro milioni)	[illegible]	[illegible]
Canoni	37,3	36,3
Costi operativi immobiliari netti	(3,9)	(4,0)
NOI	33,4	32,3
Altri ricavi	0,0	5,6
Costi di struttura	(8,7)	(8,6)
Altri costi	(0,2)	(2,4)
Costi generali non ricorrenti	(1,1)	(1,9)
EBITDA	23,5	25,0
Rettifiche di valore nette	(0,3)	(1,1)
Adeguamento al *fair value*	10,5	28,3
EBIT	33,7	52,2
Proventi finanziari	0,3	0,0
Altr. proventi ed oneri	10,4	2,4
Oneri finanziari	(7,0)	(6,3)
Oneri finanziari non ricorrenti	(2,7)	0,0
Risultato prima delle imposte	34,7	48,3
Imposte	0,0	0,0
Risultato dopo le imposte	34,7	48,3
Risultato di terzi	(2,7)	(2,0)
Risultato di Gruppo	32,0	46,3
EPRA adjustments[4]	(18,0)	(31,2)
EPRA Earnings	14,0	15,1
EPRA Earnings per azione	0,39	0,42
FFO	14,1	22,0
FFO adjustments[5]	3,6	(4,3)
FFO ricorrente	17,6	17,7
FFO ricorrente per azione	0,49	0,49

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 dicembre 2019 il margine NOI è pari all' 89,6% 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. La variazione in aumento di Euro 0,1 milioni rispetto al 31 dicembre 2018 è dovuta principalmente all'aumento delle commissioni di Asset Management per Euro 0,5 milioni (+13%), in quanto direttamente legate all'aumento del patrimonio netto della Società, controbilanciato dalla diminuzione degli altri costi di struttura per Euro 0,4 milioni (-10%) realizzata attraverso un'attività mirata di risparmi svolta dalla Società durante l'esercizio 2019.

[4] Include principalmente le rivalutazioni degli immobili e gli utili da cessione degli immobili.
[5] Include principalmente costi non ricorrenti vari.

I costi generali non ricorrenti sono costituiti principalmente da accantonamenti a fondo rischi per Euro 0,4 milioni e da consulenze ed intermediazioni commerciali per Euro 0,5 milioni.

Le rettifiche di valore nette, pari ad Euro 0,3 milioni, sono relative principalmente agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali ed alla rettifica delle rimanenze avvenute nell'esercizio.

L'adeguamento al *fair value*, pari ad Euro 10,5 milioni, è relativo principalmente al complesso immobiliare Vodafone ed agli immobili Gioiaotto, Pavilion e Philips per complessivi Euro 12,7 milioni, mentre gli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Microsoft hanno avuto una rivalutazione complessiva di Euro 2 milioni.
La voce include inoltre le svalutazioni di Euro 4,2 milioni relative alle filiali Deutsche Bank e all'immobile Deruta.

I proventi finanziari, pari ad Euro 0,3 milioni, sono principalmente relativi ai dividendi distribuiti dal fondo Italian Copper Fund, classificato tra le attività finanziarie al fair value.

Gli altri proventi ed oneri, pari ad Euro 10,4 milioni, sono relativi principalmente al risultato delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto per Euro 9,4 milioni ed all'effetto derivante dal primo consolidamento di COF I e Feltrinelli Porta Volta per Euro 1,0 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 0,89 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 dicembre 2019.

Euro milioni					
Investimenti immobiliari	767,7	623,5	144,2	23,1%	826,8
Altre attività	8,1	2,9	5,2	180,2%	8,1
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	33,7	21,5	12,2	56,8%	1,5
Totale attività non correnti	**809,5**	**647,9**	**161,6**	**24,9%**	**836,4**
Crediti commerciali	10,0	8,3	1,7	21,0%	10,4
Disponibilità liquide	42,7	82,2	(39,5)	(48,1%)	43,6
Totale attività correnti	**52,7**	**90,5**	**(37,8)**	**(41,8%)**	**54,1**
Attività destinate alla vendita	23,5	-	23,5	100,0%	23,5
Totale attività	885,7	738,3	147,4	20,0%	914,0
Finanziamenti	340,2	291,3	48,9	16,8%	363,9
Fondi rischi	0,4	0,2	0,1	157,2%	0,4
Altre passività	4,2	2,1	2,1	103,5%	4,2
Debiti commerciali	13,4	11,5	0,3	6,6%	18,1
Debiti finanziari correnti	16,1	-	16,1	0,0%	16,1
Totale passività	**374,4**	**305,1**	**68,3**	**22,3%**	**402,7**
Patrimonio di terzi	71,2	13,5	57,7	427,5%	71,2
NAV	440,1	419,7	21,4	5,1%	440,1
NAV per azione	12,19	11,63	0,56	4,8%	12,19
Net Loan to Value	*38,8%*	*33,5%*			*38,7%*

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 83,7 milioni relativi a Gioiaotto e complessivi Euro 161 milioni relativi alle nuove acquisizioni effettuate nell'ultimo trimestre 2019, ovvero gli immobili Microsoft e Philips.

Le partecipazioni in società collegate sono in aumento di Euro 12,2 milioni principalmente per il risultato del periodo, pari ad Euro 8,8 milioni, e per i versamenti di capitale richiesti dal Fondo Bonnet per Euro 3,4 milioni.

Le altre attività sono costituite principalmente dal valore della partecipazione nel fondo denominato ITALIAN COPPER FUND pari ad Euro 4,5 milioni, acquisita nell'ambito della transazione relativa a COF I (descritta nei paragrafi successivi), dai derivati pari ad Euro 0,2 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 1,8 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 1,3 milioni, che rappresentano principalmente il diritto all'utilizzo dell'attività oggetto dei contratti di affitto in essere alla data del presente bilancio.

I crediti commerciali riguardano la normale operatività della Società.

Le attività destinate alla vendita, pari ad Euro 23,5 milioni, sono relative ad 11 filiali Deutsche Bank oggetto di cessione nel corso del 2020. Si segnala che nel mese di gennaio 2020 è stata perfezionata la vendita di 8 filiali situate a Milano, Verona, Como, Trezzano sul Naviglio ed in Liguria, in linea con il valore esposto in bilancio al 31 dicembre 2019.

L'indebitamento finanziario netto consolidato della Società al 31 dicembre 2019 è pari ad Euro 315,4 milioni, in aumento di Euro 106,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2018 principalmente per effetto della riduzione della cassa e dell'aumento dei debiti relativi all'acquisto ed il consolidamento di COF I e Feltrinelli Porta Volta.
Al 31 dicembre 2019 il Net Loan To Value (*net LTV*) del Gruppo è pari al 38,8%.

(Euro milioni)	[illegible]	[illegible]
(A) Cassa	42,7	82,2
(B) Altre disponibilità liquide	-	-
(C) Titoli detenuti per negoziazione	-	-
(D) Liquidità (A)+(B)+ (C)	42,7	82,2
(E) Crediti finanziari correnti	-	-
(F) Debiti bancari correnti	(16,1)	-
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
(H) Altri debiti finanziari correnti	(0,5)	-
(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	(16,6)	-
(J) Liquidità corrente netta (D)+(E)+(I)	26,1	82,2
(K) Debiti bancari non correnti	(340,2)	(291,3)
(L) Obbligazioni emesse	-	-
(M) Altri debiti non correnti	(1,3)	-
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	(341,5)	(291,3)
(O) Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	(315,4)	(209,1)

I debiti commerciali includono principalmente debiti e fatture da ricevere verso fornitori per un totale di Euro 5,1 milioni (Euro 8,1 milioni al 31 dicembre 2018), risconti passivi per un importo pari ad Euro 1,6 milioni (Euro 1,5 milioni al 31 dicembre 2018), debiti verso quotisti terzi per Euro 1,4 milioni ed acconti versati da acquirenti per la compravendita delle filiali Deutsche Bank per Euro 3 milioni.

Nella voce *altre passività* sono compresi (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 1,9 milioni, (iii) il debito derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per Euro 1,3 milioni, (iv) accantonamenti a fondo rischi per Euro 0,4 milioni.

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 dicembre 2019 la durata media dei finanziamenti è di 3,4 anni ed il costo medio del debito "all in" è di circa il 2,0% (circa l'87% del debito è coperto da contratti derivati).

Il patrimonio netto di Gruppo, pari ad Euro 440,1 milioni (NAV per azione di Euro 12,19) ha subito una variazione in aumento di Euro 21,4 milioni rispetto al 31 dicembre 2018 principalmente per effetto dell'utile del periodo, pari ad Euro 32 milioni, al netto dei dividendi distribuiti nel 2019 pari ad Euro 10,8 milioni e dell'aumento di capitale a servizio della promote per Euro 0,8 milioni

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

Ai sensi dell'art 123-bis, comma 3, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, la "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari" è disponibile nella sezione "Governance" del sito internet di COIMA RES S.p.A. SIIQ (www.coimares.com).

RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE

Ai sensi dell'art. 84-quarter, comma 1, del Regolamento emittenti, attuativo del Decreto legislativo 24 febbraio 1998 n.58, la "Relazione sulla remunerazione" è disponibile sul sito internet di COIMA RES S.p.A. SIIQ (www.coimares.com).

MODELLO ORGANIZZATIVO E CODICE ETICO

In data 27 luglio 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il codice etico e il modello organizzativo (come successivamente modificati), come previsto dal D. Lgs. 231/2001, e in data 17 aprile 2019 ha costituito l'organismo di sorveglianza e nominato quali membri dello stesso il dott. Marco Lori, in qualità di Presidente, il dott. Michele Luigi Giordano e l'Avv. Mario Ippolito dello studio legale Carnelutti.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

COIMA RES S.p.A. SIIQ non ha svolto nel corso dell'esercizio 2019 attività di ricerca e sviluppo.

AZIONI PROPRIE E AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Alla data del 31 dicembre 2019 COIMA RES S.p.A. SIIQ non detiene azioni proprie o quote di società controllanti.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

Con riferimento alla tipologia di rapporti intercorrenti fra le società del Gruppo ed i rapporti con le parti correlate si rimanda a quanto descritto nella nota 38 – Operazioni con parti correlate.

EVENTI SUCCESSIVI

In data 15 gennaio 2020 il fondo COIMA CORE FUND IV ha perfezionato la cessione della prima tranche di filiali bancarie relativa all'operazione di vendita di 11 filiali Deutsche Bank per un valore complessivo di Euro 23.500 mila.
In particolare, la prima tranche riguarda la vendita di un portafoglio di 8 filiali bancarie situate a Milano, Verona, Como, Trezzano sul Naviglio ed in Liguria per un valore pari ad Euro 13.100 mila (56% del valore complessivo del portafoglio oggetto di cessione).
La cessione delle restanti 3 filiali bancarie situate a Milano e Verona, per un valore complessivo di Euro 10.400 mila, sarà perfezionata entro giugno 2020.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso dell'esercizio il Gruppo ha focalizzato la propria attenzione principalmente ad effettuare nuovi investimenti, migliorare il profilo del proprio portafoglio, anche mediante dismissioni, ed a studiare ulteriori opportunità di investimento. Tali attività hanno comportato i seguenti risultati:

- **incremento dell'EPRA NAV per azione** del 5,3% rispetto al 31 dicembre 2018;
- **ampliamento del portafoglio immobiliare**: da Euro 623,5 milioni (alla data del 31 dicembre 2018) ad Euro 791,2 milioni (al 31 dicembre 2019), con investimenti di Euro 158,3 milioni (inclusi i costi accessori), disinvestimenti per Euro 1,3 milioni, rivalutazioni per Euro 10,4 milioni e capitalizzazioni per Euro 0,3 milioni;
- **aumento dei ricavi da locazione lordi iniziali**: da Euro 36,3 milioni (alla data del 31 dicembre 2018) ad Euro 37,4 milioni al 31 dicembre 2019;
- **livello di leva moderato**: Net Loan to Value pari al 38,8%.

Il risultato del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 attribuibile a COIMA RES è pari ad Euro 32 milioni. In considerazione dei risultati sopra riportati, il Consiglio di Amministrazione della Società ha avuto l'opportunità di proporre all'Assemblea degli Azionisti un dividendo di Euro 10,8 milioni (Euro 0,30 per azione), in linea con quanto distribuito nell'esercizio 2018. Il dividendo proposto comprende una componente ordinaria di Euro 0,24 per azione (di cui Euro 0,10 già pagati in acconto nel mese di novembre 2019) ed una componente straordinaria di Euro 0,06 per azione relativa all'operazione di cessione del complesso immobiliare Vodafone.
Il dividendo è stato calcolato sulla base dei risultati della Capogruppo e della normativa vigente in materia di società di investimento immobiliari quotate.

La Società prevede che il portafoglio composto e descritto nelle pagine precedenti, incluso anche l'investimento in Philips e Microsoft effettuato nell'ultimo trimestre del 2019, possa generare ulteriori ricavi dando la possibilità alla Società di incrementare i propri utili negli esercizi successivi e di distribuire ulteriori dividendi ai propri azionisti.
Sulla base di quanto sopra riportato, gli Amministratori hanno redatto il presente bilancio consolidato nella prospettiva della continuazione dell'attività in quanto ritengono sussistere tutti gli elementi che confermano la capacità della Società di continuare ad operare come entità in funzionamento.

In merito alla diffusione dell'epidemia del COVID-19 in Italia, si segnala che, alla data di pubblicazione della relazione finanziaria annuale 2019, non si ritiene che la stessa possa avere impatti significativi sui risultati della Società in quanto il portafoglio di COIMA RES è fortemente concentrato nel settore uffici (85% del valore del portafoglio) con un portafoglio di conduttori diversificato e composto principalmente da società multinazionali. Al di là dell'esposizione al segmento uffici, si segnala che il 4% del portafoglio è rappresentato da un immobile locato ad un operatore del settore alberghiero, settore che comunque è oggetto di misure di sostegno straordinarie da parte del Governo.

APPLICAZIONE REGIME SIIQ

L'applicazione del regime SIIQ è subordinata alla condizione che le società interessate svolgano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare.

La prevalenza va verificata in base a due indici:

- uno di natura patrimoniale: gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale destinati all'attività di locazione rappresentano almeno l'80% dell'attivo patrimoniale - "*asset test*",
- l'altro economico: in ciascun esercizio, i ricavi provenienti dall'attività di locazione rappresentano almeno l'80% dei componenti positivi del conto economico - "*profit test*" (rapporto tra proventi da gestione esente e totale dei proventi)

Alla data del presente bilancio, la Società rispetta entrambi i due indici.

ALTRE INFORMAZIONI

Facoltà di derogare (OPT OUT) all'obbligo di pubblicare un documento informativo in ipotesi di operazioni significative

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione della Società in data 14 settembre 2015 ha deliberato di avvalersi della deroga prevista dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del Regolamento Consob n. 11971/99.

Definizione di PMI

Con riferimento alla definizione di PMI, di cui all'articolo 1, comma 1, lettera w-quater.1), del TUF, si segnala che, alla data del presente bilancio, la Società rientra in tale definizione in quanto ha un fatturato inferiore ad Euro 300 milioni ed una capitalizzazione di mercato inferiore a Euro 500 milioni, come evidenziato dalla seguente tabella:

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	canoni di locazione	canoni di locazione
291.593.852	289.368.398	279.022.354	37.339.945	36.260.844	34.241.625		

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2019

PROSPETTI DI BILANCIO CONSOLIDATI

PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO

(Euro migliaia)	Note				
Ricavi da locazione	3	37.340	-	36.261	-
Costi operativi immobiliari netti	4	(4.032)	(605)	(4.015)	(453)
Ricavi netti da locazione		**33.308**	**(605)**	**32.246**	**(453)**
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	5	10	-	5.587	-
Costo del venduto		-	-	-	-
Ricavi netti da cessione		**10**	**-**	**5.587**	**-**
Costi di struttura	6	(9.667)	(5.940)	(10.445)	(6.728)
Altri costi operativi	7	(197)	-	(2.373)	(2.290)
Risultato operativo lordo		**23.454**	**(6.545)**	**25.015**	**(9.471)**
Rettifiche di valore nette	8	(307)	(81)	(1.154)	-
Adeguamento al fair value	9	10.514	-	28.339	-
Risultato operativo netto		**33.661**	**(6.626)**	**52.200**	**(9.471)**
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	10	9.357	-	2.396	-
Proventi / (oneri)	11	1.050	-	-	
di cui non ricorrenti	*11*	*1.050*	-	-	
Proventi finanziari	12	291	-	13	-
Oneri finanziari	12	(9.676)	(6)	(6.295)	-
Risultato ante imposte		**34.683**	**(6.633)**	**48.314**	**(9.471)**
Imposte	13	-	-	-	-
Risultato dopo le imposte		**34.683**	**(6.633)**	**48.314**	**(9.471)**
Risultato di terzi		(2.710)	-	(2.047)	-
Risultato di Gruppo		**31.973**	**(6.633)**	**46.267**	**(9.471)**

UTILE PER AZIONE

(Euro)	Note	31 dicembre 2019	31 dicembre 2018
Utile per azione			
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	14	0,89	1,28
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	14	0,89	1,28

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLE ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Euro migliaia)	Note	31 dicembre 2019	31 dicembre 2018
Utile d'esercizio		34.683	48.314
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	25	(1.010)	(1.474)
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio		-	-
Utile complessivo		33.673	46.840
Attribuibile a:			
Azionisti di Gruppo		31.203	44.772
Azionisti di minoranza		2.470	2.068
Totale		33.673	46.840

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro migliaia)	Note				
Investimenti immobiliari	15	764.924	-	611.590	-
Altre immobilizzazioni materiali	16	1.582	771	319	-
Immobilizzazioni immateriali	16	188	-	73	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	17	33.675	-	21.473	-
Attività finanziarie al fair value	18	4.593	-	-	-
Crediti per imposte anticipate	19	10	-	10	-
Strumenti finanziari derivati	20	158	-	893	-
Crediti finanziari non correnti	21	1.620	1.620	1.620	1.620
Totale attività non correnti		806.750	2.391	635.978	1.620
Rimanenze	22	2.780	-	11.930	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	23	9.958	100	8.233	46
Disponibilità liquide	24	42.693	-	82.221	-
Totale attività correnti		55.431	100	102.384	46
Attività non correnti destinate alla vendita	15	23.500	-	-	-
Totale attività		885.681	2.491	738.362	1.666
Capitale sociale		14.482	-	14.451	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.273	-	335.549	-
Riserva da valutazione		(1.677)	-	(957)	-
Acconto dividendi		(3.611)	-	(3.601)	-
Altre riserve		62.670	-	27.039	-
Utile del periodo		31.973	-	46.267	-
Patrimonio netto di Gruppo	25	440.110	-	418.748	-
Patrimonio netto di terzi	25	71.175	-	13.492	-
Patrimonio netto	25	511.285	-	432.240	-
Debiti verso banche non correnti	26	340.233	-	291.340	-
Debiti finanziari non correnti	27	1.301	779	-	
Debiti per trattamento fine rapporto	28	71	-	43	-
Fondi rischi e oneri	29	373	373	130	-
Strumenti finanziari derivati	30	1.888	-	1.026	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	31	1.833	998	1.705	998
Totale passività non correnti		345.699	2.150	294.244	998
Debiti verso banche correnti	32	16.140	-	-	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	33	12.536	1.952	11.832	4.939
Debiti per imposte correnti	34	21	-	46	-
Totale passività correnti		28.697	1.952	11.878	4.939
Totale passività		374.396	4.102	306.122	5.937
Totale passività e patrimonio netto		885.681	4.102	738.362	5.937

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(Euro migliaia)									
Saldo al 1° gennaio 2018	14.451	335.549	29	4.493	-	28.889	383.411	11.915	395.326
Rettifiche di riapertura [6]	-	-	(13)	(348)	1.009	-	648	100	748
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	20.373	2.034	(22.407)	-	-	-
Distribuzione dividendi 2017 [7]	-	-	-	-	-	(6.482)	(6.482)	(591)	(7.073)
Acconto dividendi 2018	-	-	-	(3.601)	-	-	(3.601)	-	(3.601)
Valutazione derivati	-	-	(973)	(522)	-	-	(1.495)	21	(1.474)
Utile/(perdita) d'esercizio	-	-	-	-	-	46.267	46.267	2.047	48.314
Saldo al 31 dicembre 2018	14.451	335.549	(957)	20.395	3.043	46.267	418.748	13.492	432.240
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	39.067	-	(39.067)	-	-	-
Distribuzione dividendi 2018 [8]	-	-	-	-	-	(7.200)	(7.200)	(1.459)	(8.659)
Acconto dividendi 2019				(3.611)	-	-	(3.611)	-	(3.611)
Valutazione derivati	-	-	(720)	(50)	-	-	(770)	(240)	(1.010)
Aumento capitale	31	724	-	-	-	-	755	-	755
Variazione interessenze in entità controllate	-	-	-	-	215	-	215	56.672	56.887
Utile del periodo	-	-	-	-	-	31.973	31.973	2.710	34.683
Saldo al 31 dicembre 2019	14.482	336.273	(1.677)	55.801	3.258	31.973	440.110	71.175	511.285

[6] Tali rettifiche fanno riferimento agli effetti derivanti dall'applicazione dei nuovi principi contabili internazionali IAS IFRS in vigore dal 1° gennaio 2018.
[7] Non include l'acconto dividendo sul risultato 2017 di Euro 3,241 mila distribuito a novembre 2017.
[8] Non include l'acconto dividendo sul risultato 2018 di Euro 3.601 mila distribuito a novembre 2018.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	Note	[illegible]	[illegible]
Utile d'esercizio ante imposte		34.683	48.314
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:			
Rettifiche di valore nette	8	193	1.154
Accantonamento benefici ai dipendenti	6	436	62
Adeguamento fair value immobili	9	(10.514)	(28.339)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	10	(9.357)	(2.396)
Avviamento negativo (badwill)	11	(1.050)	-
Proventi finanziari	12	(51)	(12)
Oneri finanziari	12	1.126	1.432
Variazione fair value strumenti finanziari		-	755
Variazioni di capitale circolante:			
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	23	1.539	(892)
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	19	-	(1)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	33	(2.527)	1.179
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	34	(25)	(22)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	31	(138)	364
Altre variazioni del capitale circolante		-	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative		14.335	21.598
[illegible]			
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	15	975	(8.159
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	16	(146)	(55)
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie		-	1.447
Acquisizione di società controllate al netto della liquidità acquisita	11	(105.058)	-
Acquisizione di società collegate	17	(3.464)	(2.197)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento		(107.693)	17.354
[illegible]			
Versamento soci / (pagamento dividendi)	25	(10.811)	(10.082)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	25	(68)	(591)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	20/30	(470)	(1.224)
Variazione interessenze in entità controllate	25	48.125	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	26/32	150.800	59.452
Rimborso di finanziamenti	26	(133.747)	(71.328)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento		53.830	16.227
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine		(39.528)	55.179
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		42.693	82.221

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

1. Principi di redazione e cambiamenti nei principi contabili

1.1 Principi di redazione

Il bilancio consolidato della Società è stato predisposto in accordo con gli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB) ed omologati dall'Unione Europea.

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

Il bilancio consolidato è presentato in euro e tutti i valori sono arrotondati alle migliaia di euro, se non altrimenti indicato.

Il bilancio consolidato è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio, dal prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative al bilancio.

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

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

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

- la situazione patrimoniale-finanziaria è stata predisposta classificando le attività e le passività secondo il criterio "corrente/non corrente";
- il prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio e il prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo sono stati predisposti classificando i costi operativi per natura;
- il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il "metodo indiretto";
- il prospetto delle variazioni del patrimonio netto.

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

1.2 Consolidato

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei bilanci al 31 dicembre 2019 predisposti dalle entità incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, al fine di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione conformi agli IFRS. Nell'area di consolidamento è inclusa COIMA RES S.p.A. SIIQ in qualità di

Capogruppo e le entità riepilogate nella tabella seguente.

Entità	Partecipata da	% Quota posseduta	Metodo di consolidamento
COIMA CORE FUND IV	COIMA RES S.p.A. SIIQ	100,0%	Integrale
COIMA CORE FUND VI	COIMA RES S.p.A. SIIQ	88,2%	Integrale
MHREC REAL ESTATE SARL	COIMA CORE FUND VI	100,0%	Integrale
COIMA RES SIINQ I	COIMA RES S.p.A. SIIQ	100,0%	Integrale
COIMA CORE FUND VIII	COIMA RES S.p.A. SIIQ	50,0%	Integrale
CONSORZIO LORENTEGGIO	COIMA CORE FUND VIII	69,2%	Integrale
COIMA OPPORTUNITY FUND I	COIMA CORE FUND VI	88,8%	Integrale
FELTRINELLI PORTA VOLTA	COIMA CORE FUND VI COIMA OPPORTUNITY FUND I	52,9% 47,1%	Integrale
CO-INVESTMENT 2 SCS	MHREC REAL ESTATE SARL	33,3%	Metodo del patrimonio netto
BONNET	COIMA RES S.p.A. SIIQ	35,7%	Metodo del patrimonio netto
CONSORZIO P.N. GARIBALDI	COIMA RES S.p.A. SIIQ	4,0%	Metodo del patrimonio netto
IN G. RE. SCRL	COIMA RES S.p.A. SIIQ	1,9%	Metodo del patrimonio netto

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

Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Società e delle sue controllate redatti al 31 dicembre 2019. Le situazioni contabili sono redatte adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della Società.

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

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

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

1.3 Parte relativa alle principali voci di bilancio

Investimenti immobiliari

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

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

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

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

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti (cioè alla data in cui l'acquirente ne ottiene il controllo) o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. L'ammontare del corrispettivo da considerare per la determinazione dell'utile o della perdita derivante dalla cancellazione di un investimento immobiliare è determinato in conformità ai requisiti per la determinazione del prezzo dell'operazione nell'IFRS 15.

L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (*exit price*) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione.

In particolare, nel misurare il *fair value* degli investimenti immobiliari, la Società deve assicurare che lo stesso rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dall'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e

riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *fair value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del fair value per la misurazione dell'investimento immobiliare, la Società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile, ipotizzando al termine di tale periodo, la cessione.
Gli investimenti immobiliari sono valutati con il supporto di società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.
La Società ha adottato una procedura interna per la selezione e nomina degli esperti indipendenti nonché per la valutazione delle proprietà immobiliari. In merito alla selezione e nomina degli esperti indipendenti, la procedura prevede apposite istruzioni operative vincolanti finalizzate a verificare, anche attraverso apposite dichiarazioni scritte o l'acquisizione di specifiche certificazioni, che gli esperti indipendenti rispondano alle necessità aziendali e alla vigente normativa.
Le valutazioni sono predisposte con frequenza semestrale, in osservanza degli standard "RICS Valuation – Professional Standards" ed in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni previste dall'ESMA European Securities and Markets Authority.
Il compenso previsto per le valutazioni al 31 dicembre 2019 è stato definito preliminarmente in misura fissa sulla base delle dimensioni del singolo immobile. Il processo attraverso il quale la Società determina il fair value dei propri investimenti immobiliari, rientra comunque nei processi di stima, che implica la previsione di costi e ricavi connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni su variabili dei modelli di calcolo che dipendono da attese dell'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché dalle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei tenants, e che, in considerazione dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sono in grado di determinare variazioni, anche significative e nel breve termine, delle conclusioni dei periti e quindi delle risultanze di bilancio, pur in costanza dei modelli di valutazione.
Per quanto riguarda l'uso delle stime in merito agli investimenti immobiliari si rimanda al paragrafo 15 – Investimenti immobiliari.

Iniziative immobiliari in corso

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

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

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

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

Nel caso in cui tali condizioni non vengano soddisfatte, l'immobile viene contabilizzato secondo il principio contabile internazionale IAS 16.

Rimanenze

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

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

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

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

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

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

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

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

Attività immateriali

Le attività immateriali acquisite separatamente sono inizialmente rilevate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione aziendale sono iscritte al fair value alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dell'ammortamento accumulato e di eventuali perdite di valore

accumulate. Le attività immateriali prodotte internamente, ad eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute

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

Le attività immateriali con vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile (5 anni) e sono sottoposte alla verifica di congruità del valore ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo di ammortamento ed il metodo di ammortamento di un'attività immateriale a vita utile definita è riconsiderato almeno ad ogni chiusura d'esercizio. I cambiamenti nella vita utile attesa o delle modalità con cui i benefici economici futuri legati all'attività si realizzeranno sono rilevati attraverso il cambiamento del periodo o del metodo di ammortamento, a seconda dei casi, e sono considerati cambiamenti di stime contabili.
Un' attività immateriale viene eliminata al momento della dismissione (ossia, alla data in cui l'acquirente ne ottiene il controllo) o quando non ci si attendono benefici economici futuri dal suo utilizzo o dismissione. Qualsiasi utile o perdita derivante dall'eliminazione dell'attività (calcolata come differenza tra il corrispettivo netto della dismissione e il valore contabile dell'attività) è inclusa nel conto economico

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

Attività non correnti detenute per la vendita e attività cessate

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

La condizione per la classificazione come detenuti per la vendita si considera rispettata solo quando la vendita è altamente probabile e l'attività o il gruppo in dismissione è disponibile per la vendita immediata nelle sue attuali condizioni. Le azioni richieste per concludere la vendita dovrebbero indicare che è improbabile che possano intervenire cambiamenti significativi nella vendita o che la vendita venga annullata. La Società deve essersi impegnata alla vendita, il cui completamento dovrebbe essere previsto entro un anno dalla data della classificazione.
L'ammortamento di immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali cessa nel momento in cui questi sono classificati come disponibili per la vendita.
Le attività e le passività classificate come detenute per la vendita sono presentate separatamente tra le voci correnti nel bilancio.
Un gruppo in dismissione si qualifica come attività operativa cessata se è parte di un'entità che è stata dismessa oppure è classificata come detenuta per la vendita, e:

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

Patrimonio netto

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

Riserva di valutazione

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

Dividendi e acconti su dividendi

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

Trattamento di Fine Rapporto

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

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando: (i) è probabile l'esistenza di un'obbligazione attuale, legale o implicita, derivante da un evento passato; (ii) è probabile che l'adempimento dell'obbligazione sia oneroso; (iii) l'ammontare dell'obbligazione può essere stimato in modo attendibile. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che la Società razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono stimabili in modo attendibile, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento del fondo connesso al trascorrere del tempo è imputato a conto economico alla voce "*oneri finanziari*". Quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), il fondo è rilevato in contropartita all'attività a cui si riferisce; l'imputazione a conto economico avviene attraverso il processo di ammortamento. I fondi sono periodicamente aggiornati per riflettere le variazioni delle stime dei costi, dei tempi di realizzazione e del tasso di attualizzazione; le revisioni di stima dei fondi sono imputate nella medesima voce di conto economico che ha precedentemente accolto l'accantonamento ovvero, quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), in contropartita all'attività a cui si riferisce.
Nelle note al bilancio sono illustrate le passività potenziali rappresentate da obbligazioni possibili (ma non probabili), derivanti da eventi la cui esistenza sarà confermata solo al venir meno di uno o più presupposti non totalmente sotto il controllo della Società. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 6 – Costi di struttura.

Strumenti finanziari

Gli strumenti finanziari sono un'incentivazione riconosciuta al management in relazione al loro significativo contributo in fase di avvio e sviluppo della Società. Tali strumenti finanziari daranno diritto al pagamento di un rendimento agganciato alle variazioni del Net Asset Value (NAV) dell'Emittente, da eseguirsi anche mediante assegnazione di azioni della Società stessa. Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* nel periodo in cui si verificano. Il *fair value*

alla data di chiusura del periodo viene determinato attraverso stime effettuate dal management, anche attraverso il supporto di esperti indipendenti. Il processo attraverso il quale la Società determina il fair value dello strumento, rientra nei processi di stima, che implica la previsione di flussi di cassa basati su variabili che dipendono da attese dell'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché dalle generali condizioni del mercato, in grado di determinare variazioni, anche significative e nel breve termine, sulle conclusioni degli esperti e quindi delle risultanze di bilancio.

Passività finanziarie – Rilevazione e valutazione

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

Finanziamenti e crediti

Dopo la rilevazione iniziale, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di interesse effettivo. Gli utili e le perdite sono contabilizzati nel conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.
Il costo ammortizzato è calcolato rilevando lo sconto o il premio sull'acquisizione e gli onorari o costi che fanno parte integrante del tasso di interesse effettivo. L'ammortamento al tasso di interesse effettivo è compreso tra gli oneri finanziari nel prospetto dell'utile/(perdita).

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

IFRS 9 - Strumenti finanziari derivati

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

All'avvio di un'operazione di copertura, il Gruppo designa e documenta formalmente il rapporto di copertura, cui intende applicare l'hedge accounting, i propri obiettivi nella gestione del rischio e la strategia perseguita.
A partire dal 1° gennaio 2018, la documentazione include l'identificazione dello strumento di copertura, dell'elemento coperto, della natura del rischio e delle modalità con cui il Gruppo valuterà se la relazione di copertura soddisfi i requisiti di efficacia della copertura (compresa l'analisi delle fonti di inefficacia della copertura e in che modo viene determinato il rapporto di copertura). La relazione di copertura soddisfa i criteri di ammissibilità per la contabilizzazione delle operazioni di copertura se soddisfa tutti i seguenti requisiti di efficacia della copertura:

- vi è un rapporto economico tra l'elemento coperto e lo strumento di copertura;
- l'effetto del rischio di credito non prevale sulle variazioni di valore risultanti dal suddetto rapporto economico;
- il rapporto di copertura della relazione di copertura è lo stesso di quello risultante dalla quantità

dell'elemento coperto che il Gruppo effettivamente copre e dalla quantità dello strumento di copertura che il Gruppo utilizza effettivamente per coprire tale quantità di elemento coperto.

In merito all'operazione di copertura dei flussi di cassa, il Gruppo rileva la porzione di utile o perdita sullo strumento coperto relativa alla parte di copertura efficace, nel prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo nella riserva di "cash flow hedge", mentre la parte non efficace è rilevata direttamente nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio. La riserva di cash flow hedge è rettificata al minore tra l'utile o la perdita cumulativa sullo strumento di copertura e la variazione cumulativa del fair value dell'elemento coperto.

Perdita di valore

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

Hedge Accounting

Allo stato attuale, la Società ricorre all'applicazione dell'hedge accounting con riferimento agli strumenti interest cap rate sottoscritti. Alla luce di quanto riportato dal principio, la Società ha stabilito che tutte le relazioni di copertura esistenti che sono attualmente designate come coperture efficaci continuano a qualificarsi per l'hedge accounting in accordo con l'IFRS 9. Tuttavia, il principio prevede, per quanto riguarda tali strumenti, la rilevazione degli effetti derivanti dalla valutazione, anche per la quota del valore estrinseco, nella voce "altre riserve" del patrimonio netto. Pertanto, tenuto conto che negli esercizi precedenti gli effetti derivanti dalla valutazione del valore estrinseco erano stati imputati a conto economico, con l'applicazione del nuovo principio in modo prospettico è stata effettuata una riclassifica nei saldi di riapertura al 1° gennaio 2018 dalla voce "utili portati a nuovo" alla voce "altre riserve".

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

Ricavi

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

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

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

IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con clienti

L'IFRS 15 sostituisce lo IAS 11 - Lavori su ordinazione, lo IAS 18 - Ricavi e le relative interpretazioni e si applica a tutti i ricavi provenienti da contratti con clienti, a meno che questi contratti non rientrino nello scopo di altri principi come ad esempio i contratti di locazione, per i quali il principio di riferimento è lo IAS 17. Il principio introduce un modello in cinque fasi che si applica ai ricavi derivanti da contratti con i clienti. L'IFRS 15 prevede la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di merci o servizi al cliente.
Il principio comporta l'esercizio di un giudizio da parte della Società, che prenda in considerazione tutti i fatti e le circostanze rilevanti nell'applicazione di ogni fase del modello ai contratti con i propri clienti. Il principio specifica inoltre la contabilizzazione dei costi incrementali legati all'ottenimento di un contratto e dei costi direttamente legati al completamento di un contratto.
La Società ha applicato lo standard utilizzando il metodo della piena applicazione retrospettica. Tuttavia, essendo i ricavi del gruppo prevalentemente da locazione, l'adozione non ha comportato effetti sul bilancio consolidato.

Locazioni

La Società si caratterizza per investimenti in portafogli immobiliari di elevata qualità, concentrati principalmente in primarie città italiane, con tenant di alto profilo e contratti di locazione a lungo termine, comprensivi di adeguate clausole di salvaguardia nonché di clausole che prevedono a carico del conduttore le spese e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Attualmente i ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà, sono contabilizzati sulla base del principio contabile internazionale IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere.
Tenuto conto dell'attuale impianto contrattuale e delle prassi di settore adottate anche dai principali competitor, si può concludere che l'adozione dell'IFRS 15 non ha determinato impatti sui risultati del Gruppo con riferimento alle locazioni immobiliari.

Cessioni immobiliari

Con riferimento alle cessioni immobiliari, si rileva che le stesse avvengono mediante sottoscrizione di atto notarile, durante il quale, vengono inoltre verificati gli effettivi adempimenti contrattuali e la reale disponibilità del bene da parte del notaio. In particolare, tali operazioni prevedono: (i) il trasferimento del bene da parte del venditore, (ii) la regolazione del corrispettivo da parte dell'acquirente al rogito senza ulteriori dilazioni e/o impegni per il venditore, e (iii), eventualmente, il versamento di caparre o acconti contestualmente alla sottoscrizione dei contratti preliminari di vendita, quest'ultima fattispecie tenuto conto del breve lasso temporale intercorrente tra preliminare e rogito (generalmente inferiore all'anno) non prevede l'inclusione nel prezzo di componenti finanziarie implicite significative. Tali operazioni, pur rientrando nel novero dell'IFRS 15, non determinano effetti significativi derivanti dall'applicazione del nuovo principio in quanto le performance obbligation risultavano estinte alla data del rogito.

Costi

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

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri di natura finanziaria sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.
Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a

condizione che l'incremento del valore contabile del bene non attribuisca allo stesso un valore superiore rispetto al suo *fair value*.

Imposte

Imposte correnti

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile. Il debito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale al netto di eventuali acconti di imposta pagati.

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali sulla base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ad esclusione di quelle imputabili direttamente al patrimonio netto, in quanto relative a rettifiche di attività e passività di bilancio imputate direttamente al patrimonio stesso. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

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

Imposte differite

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

Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei.

Risultato per azione

Risultato per azione – base

Il risultato base per azione ordinaria è calcolato come rapporto tra il risultato di periodo attribuibile alle azioni ordinarie ed il numero medio di azioni ordinarie, ponderato per i giorni di effettiva emissione nell'esercizio.

Risultato per azione – diluito

Il risultato per azione ordinaria diluito è calcolato come rapporto tra il risultato di periodo attribuibile alle azioni ordinarie ed il numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione nell'esercizio più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le

potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione.

Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione aziendale l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio.
I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi.
Le stime sono utilizzate per la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati.
Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

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

- *investimenti immobiliari*: gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nel periodo in cui si verificano. Il *fair value* alla data di chiusura del periodo viene determinato attraverso la valutazione del patrimonio immobiliare effettuata con il supporto di esperti indipendenti; tale valutazione è soggetta a ipotesi, assunzioni e stime, pertanto una valutazione effettuata da esperti differenti potrebbe non comportare la medesima valutazione del patrimonio immobiliare;
- *strumento finanziario*: lo strumento finanziario è inizialmente valutato al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* nel periodo in cui si verificano. Il *fair value* viene determinato attraverso stime effettuate dal management, anche attraverso il supporto di esperti indipendenti; tale valutazione è soggetta a processi di stima, che implica la previsione di flussi di cassa basati su variabili che dipendono da attese dell'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché dalle generali condizioni del mercato;
- *strumenti finanziari derivati*: gli strumenti finanziari derivati sono valutati al *fair value*, rilevando a patrimonio netto gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* nel periodo in cui si verificano, per la quota di copertura che si rileva essere efficace mentre la restante parte viene rilevata nel prospetto dell'utile/(perdita) dell'esercizio. Il *fair value* viene determinato attraverso stime effettuate dal management sulla base delle quotazioni di mercato alla data di riferimento;
- *imposte*: le imposte sul reddito, relative alla sola gestione non esente, vengono stimate in base alla previsione dell'effettivo ammontare che dovrà essere versato all'Erario in sede di dichiarazione dei redditi; la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito degli esercizi futuri, tenuto conto del regime fiscale applicabile alla Società, e sono determinante utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nei periodi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.

1.4 Nuovi principi contabili, interpretazioni e modifiche adottati dalla Società

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2019. La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.
A partire dal 1° gennaio 2019 la Società applica il nuovo principio contabile IFRS 16 sui leasing. Di seguito sono descritti l'impatto e la natura delle modifiche a seguito dell'adozione di questo nuovo principio contabile.

Diversi altri emendamenti e interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2019, ma non hanno alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo.

Adozione del nuovo principio contabile IFRS 16 Leases

A partire dal 1° gennaio 2019 è entrato in applicazione il nuovo principio contabile IFRS 16 che definisce i principi per la rilevazione, la misurazione, la presentazione e l'informativa dei leasing e richiede ai locatari di contabilizzare tutti i contratti di leasing in bilancio sulla base di un singolo modello simile a quello utilizzato per contabilizzare i leasing finanziari in accordo con il precedente IAS 17. Il principio prevede due esenzioni per la rilevazione da parte dei locatari – contratti di leasing relativi ad attività di "scarso valore" (ad esempio i personal computer) ed i contratti di leasing a breve termine (ad esempio i contratti con scadenza entro i 12 mesi od inferiore). Alla data di inizio del contratto di leasing, il locatario rileva una passività a fronte dei pagamenti del leasing (cioè la passività per leasing) ed un'attività che rappresenta il diritto all'utilizzo dell'attività sottostante per la durata del contratto (cioè il diritto di utilizzo dell'attività). I locatari devono contabilizzare separatamente le spese per interessi sulla passività per leasing e l'ammortamento del diritto di utilizzo dell'attività. I locatari devono inoltre rimisurare la passività per leasing al verificarsi di determinati eventi (ad esempio un cambiamento nelle condizioni del contratto di leasing, un cambiamento nei pagamenti futuri del leasing conseguente al cambiamento di un indice o di un tasso utilizzati per determinare quei pagamenti). Il locatario riconosce generalmente l'importo della rimisurazione della passività per leasing come una rettifica del diritto d'uso dell'attività.

La contabilizzazione prevista dall'IFRS 16 per i locatori è sostanzialmente invariata rispetto alla precedente contabilizzazione in accordo allo IAS 17. I locatori continuano classificare tutti i leasing utilizzando lo stesso principio di classificazione previsto dallo IAS 17 e distinguendo tra due tipologie di leasing: leasing operativi e leasing finanziari. L'IFRS 16 richiede ai locatari ed ai locatori un'informativa più estesa rispetto allo IAS 17.

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

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

In sede di prima applicazione, il principio contabile IFRS 16 prevede la possibilità di iscrivere l'attività per diritto d'uso (c.d. *right of use*) ad un importo corrispondente alla passività finanziaria senza adottare l'approccio

retrospettico.

Il Gruppo, in considerazione della possibilità concessa dal principio di non effettuare il restatement degli esercizi precedenti, ha iscritto:

- attività pari ad Euro 1.405 mila classificate nella voce "*altre immobilizzazioni materiali*"
- passività finanziarie pari ad Euro 1.405 mila classificate nella voce "*debiti finanziari non correnti*"

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, i canoni di locazione passivi, pari ad Euro 125 mila, classificati precedentemente nella voce "*costi di struttura*", sono ora contabilizzati:

- nella voce "*oneri finanziari*" per Euro 21 mila, in relazione agli interessi passivi su passività di leasing aggiuntive rilevate;
- nella voce "*debiti finanziari non correnti*" per Euro 104 mila, a riduzione della passività di leasing, in relazione alla quota capitale rimborsata.

Per quanto riguarda le attività per diritti d'uso, esse sono ammortizzate su un orizzonte temporale coincidente con la durata del contratto di affitto. Gli ammortamenti del periodo di tali attività, pari ad Euro 112 mila, sono classificati nella voce "*rettifiche di valore nette*".

Modifiche all'IFRS 9: Prepayments Features with Negative Compensation

Ai sensi dell'IFRS 9, uno strumento di debito può essere valutato al costo ammortizzato o al fair value nel conto economico complessivo, a condizione che i flussi finanziari contrattualizzati siano "esclusivamente pagamenti di capitale e interessi sull'importo di riferimento" (il criterio SPPI) e lo strumento sia classificato nell'appropriato modello di business. Le modifiche all'IFRS 9 chiariscono che un'attività finanziaria supera il criterio SPPI indipendentemente dall'evento o dalla circostanza che causa la risoluzione anticipata del contratto e indipendentemente da quale sia la parte che paga o che riceve un ragionevole risarcimento per la risoluzione anticipata del contratto. Queste modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo.

Modifiche allo IAS 19: Plan Amendment, Curtailment or Settlement

Le modifiche allo IAS 19 sanciscono le regole di contabilizzazione nel caso in cui, durante il periodo di riferimento, si verifichi una modifica, una riduzione o un regolamento del piano. Le modifiche precisano che quando una modifica, una riduzione o un regolamento del piano avvengono durante l'esercizio, un'entità è tenuta a determinare il costo del servizio per il resto del periodo successivo alla modifica, riduzione o regolamento del piano, utilizzando le ipotesi attuariali di riferimento per rimisurare la passività (attività) netta per benefici definiti in modo che rifletta i benefici offerti dal piano e le attività del piano dopo tale evento. Un'entità è tenuta, inoltre, a determinare l'interesse netto per il periodo rimanente dopo la modifica del piano, riduzione o regolamento del piano: la passività (attività) netta per benefici definiti che riflette i benefici offerti dal piano e le attività del piano dopo tale evento; e il tasso di sconto utilizzato per riparametrare la passività (attività) netta per benefici definiti.

Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato in quanto il Gruppo, nel periodo di riferimento, non ha registrato alcuna modifica, riduzione o regolamento dei piani.

Modifiche allo IAS 28: Long-term interests in associates and joint venture

Le modifiche specificano che un'entità applica l'IFRS 9 per investimenti a lungo termine in una società collegata o joint venture, per i quali non si applica il metodo del patrimonio netto ma che, in sostanza, formano parte dell'investimento netto nella società collegata o joint venture (interessi a lungo termine).

Questo chiarimento è rilevante perché implica che il modello delle perdite attese sui crediti dell'IFRS 9, si applica a tali investimenti a lungo termine.

Le modifiche chiariscono inoltre che, nell'applicare l'IFRS 9, un'entità non deve tenere conto di eventuali perdite della società collegata o della joint venture o di eventuali perdite di valore della partecipazione, rilevate come rettifiche della partecipazione netta nella collegata o joint venture che derivano dall'applicazione dello IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures. Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio

consolidato.

Miglioramenti annuali 2015-2017 Cycle

IFRS 3 Business Combination

Le modifiche chiariscono che, quando un'entità ottiene il controllo di un business che è una joint operation, applica i requisiti per un'aggregazione aziendale (business combination) che si è realizzata in più fasi, tra cui la rimisurazione al fair value della partecipazione precedentemente detenuta nelle attività e passività della joint operation. Nel fare ciò, l'acquirente rivaluta l'interessenza precedentemente detenuta nella joint operation.

L'entità applica tali modifiche alle business combinations per cui la data di acquisizione coincide o è successiva al primo esercizio a partire dal 1° gennaio 2019, con l'applicazione anticipata consentita.

Questa modifica non ha avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo in quanto non si è verificata nessuna aggregazione aziendale in cui si è ottenuto il controllo congiunto.

IFRS 11 Joint Arrangements

Una entità che partecipa in una joint operation, senza avere il controllo congiunto, potrebbe ottenere il controllo congiunto della joint operation nel caso in cui l'attività della stessa costituisca un business come definito nell'IFRS 3. Le modifiche chiariscono che le partecipazioni precedentemente detenute in tale joint operation non sono rimisurate. Un'entità applica tali modifiche alle operazioni nelle quali detiene il controllo congiunto a partire dall'inizio dell'esercizio a partire dal 1° gennaio 2019 o successivamente, con l'applicazione anticipata consentita.

Questa modifica non ha avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo in quanto non si è verificata nessuna aggregazione aziendale in cui si è ottenuto il controllo congiunto.

IAS 12 Income Taxes

Le modifiche chiariscono che gli effetti delle imposte sui dividendi sono collegati alle operazioni passate o agli eventi che hanno generato utili distribuibili piuttosto che alle distribuzioni ai soci. Pertanto, un'entità rileva gli effetti delle imposte sul reddito derivanti dai dividendi nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio, nelle altre componenti di conto economico complessivo o nel patrimonio netto coerentemente con il modo in cui l'entità ha precedentemente riconosciuto tali operazioni o eventi passati.

L'entità applica tali modifiche per gli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2019 o successivamente, ed è consentita l'applicazione anticipata. Quando l'entità applica per la prima volta tali modifiche, le applica agli effetti che hanno avuto le imposte sui dividendi rilevati a partire dall'inizio del primo esercizio.

Questa modifica non ha avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo in quanto i dividendi maturati rientrano nelle attività della gestione esente.

IAS 23 Borrowing Costs

Le modifiche chiariscono che un'entità tratta come finanziamenti non specifici qualsiasi finanziamento effettuato che fin dal principio era finalizzato a sviluppare un'attività, nel caso in cui tutte le azioni necessarie per predisporre tale attività all'uso o alla vendita sono completate.

Un'entità applica tali modifiche agli oneri finanziari sostenuti a partire dall'inizio dell'esercizio in cui l'entità applica per la prima volta tali modifiche. Un'entità applica tali modifiche per gli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2019 o successivamente, e l'applicazione anticipata è consentita. Poiché la prassi attuale del Gruppo è in linea con tali emendamenti, il Gruppo non ha registrato alcun impatto derivante da tali modifiche sul proprio bilancio consolidato.

2. Segmenti operativi

Al fine di rappresentare l'attività della Società per settori, si è deciso di rappresentare la stessa in via prioritaria in base alla destinazione degli edifici ed in via secondaria sulla base della localizzazione geografica.
In considerazione della strategia di investimento riportata anche nel prospetto informativo, la destinazione degli edifici è suddivisa tra immobili direzionali, filiali bancarie e altri immobili. Gli immobili direzionali comprendono tutti gli edifici destinati alla locazione ad uso ufficio mentre negli altri immobili sono ricomprese tutte le altre destinazioni di tipo terziario quali ad esempio commercio e logistica. La categoria filiali bancarie è presentata separatamente in quanto rappresenta circa il 9% del portafoglio immobiliare complessivo.

Di seguito si riporta un conto economico riclassificato che fornisce l'informativa sui ricavi e sul risultato della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019:

(Euro migliaia)					
Canoni di locazione	30.615	5.088	1.637	-	37.340
Adeguamento fair value	10.095	(1.494)	1.913	-	10.514
Utili da cessioni	-	10	-	-	10
Risultato di società collegate	9.318	-	26	13	9.357
Proventi non ricorrenti	-	-	-	1.050	1.050
Proventi finanziari	-	-	290	1	291
Totale Proventi	50.028	3.604	3.866	1.064	58.562
Costi immobiliari netti	(2.772)	(983)	(277)	-	(4.032)
Costi di struttura	(7.451)	(1.350)	(852)	(14)	(9.667)
Altri costi operativi	(14)	(153)	(18)	(12)	(197)
Rettifiche di valore nette	(24)	(110)	-	(173)	(307)
Oneri finanziari	(8.353)	(808)	(321)	(194)	(9.676)
Imposte	-	-	-	-	-
Risultato di settore	31.414	200	2.398	671	34.683

I ricavi del settore sono suddivisi per le voci più significative in ambito immobiliare ovvero canoni locazioni, spese operative e altre spese addebitate ai conduttori.
È rappresentato altresì il risultato del settore che comprende anche gli altri ricavi, quali ad esempio i proventi finanziari, i costi operativi e gli altri costi della Società.
La colonna *importi non allocabili* include principalmente il *badwill* derivante dalle operazioni di acquisto di COF I e Feltrinelli Porta Volta, gli interessi passivi sui conti correnti bancari, gli ammortamenti, le perdite su cambi ed altre imposte e tasse corporate.

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

(Euro migliaia)					
Attività non correnti	698.453	66.238	38.902	3.157	806.750
Attività correnti	38.213	13.567	3.440	211	55.431
Attività non correnti destinate alla vendita	-	23.500	-	-	23.500
Attività del settore	736.666	103.305	42.342	3.368	885.681
Passività non correnti	303.721	22.178	19.800	-	345.699
Passività correnti	6.709	19.789	282	1.917	28.697
Passività di settore	310.430	41.967	20.082	1.917	374.396

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

La colonna *importi non allocabili* include principalmente:

- per le attività, i crediti finanziari, la partecipazione in Co Investments 2 e le disponibilità liquide di MHREC Sarl;
- per le passività, i debiti verso terzi per dividendi deliberati e debiti per imposte.

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

(Euro migliaia)					
Canoni di locazione	32.825	400	4.115	-	37.340
Adeguamento fair value	13.270	100	(2.856)	-	10.514
Utili da cessioni	-	-	10	-	10
Risultato di società collegate	9.344	-	-	13	9.357
Proventi non ricorrenti	-	-	-	1.050	1.050
Proventi finanziari	-	-	290	1	291
Totale Proventi	55.439	500	1.559	1.064	58.562
Costi immobiliari netti	(3.211)	(97)	(724)	-	(4.032)
Costi di struttura	(8.529)	(133)	(991)	(14)	(9.667)
Altri costi operativi	(57)	(15)	(113)	(12)	(197)
Rettifiche di valore nette	(139)	-	(110)	(58)	(307)
Oneri finanziari	(8.809)	(80)	(593)	(194)	(9.676)
Imposte	-	-	-	-	-
Risultato per area geografica	34.694	175	(972)	786	34.683

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

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

(Euro migliaia)					
Attività non correnti	740.256	9.118	54.219	3.157	806.750
Attività correnti	41.382	1.088	12.750	211	55.431
Attività non correnti destinate alla vendita	7.850	-	15.650	-	23.500
Attività del settore	789.488	10.206	82.619	3.368	885.681
Passività non correnti	327.229	2.182	16.288	-	345.699
Passività correnti	10.791	1.647	14.342	1.917	28.697
Passività di settore	338.020	3.829	30.630	1.917	374.396

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

3. Ricavi da locazione

I ricavi da locazione ammontano ad Euro 37.340 mila al 31 dicembre 2019 e sono costituiti come segue:

(Euro migliaia)			
COIMA RES SIIQ	Vodafone	6.863	13.964
	Monte Rosa	3.815	3.762
	Tocqueville	2.614	1.045
	Pavilion	2.979	-
COIMA CORE FUND IV	Filiali Deutsche Bank	5.088	5.048
COIMA CORE FUND VI	Giotto	3.960	3.899
	Eurcenter	-	4.954
COIMA RES SIINQ I	Derma	3.614	3.589
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	7.136	-
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Philips	1.010	-
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	261	-
Ricavi da locazione		37.340	36.261

L'incremento di Euro 1.079 mila rispetto al 31 dicembre 2018 è riconducibile principalmente ai canoni del Pavilion, che ha generato ricavi da febbraio 2019, data di inizio del contratto di locazione con IBM, ed ai canoni relativi a Microsoft e Philips, acquisiti nel quarto trimestre 2019 nel più ampio contesto dell'operazione di acquisizione dei fondi COF I e Feltrinelli Porta Volta.
Tale aumento è stato parzialmente compensato dalla riduzione dei canoni di locazione relativi all'immobile Eurcenter, ceduto a dicembre 2018.

4. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano ad Euro 4.032 mila al 31 dicembre 2019. Il dettaglio dell'importo è riportato di seguito:

(Euro migliaia)							
Recupero spese dai conduttori	2.446	1.684	28	747	18	4.923	4.477
Property management	(310)	(129)	(54)	(29)	(36)	(558)	(795)
Manutenzione	(1.092)	(1.034)	(156)	(395)	(104)	(2.781)	(1.841)
Utenze	(1.131)	(563)	2	(243)	-	(1.935)	(2.078)
Assicurazioni	(94)	(59)	(50)	(37)	(25)	(265)	(240)
IMU	(694)	(790)	(667)	(386)	(230)	(2.767)	(2.871)
TASI	(48)	(54)	(29)	(26)	(15)	(172)	(170)
Imposte di registro	(128)	(77)	(57)	(55)	(36)	(353)	(378)
Altri costi immobiliari	(2)	(95)	-	(27)	-	(124)	(119)
Costi immobiliari netti	(1.053)	(1.117)	(983)	(451)	(428)	(4.032)	(4.015)

* 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.

5. Utili / (perdite) da cessioni immobiliari

Gli utili da cessioni immobiliari ammontano ad Euro 10 mila (Euro 5.587 mila al 31 dicembre 2018), al netto dei costi sostenuti per le vendite. Tale importo include principalmente i proventi derivanti dalla vendita della filiale di Pisa, ceduta al prezzo di Euro 500 mila in data 15 marzo 2019.

6. Costi di struttura

I costi di struttura ammontano ad Euro 9.667 mila. Si allega di seguito la tabella riepilogativa di dettaglio:

(Euro migliaia)							
Asset management	(2.839)	(267)	(1.329)	-	(556)	(4.991)	(4.436)
Costo del personale	(2.071)	-	-	-	-	(2.071)	(1.654)
Consulenze	(520)	(197)	(73)	(23)	(124)	(937)	(1.474)
Funzioni di controllo	(314)	(18)	(16)	(15)	-	(363)	(358)
Revisione	(191)	(34)	(30)	(14)	(24)	(293)	(289)
Marketing	(354)	-	-	-	-	(354)	(385)
Servizi IT	(168)	-	-	-	-	(168)	(177)
Esperti indipendenti	(56)	(33)	(40)	(6)	(21)	(156)	(159)
Promote fee	-	-	-	-	-	-	(1.021)
Altri costi di gestione	(329)	-	-	-	(5)	(334)	(492)
Costi di struttura	(6.842)	(549)	(1.488)	(58)	(730)	(9.667)	(10.445)

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. Per ulteriori dettagli si rinvia al Capitolo 2 "Management" - *Gestione delle attività*.

Il *costo del personale* ammonta ad Euro 2.071 mila ed è costituito come riportato nella tabella seguente:

(Euro migliaia)		
Salari, stipendi e oneri assimilati	(744)	(705)
Oneri sociali	(173)	(190)
Accantonamento TFR	(63)	(55)
Altre spese personale	(1.091)	(704)
Costo del personale	(2.071)	(1.654)

La voce *salari, stipendi e oneri assimilati*, pari ad Euro 744 mila, include principalmente:

- le retribuzioni lorde, pari ad Euro 476 mila;
- i bonus ai dipendenti, pari ad Euro 177 mila;
- i ratei relativi alle ferie e alle mensilità aggiuntive, pari ad Euro 91 mila.

La voce *altre spese del personale*, pari ad Euro 1.091 mila, comprende:

- i compensi agli amministratori e ai key manager della Società pari ad Euro 956 mila;
- i contributi previdenziali pari ad Euro 79 mila;
- i costi di formazione, polizze assicurative e sanitarie, buoni pasto e spese per trasferte pari ad Euro 56 mila.

Si evidenzia che l'Amministratore Delegato, in considerazione del fatto che la Società non ha raggiunto dimensioni tali da beneficiare di economie di scala e che è interesse del medesimo essere allineato con gli interessi degli azionisti di COIMA RES, ha confermato la propria rinuncia alla rideterminazione dell'emolumento fisso e alla corresponsione del compenso variabile per gli esercizi 2017, 2018 e 2019. Tale rinuncia risulta revocabile esclusivamente qualora si verifichi una delle seguenti situazioni:

- l'Asset Management Agreement in essere venga modificato e/o cessi per qualsivoglia motivo; e/o
- Manfredi Catella cessi di ricoprire la carica di amministratore delegato (anche in caso di morte); e/o
- la maggioranza degli amministratori della Società non sia designata da Manfredi Catella così come previsto dal Patto Parasociale attualmente in essere.

Alla data odierna nessuno dei presupposti è venuto meno e si ritiene remota la possibilità che anche uno di essi si verifichi entro l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019. In considerazione di ciò la Società non ha effettuato alcun accantonamento a fondo rischi ed oneri.

La migliore stima attuale di tale passività potenziale è pari a circa Euro 2,9 milioni.

Si segnala invece che in merito al caso morte, previsto nel contratto in essere con l'Amministratore Delegato e nelle rinunce sopra descritte, la Società ha effettuato un accantonamento di circa Euro 373 mila sulla base delle tabelle di mortalità predisposte dall'ISTAT, sulla base di quanto previsto dallo IAS 19. La Società ha deciso di stipulare una polizza assicurativa a copertura del rischio morte e tale copertura si presume sia attiva entro il secondo trimestre dell'esercizio 2020.

Il contratto in essere con l'Amministratore Delegato prevede inoltre che, in ipotesi di cessazione di Manfredi Catella dalla carica ricoperta nella Società per una delle ragioni previste dalla Scrittura Privata in essere e descritte nella Relazione sulla Remunerazione (*c.d. "Good Leaver"*) la Società è obbligata a corrispondere a Manfredi Catella a titolo di risarcimento del danno ovvero, comunque ed in ogni caso, a titolo di indennità per la cessazione del rapporto di amministrazione il maggior importo tra: (a) Euro 5 milioni e, (b) 3 volte il compenso complessivo annuo (fisso

più variabile). Ad oggi la Società ritiene remota la possibilità che si verifichi una delle ipotesi di Good Leaver previste nel contratto in essere.

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

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

Il costo relativo alle *funzioni di controllo* ammonta ad Euro 363 mila e comprende i compensi riepilogati nella tabella seguente.

(Euro migliaia)	[illegible]	[illegible]
Controllo interno e compliance	(56)	(62)
Comitato Consultivo	(34)	(33)
Risk Management	(80)	(70)
Organismo di Vigilanza	(27)	(27)
Sindaci	(124)	(124)
Amministratori professionisti	(42)	(42)
Governance e funzioni di controllo	(363)	(358)

I costi di *revisione* comprendono gli onorari riconosciuti alle società a cui è stato conferito l'incarico di revisione contabile.

Le spese di *marketing* sono relative principalmente ai costi di media relations (Euro 132 mila), alla manutenzione della piattaforma digitale (Euro 143 mila) e altri costi per eventi aziendali e convegni (Euro 79 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.

La voce *altri costi di gestione* è relativa principalmente a:

- assicurazioni corporate, pari ad Euro 187 mila;
- costi relativi alla gestione della sede legale della Società, pari ad Euro 41 mila;
- spese relative ai roadshow, pari ad Euro 29 mila;
- costi relativi a contributi associativi e servizi di Borsa Italiana pari ad Euro 52 mila;
- altri costi amministrativi pari ad Euro 25 mila.

7. Altri costi operativi

Gli *altri costi operativi*, pari ad Euro 197 mila (Euro 2.373 mila al 31 dicembre 2018), comprendono principalmente i costi per l'iva indetraibile, pari ad Euro 154 mila, imposte e tasse corporate pari ad Euro 28 mila, sopravvenienze passive e altri oneri di gestione pari ad Euro 15 mila.

Nel corso del 2019 il valore dello strumento finanziario a lungo termine non ha subito variazioni rispetto allo scorso esercizio. Per maggiori dettagli in merito alla valutazione dello strumento finanziario si rimanda alla nota 31 – Debiti commerciali e altri debiti non correnti.

8. Rettifiche di valore nette

Le *rettifiche di valore nette*, pari ad Euro 307 mila (Euro 1.154 mila al 31 dicembre 2018) sono costituite dagli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali per Euro 173 mila, dalla perdita su crediti pari ad Euro 24 mila e dalla riduzione di valore degli immobili iscritti nella voce *rimanenze* per Euro 110 mila. Tale rettifica è stata effettuata sulla base della perizia predisposta dall'esperto indipendente incaricato da COIMA CORE FUND IV.
Per maggiori dettagli in merito alla svalutazione si rimanda alla nota 22 – Rimanenze.

9. Adeguamento al *fair value* degli immobili

L'ammontare della voce è pari a Euro 10.514 mila (Euro 28.339 mila al 31 dicembre 2018) e si riferisce agli adeguamenti effettuati sul valore degli investimenti immobiliari sulla base delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti.
Per maggiori dettagli in merito si rimanda alla nota 15 – Investimenti immobiliari.

10. Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del Patrimonio Netto

Tale voce, pari ad Euro 9.357 mila, rappresenta principalmente l'adeguamento del valore delle partecipazioni calcolate secondo il metodo del patrimonio netto.

Di seguito si riporta il dettaglio delle partecipazioni più rilevanti.

(Euro migliaia)						
Fondo Porta Nuova Bonnet	90.024	35,7%	32.147	23.396	8.751	2.846
Co – Investment 2SCS	4.582	33,3%	1.527	1.514	13	(450)
Quota del risultato di società collegate					8.764	2.396

(*) *Il patrimonio netto delle entità è calcolato in conformità ai principi contabili internazionali IAS IFRS.*

In merito a CO – Invesument 2 SCS, il valore della partecipazione è stato calcolato adeguando a patrimonio netto tutta la catena partecipativa facente capo ad MHREC Sàrl e tenendo conto del valore indicato nella perizia predisposta dall'esperto indipendente.

L'importo residuo, pari ad Euro 593 mila, si riferisce principalmente alla quota di risultato della partecipazione del 48% circa in Feltrinelli Porta Volta, acquisita il 30 settembre 2019 nel più ampio contesto dell'operazione di acquisto di COF I e consolidata secondo il metodo del patrimonio netto.
Dal 10 dicembre 2019, data in cui COIMA CORE FUND VI ha acquisito il restante 52% della partecipazione, la Società consolida Feltrinelli Porta Volta secondo il metodo integrale.

Per maggiori dettagli in merito alle partecipazioni in essere alla data del 31 dicembre 2019 si rimanda al paragrafo 17 – Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto.

11. Proventi / (oneri) non ricorrenti

I proventi non ricorrenti, pari ad Euro 1.050 mila, includono i due avviamenti negativi derivanti dall'acquisizione delle partecipazioni in COF I e Feltrinelli Porta Volta.

(Euro migliaia)	COF I	Feltrinelli
Attività nette al fair value alla data di acquisizione	79.478	77.992
% di possesso	88,8%	52%
Attività nette al fair value di competenza	70.566	40.004
Corrispettivo pagato per l'acquisizione	70.316	39.204
Avviamento negativo	250	800

In data 30 settembre 2019 il fondo 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 70.316 mila. 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 interamente locati a Telecom Italia. Tali immobili sono detenuti da ITALIAN COPPER FUND, fondo detenuto al 17% da COF I, la cui partecipazione è classificata nella voce *attività finanziarie al fair value*.

In data 10 dicembre 2019, il fondo COIMA CORE FUND VI ha acquisito il restante 52% delle quote di Feltrinelli Porta Volta per un corrispettivo pari ad Euro 39.204 mila.

Il *fair value* delle attività e delle passività di COF I e Feltrinelli Porta Volta alla data di acquisizione è riportato di seguito.

(Euro migliaia)	COF I	Feltrinelli Porta Volta
Investimenti immobiliari	60.684	97.571
Partecipazioni	41.938	-
Altre attività	691	3.063
Disponibilità liquide	2.825	1.184
Totale attività	106.138	101.818
Debiti verso banche non correnti	25.018	22.764
Debiti commerciali e altri debiti	1.642	1.062
Totale passività	26.660	23.826
Totale attività nette	79.478	77.992

Il *fair value* degli investimenti immobiliari è stato determinato sulla base dell'ultima perizia di Praxi emessa in data 30 giugno 2019.

In sede di primo consolidamento è emerso un avviamento negativo rispettivamente pari ad Euro 250 mila ed Euro 800 mila, per un totale di Euro 1.050 mila. Tale avviamento negativo è stato riconosciuto a conto economico in

quanto rappresenta la variazione di cassa che è intercorsa tra il momento in cui è stato fissato il valore di trasferimento ed il momento in cui la Società ha ottenuto il controllo dei fondi oggetto di acquisizione.

Nel quarto trimestre 2019 COF I e Feltrinelli Porta Volta hanno contribuito per Euro 1.270 mila ai ricavi della Società e per Euro 4.275 mila all'utile consolidato.

Al 31 dicembre 2019, le disponibilità liquide di COF I e Feltrinelli Porta Volta sono rispettivamente pari ad Euro 3.074 mila ed Euro 3.395 mila.

12. Proventi e oneri finanziari

La voce *proventi finanziari*, pari ad Euro 291 mila (Euro 13 mila al 31 dicembre 2018), comprende principalmente i dividendi distribuiti da ITALIAN COPPER FUND, pari ad Euro 240 mila.

Di seguito si riporta il dettaglio degli oneri finanziari, pari ad Euro 9.676 mila.

(Euro migliaia)							
Interessi sui finanziamenti	(5.023)	-	(702)	(391)	(1.436)	(7.552)	(5.451)
Interessi passivi bancari	(7)	(24)	(185)	(5)	(6)	(227)	(85)
Altri oneri finanziari	(1.690)	-	(90)	(40)	(77)	(1.897)	(759)
Oneri finanziari	(6.720)	(24)	(977)	(436)	(1.519)	(9.676)	(6.295)

L'incremento di Euro 3.381 mila rispetto al periodo precedente è dovuto 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. Per maggiori dettagli si rimanda alla nota 26 - Debiti verso banche.

Gli *altri oneri finanziari*, pari ad Euro 1.897 mila, includono principalmente l'ammontare dei flussi di pagamento dei derivati *Interest Rate Swap* e l'effetto a conto economico dei derivati *Interest Rate Cap*.

13. Imposte

In accordo con quanto previsto dalla normativa SIIQ, la Società calcola le imposte sui redditi derivante dalle attività diverse dalla gestione esente, utilizzando l'aliquota fiscale del 24%.
Al 31 dicembre 2019 la gestione non esente non ha prodotto redditi.

14. Utile per azione

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

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

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

(Euro migliaia)		
Utile attribuibile agli azionisti ordinari di COIMA RES	31.973	46.267
Numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	36.057	36.007
Utile base per azione (in unità di Euro)	0,89	1,28
Utile diluito per azione (in unità di Euro)	0,89	1,28

Si segnala che in data 3 luglio 2019 sono state emesse n. 96.558 azioni ordinarie a servizio del pagamento del coupon riferibile all'anno 2018 dello strumento finanziario concesso ai *key manager*.
Non vi sono state operazioni sulle azioni ordinarie tra la data di riferimento del bilancio e la data di redazione del bilancio.

15. Investimenti immobiliari

Di seguito si riporta la movimentazione degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2019:

(Euro migliaia)							
COIMA RES SIIQ	Vodafone	209.300	(213.000)	138	-	3.562	-
	Monte Rosa	60.400	-	122	-	578	61.100
	Tocqueville	58.900	-	-	-	700	59.600
	Pavilion	70.000	-	5	-	3.195	73.200
COIMA CORE FUND IV	Filiali BB	83.390	(1.280)	48	(14.460)	(1.494)	66.204
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	79.800	-	4	-	3.896	83.700
COIMA RES SIINQ I	Deruta	49.800	-	-	-	(2.700)	47.100
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	-	213.000	-	-	-	213.000
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Philips	-	60.684	10	-	2.096	62.790
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	-	97.571	(22)	-	681	98.230
Investimenti immobiliari		611.590	156.975	305	(14.460)	10.514	764.924

La voce *acquisizioni/(cessioni)* si riferisce alle operazioni effettuate dalla Società nel corso dell'esercizio, 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, tramite l'acquisto dell'88,8% delle quote in COIMA OPPORTUNITY FUND I ("**COF I**"), fondo gestito da COIMA SGR;
- in data 5 dicembre 2019 COIMA CORE FUND IV ha ceduto il primo piano della filiale bancaria di Genova, sita in Via Garibaldi, al prezzo di Euro 800 mila;
- in data 10 dicembre 2019 COIMA CORE FUND VI ha finalizzato l'acquisizione dell'immobile sito in Milano, viale Pasubio 13, tramite l'acquisto del 52% delle quote in Feltrinelli Porta Volta ("**FPV**"), 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 23.500 mila al valore di un portafoglio di 11 filiali Deutsche Bank classificate dalla voce "*investimenti immobiliari*" alla voce "*attività non correnti destinate alla vendita*" come previsto dal principio contabile IFRS 5, in ragione degli accordi preliminari di vendita sottoscritti rispettivamente il 18 ottobre e il 28 ottobre 2019. Tale portafoglio comprende cinque filiali site in Lombardia (di cui quattro a Milano ed una a Como), quattro in Liguria e due in Veneto (entrambe a Verona).

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 31 dicembre 2019.
Tali perizie sono redatte in osservanza degli standard "RICS Valuation – Professional Standards", in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni previste dall'ESMA European Securities and Markets Authority.
Nella tabella successiva sono riportati i parametri utilizzati dagli esperti indipendenti per effettuare le proprie valutazioni:

CBRE Valuation	Monte Rosa	5,40%	7,10%	5,35%	1,38%	9,8
	Tocqueville	5,50%	7,50%	3,30%	1,38%	7,8
	Pavilion	4,50%	7,45%	3,40%	1,38%	16,1
	Deruta	5,50%	7,70%	5,40%	1,38%	5
Duff & Phelps REAG	Filiali DB (locate)	m.5,9%	m.5,9%	m.4,7%	1,5%	11
	Filiali DB (sfitte)	m.6,5%	m.6,5%	m.5,1%	1,5%	11
	Gioiaotto (uffici)	5,75%	5,75%	4,19%	1,5%	17
	Gioiaotto (cur./riz.)	6,20%	6,70%	4,63%	1,5%	18
Praxi	Vodafone	6,10%	6,10%	4,63%	1,50%	12
	Philips	6,93%	6,93%	5,18%	1,75%	15
	Microsoft	5,40%	5,40%	4,04%	1,75%	15

La rivalutazione dell'immobile Monte Rosa, pari ad Euro 578 mila, è stata determinata dallo sviluppo, da parte dell'esperto indipendente, delle considerazioni valutative con riferimento al periodo di reddito garantito dai contratti di locazione vigenti alla data di valutazione, nonché dai tempi di rimessa a reddito dell'immobile. La variazione è principalmente dovuta ad un miglioramento dei tassi utilizzati dall'esperto indipendente al netto di un peggioramento della curva di inflazione, in linea con quanto emerso nel mercato di riferimento nell'esercizio 2019.

La rivalutazione dell'immobile Tocqueville, pari ad Euro 700 mila, è stata determinata dallo sviluppo, da parte dell'esperto indipendente, delle considerazioni valutative con riferimento al periodo di reddito garantito dai contratti di locazione vigenti alla data di valutazione, nonché dai tempi ipotizzati per lo svolgimento dei lavori di ristrutturazione e la successiva rimessa a reddito dell'immobile a canoni di mercato in linea con quelli in essere nella zona di Porta Nuova

La rivalutazione dell'immobile Pavilion di Euro 3.195 mila è principalmente legata all'avvicinarsi degli incassi del canone a regime previsto contrattualmente, solo in parte controbilanciato dalla riduzione della curva di inflazione.

L'immobile sito in via Deruta presenta una variazione in diminuzione di Euro 2.700 mila rispetto all'esercizio precedente, imputabile all'avvicinarsi della scadenza del contratto di locazione con BNL, attualmente previsto per dicembre 2021 ed alla modifica delle ipotesi di rilocazione da parte dell'esperto indipendente, il quale ha ipotizzato una rilocazione frazionata degli spazi a canoni di mercato, dopo adeguati lavori di ristrutturazione, con completo assorbimento dell'immobile in tre anni.

In merito alla valutazione del portafoglio Deutsche Bank, si segnala una variazione in diminuzione di Euro 1.494 mila dovute per Euro 130 mila all'adeguamento del valore delle 11 filiali Deutsche Bank oggetto di accordi preliminari di vendita sottoscritti nel 2019 e per Euro 1.364 mila principalmente alla riduzione della curva di inflazione applicata nei prospetti di stima.

La valutazione relativa a Gioiaotto ha subito una variazione in aumento di Euro 3.896 mila rispetto alle valutazioni del precedente esercizio. La variazione è principalmente dovuta alla compressione dei rendimenti che si evince sul mercato immobiliare di riferimento ed alla forte richiesta di edifici nella zona Porta Nuova a fronte di una attuale carenza di prodotto finito.
Inoltre, la variazione della porzione alberghiera presente nell'immobile è imputabile anche ai valori di turnover espressi da NH Hotel nel 2019, i quali sono direttamente legati alla parte variabile del canone d'affitto, contrattualizzato nel corso del mese di dicembre 2016.

La valutazione del complesso immobiliare Vodafone, registra una variazione in aumento rispetto all'esercizio precedente per Euro 3.562 mila, in linea con il valore di apporto in COIMA CORE FUND VIII avvenuto in data 27 giugno 2019. La variazione è dovuta principalmente all'aumento dei canoni di mercato della zona sulla base delle ricerche effettuate dall'esperto indipendente e confermata dalla transazione avvenuta nel mese di giugno 2019 con un investitore terzo.

Gli immobili Microsoft e Philips, acquisiti nel corso dell'esercizio 2019, presentano una rivalutazione positiva rispettivamente di Euro 2.096 mila ed Euro 681 mila dovuta principalmente alla variazione positiva dei tassi applicati dall'esperto indipendente in linea con le dinamiche di mercato riscontrate nelle rispettive aree di localizzazione.

La tabella successiva si riportano i valori di mercato degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2019 rispettivamente al lordo ed al netto dei costi di transazione:

CBRE Valuation	Monte Rosa	63.316	61.100
	Tocqueville	61.762	59.600
	Pavilion	75.762	73.200
	Deruta	48.808	47.100
Duff & Phelps REAG [9]	Filiali Deutsche Bank	70.709	68.984
	Gioiaotto (uffici)	55.145	53.800
	Gioiaotto (tur./ric.)	30.648	29.900
Praxi	Vodafone	218.325	213.000
	Philips	65.148	62.790
	Microsoft	101.177	98.230

[9] Nei report di valutazione predisposti da Duff & Phelps non è riportato il valore di mercato lordo ma solamente il range di percentuale relativa ai costi di transazione da tenere in considerazione. Il valore esposto nella tabella è stato calcolato applicando il 2,5% di costi di transazione.

16. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 1.582 mila (Euro 319 mila al 31 dicembre 2018), hanno subito un incremento di Euro 1.263 mila rispetto all'esercizio precedente, principalmente a seguito dell'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16, in vigore dal 1° gennaio 2019.

(Euro migliaia)	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Mobili e arredi	71	1	72
Impianti	284	-	284
Altre attività materiali	5	2	7
Diritti d'uso	-	1.405	1.405
Costo storico	360	1.408	1.768
Mobili e arredi	(8)	(7)	(15)
Impianti	(30)	(25)	(55)
Altre attività materiali	(3)	(1)	(4)
Diritti d'uso	-	(112)	(112)
Fondo ammortamento	(41)	(145)	(186)
Valore netto contabile	319	1.263	1.582

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 materiale 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 tre contratti di affitto:

- un contratto relativo alla sede legale a Milano, in Piazza Gae Aulenti n.12;
- un contratto relativo ad un'autorimessa sita a Milano, in Viale Fulvio Testi n.282, concessa in sublocazione a Philips S.p.A.;
- un contratto relativo alla control room del complesso immobiliare Vodafone sito in Milano, Via Lorenteggio 240;

il cui diritto d'uso, al netto degli ammortamenti del periodo, ha un valore complessivo di Euro 1.295 mila.

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 188 mila (Euro 73 mila al 31 dicembre 2018), si riferiscono a software aziendali (amministrativi e contabili). Questi ultimi hanno subito un incremento di Euro 115 mila rispetto allo scorso esercizio per lo sviluppo delle attività di implementazione effettuate nel corso del periodo.

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

La voce in oggetto, pari a Euro 33.675 mila, comprende principalmente la partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet e la partecipazione di Co – Investment 2 SCS, posseduta indirettamente tramite MHREC Sàrl.

Il Fondo Porta Nuova Bonnet detiene un complesso oggetto di riqualificazione integrale sito in Milano, nel distretto di Porta Nuova conosciuto come Corso Como Place, il cui completamento avverrà entro il primo semestre dell'anno 2020.

La società Co – Investment 2SCS fa parte della catena societaria facente capo alla MHREC Sàrl predisposta al fine di gestire assieme ad altri investitori uno sviluppo immobiliare nell'area Porta Nuova a Milano. Con la cessione della partecipazione del 58,6% delle quote del Fondo Immobiliare Porta Nuova Varesine da parte della società Le

Varesine Sàrl, la catena societaria non detiene alcuna proprietà immobiliare ed attualmente non è impegnata in altre attività.

Di seguito si riporta la movimentazione delle partecipazioni più rilevanti alla data del 31 dicembre 2019:

(Euro migliaia)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Fondo Porta Nuova Bonnet	35,7%	19.958	3.438	8.751	32.147
Co – Investment 2 SCS	33,3%	1.514	-	13	1.527
Altre partecipazioni	<4,0%	1	-	-	1
Partecipazioni in società collegate		21.473	3.438	8.764	33.675

La voce *incrementi* si riferisce principalmente alle somme versate dalla Società nel corso dell'esercizio in previsione dei costi da sostenere per lo sviluppo del progetto Corso Como Place.

Di seguito si rimporta il riepilogo degli ammontari versati al Fondo Porta Nuova Bonnet e l'importo residuo da versare.

(Euro migliaia)	[illegible]
Richiami 2016	13.214
Richiami 2017	643
Richiami 2018	2.196
Richiami 2019	3.464
Importo versato	19.517
Importo impegnato	25.000
Importo residuo da versare	5.483

Si segnala che in merito alla partecipazione della CO – Investments 2, la valutazione di Euro 1.527 mila è supportata dal parere di un esperto indipendente.

18. Attività finanziarie al fair value

Le attività finanziarie al *fair value*, pari ad Euro 4.593 mila, si riferiscono alla partecipazione di circa il 13% in ITALIAN COPPER FUND, acquisita nel più ampio contesto dell'operazione di acquisto delle quote di COF I

ITALIAN COPPER FUND detiene un portafoglio di cinque immobili tecnici siti nel nord e centro Italia interamente locati a Telecom per un valore complessivo di Euro 57.440 mila, una WALT di 13 anni e un rendimento netto del 6%.

19. Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate, pari ad Euro 10 mila al 31 dicembre 2019 (Euro 10 mila al 31 dicembre 2018), fanno riferimento principalmente a crediti vantati da MHREC Sarl.

20. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, il cui valore ammonta ad Euro 158 mila, si riferiscono a contratti derivati *interest rate cap* sottoscritti a copertura dei flussi finanziari legati ai finanziamenti in essere.

Di seguito si riporta la movimentazione al 31 dicembre 2019.

(Euro migliaia)				
COIMA RES SIIQ	842	(70)	(738)	34
COIMA CORE FUND VI	26	28	(51)	3
COIMA RES SIINQ I	25	-	(24)	1
COIMA CORE FUND VIII	-	512	(392)	120
Strumenti finanziari derivati	893	470	(1.205)	158

La colonna *incrementi/(decrementi)* si riferisce al premio versato dai fondi per la sottoscrizione di nuovi contratti derivati *Interest Rate Cap* e all'incasso derivante dalla chiusura parziale del derivato relativo a Vodafone, effettuata dalla Società nel contesto dell'operazione di apporto descritta nei paragrafi precedenti.

In data 13 novembre 2019 COIMA CORE FUND VI ha sottoscritto tre nuovi contratti di copertura sul tasso Euribor a tre mesi, con uno strike pari a 50 bps e scadenza 31 marzo 2022, relativi al finanziamento di Euro 23.000 mila sottoscritto nel terzo trimestre 2019.

In data 2 agosto 2019 COIMA CORE FUND VIII ha sottoscritto un contratto di copertura con Natixis relativo al finanziamento dell'immobile Vodafone, con uno strike pari a 75 bps e scadenza 27 giugno 2024, ad un prezzo di Euro 512 mila.

Gli altri *Interest Rate Cap* già presenti nell'esercizio precedente sono a copertura dei finanziamenti in essere e sono relativi alle filiali Deutsche Bank e all'immobile Deruta.

Si segnala inoltre che COIMA OPPORTUNITY FUND I e Feltrinelli Porta Volta hanno in essere due contratti di copertura *Interest Rate Cap*, con uno strike pari a 100 bps e scadenza allineata ai contratti di finanziamento in essere. Al 31 dicembre 2019 il *fair value* di tali strumenti è sostanzialmente nullo.

In conformità al principio contabile IFRS 9, il *fair value* dei derivati è stato scorporato in due componenti: il valore intrinseco (*intrinsic value*), pari al valore effettivo del derivato nel caso di esercizio immediato, e il valore temporale (*time value*) ovvero quanto un acquirente sarebbe disposto a pagare oltre il valore intrinseco. La Società ha contabilizzato a patrimonio netto la variazione di *fair value* relativa all'effetto temporale dei derivati, pari ad Euro 149 mila (al netto dell'effetto a conto economico, pari ad Euro 1.056 mila) e a riserva di cash flow hedge la loro componente intrinseca, la quale alla data di chiusura del bilancio ha saldo nullo.

21. Crediti finanziari non correnti

I crediti finanziari non correnti, pari ad Euro 1.620 mila (Euro 1.620 mila al 31 dicembre 2018), sono relativi a finanziamenti concessi da MHREC Sàrl alla collegata Co – Investment 2 SCS.

22. Rimanenze

Le rimanenze, pari ad Euro 2.780 mila (Euro 11.930 mila al 31 dicembre 2018), includono le filiali bancarie del portafoglio Deutsche Bank attualmente non locate, site rispettivamente a Livorno, Padova e Novedrate.

La variazione in diminuzione di Euro 9.150 mila rispetto allo scorso esercizio è riconducibile per Euro 9.040 mila alla riclassifica delle filiali di Milano e Torino nella voce *investimenti immobiliari* a seguito della stipula dei contratti

di locazione sottoscritti nel corso dell'esercizio, ed Euro 110 mila alla rettifica di valore effettuata sulla base della perizia predisposta dall'esperto indipendente.

Per maggiori dettagli sui parametri utilizzati dall'esperto indipendente nella valutazione si rimanda nel paragrafo 14 – Investimenti immobiliari.

23. Crediti commerciali e altri crediti correnti

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti commerciali e altri crediti correnti alla data del 31 dicembre 2019.

(Euro migliaia)		
Crediti verso conduttori	5.387	2.117
Crediti verso acquirenti	800	-
Crediti commerciali	6.187	2.117
Crediti verso Erario	1.753	4.282
Altre attività diverse	320	143
Ratei e risconti attivi	1.698	1.691
Altri crediti correnti	3.771	6.116
Crediti commerciali e altri crediti correnti	9.958	8.233

La voce *crediti verso conduttori* mostra un incremento di Euro 3.270 mila rispetto all'esercizio precedente dovuto principalmente alla normalizzazione dei canoni di locazione, contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16.
Tale importo include una svalutazione dei crediti pari ad Euro 501 mila e una perdita su crediti pari ad Euro 24 mila, entrambe relative a tenant che hanno rilasciato gli uffici in Gioiaotto nel 2018. Al 31 dicembre 2019 Società prevede ragionevolmente che i crediti non svalutati saranno incassati entro dodici mesi, in quanto ad oggi non sussistono perdite previste per inesigibilità o altre cause di non realizzo dei crediti verso locatari.

I *crediti verso acquirenti* si riferiscono a fatture da emettere in relazione alla vendita della filiale bancaria di Genova.

I *crediti verso l'erario* sono costituiti principalmente dai crediti IVA della Società. Il decremento di Euro 2.529 mila rispetto all'esercizio precedente è dovuto in gran parte alla compensazione del credito con altre imposte e tributi.

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

I *ratei e risconti attivi* includono principalmente risconti attivi relativi a contributi a favore di tenants per migliorie ed opere di valorizzazione che saranno ammortizzate sulla durata contrattuale (*landlord contribution*).

24. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide della Società, pari ad Euro 42.693 mila, sono detenute presso i seguenti istituti:

(Euro migliaia)		
Banca Popolare di Milano	453	16.095
Unicredit	7.252	6.443
Intesa San Paolo	3.308	5.535
DepoBank	11.175	-
ING Bank N.V.	3 752	3.697
BNP Paribas	15.051	3.350
State Street Bank	-	46.239
Banca Passadore	1.515	619
Cassa	1	1
Societe Générale Group	186	242
Disponibilità liquide	42 693	82.221

Il significativo decremento rispetto al saldo del 2018 è dovuto principalmente alle operazioni di acquisto delle quote di COF I e Feltrinelli Porta Volta effettuate nell'ultimo trimestre 2019, finanziate parzialmente per il tramite delle disponibilità liquide di COIMA RES e di COIMA CORE FUND VI.

Gli istituiti *Banca Popolare di Milano* e *Banca Passadore* includono principalmente la liquidità disponibile della controllante.

Unicredit ed *Intesa San Paolo* includono cinque conti correnti pegnati e due conti non pegnati denominati *distribution account* che sono stati aperti a seguito della stipula dei contratti di finanziamento relativi alle filiali Deutsche Bank e agli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion. I conti non pegnati accolgono gli ammontari che la Società può liberamente utilizzare dopo la verifica trimestrale dei *covenant* dei contratti di finanziamenti.

L'importo esposto nei confronti di *DepoBank* si riferisce alla liquidità sui conti correnti accesi di COIMA CORE FUND VIII e COIMA CORE FUND VI. Quest'ultimo ha cambiato la banca depositaria *State Street Bank* nel mese di luglio 2019 al fine di razionalizzare i costi di gestione in capo al fondo.
Tra i vari conti accesi con un saldo positivo, due conti risultano pegnati a fronte delle banche finanziatrici.

ING Bank N.V. include la liquidità di COIMA RES SIINQ I e del Consorzio Lorenteggio Village, derivante dagli incassi dei canoni di locazione di BNL e degli oneri dei consorziati del complesso immobiliare Vodafone.
Parte dei conti di COIMA RES SIINQ I sono oggetto di pegno a favore della banca finanziatrice.

Le disponibilità liquide sul conto corrente di *BNP Paribas* costituiscono la liquidità di COIMA CORE FUND IV, COF I e Feltrinelli Porta Volta presso la banca depositaria.

Société Générale Group include la liquidità disponibile nella società MHREC Sàrl.

25. Patrimonio netto

Il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2019 ammonta ad Euro 440.110 mila (Euro 418.748 mila al 31 dicembre 2018) ed è composto come riportato negli schemi del bilancio consolidato.

Il capitale sociale, pari ad Euro 14.482 mila (Euro 14.451 mila al 31 dicembre 2018) è rappresentato da n. 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 755 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.

La *riserva da valutazione*, pari a Euro 1.677 mila (negativa), è relativa alla variazione di *fair value* dei contratti derivati di copertura, come previsto dal principio contabile internazionale IFRS 9.

Di seguito si riporta la tabella di raccordo tra il patrimonio netto e il risultato d'esercizio individuali e consolidati al 31 dicembre 2019:

(Euro migliaia)		
COIMA RES SIIQ al 31 dicembre 2019	20.177	302.293
Partecipazioni	508	(436.164)
Società e fondi consolidati	12.946	531.032
Dividendi	(9.356)	-
Avviamento negativo derivante dalle acquisizioni di partecipazioni	1.050	1.977
Quota del risultato di società collegate	9.357	12.148
Valore Consolidato al 31 dicembre 2019	34.683	511.285
Patrimonio di terzi	(2.710)	(71.175)
Valore Consolidato di Gruppo al 31 dicembre 2019	31.973	440.110

La voce *partecipazioni* include rispettivamente la svalutazione delle partecipazioni in COIMA CORE FUND IV e COIMA CORE FUND VIII per Euro 508 mila, e lo storno del valore complessivo delle partecipazioni, pari a Euro 436.164 mila.
Nella colonna "risultato d'esercizio", la voce *società e fondi consolidati* include l'utile delle partecipate, mentre la colonna "patrimonio netto" include lo storno dei valori del capitale sociale, delle riserve, gli utili portati a nuovo e i risultati delle partecipate, al lordo dei dividendi distribuiti.

La voce *dividendi* rappresenta lo storno dei proventi distribuiti a COIMA RES dalle entità consolidate.

26. Debiti verso banche non correnti

I debiti verso banche non correnti, pari ad Euro 340.233 mila, includono l'indebitamento finanziario contratto dalla Società e dalle entità controllate, la cui movimentazione è di seguito riportata.

(Euro migliaia)						
COIMA RES SIIQ	246.764	-	2.142	(133.747)	(16.027)	99.132
COIMA CORE FUND VI	24.785	23.000	(145)	-	-	47.640
COIMA RES SIINQ I	19.791	-	68	-	-	19.859
COIMA CORE FUND VIII	-	127.800	(1.959)	-	-	125.841
COIMA OPPORTUNITY FUND I	-	25.018	(2)	-	-	25.016
FELTRINELLI PORTA VOLTA	-	22.764	(19)	-	-	22.745
Debiti verso banche non correnti	291.340	198.582	85	(133.747)	(16.027)	340.233

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 totalmente la linea IVA contratta per finanziare parzialmente l'acquisizione dell'immobile Pavilion, per un ammontare complessivo 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 nei paragrafi precedenti.

La colonna *riclassifiche* si riferisce alla parte di finanziamento allocato alle filiali bancarie oggetto di cessione, inserita 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.

In merito ai finanziamenti ipotecari di COF I e Feltrinelli Porta Volta, sono stati erogati rispettivamente da Natixis e Banca IMI in data 1° novembre 2018 e 22 dicembre 2015.

Al 31 dicembre 2019 il livello di indebitamento netto del Gruppo è pari al 38,8% del valore del portafoglio immobiliare.

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

(Euro migliaia)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Filiali Deutsche Bank	37.945	16 luglio 2023	Eur 3M + 180 bps	100%
Monte Rosa, Tocqueville	50.549	16 luglio 2023	Eur 3M + 160 bps	98%
Pavilion	26.664	31 ottobre 2023	Eur 6M + 150 bps	93%
Giovanoto	47.640	31 marzo 2022	Eur 3M + 150 bps	80%
Deruta	19.859	16 gennaio 2022	Eur 3M + 160 bps	80%
Vodafone	125.841	27 giugno 2024	Eur 3M + 180 bps	80%
Philips	25.016	1° novembre 2022	Eur 3M + 175 bps	80%
Microsoft	22.745	21 dicembre 2020	Eur 6M + 205 bps	100%

A copertura dei finanziamenti in essere, le entità hanno stipulato dei contratti derivati di copertura nella forma di *Interest Rate Cap* e *Interest Rate Swap*. Tali operazioni si configurano come copertura di flussi finanziari dei finanziamenti in essere, ricadendo nell'ambito della cosiddetta *hedge accounting*.
Per maggiori dettagli in merito agli strumenti finanziari derivati si rimanda al paragrafo 20 e 30 – Strumenti finanziari derivati.

Si precisa che la verifica della tenuta dei covenant finanziari avviene ogni trimestre e/o semestre, come previsto dai contratti in essere.

Di seguito si riportano gli indicatori per ogni entità al 31 dicembre 2019:

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Filiali Deutsche Bank	LTV Portafoglio	<60%	41,5%
Monte Rosa	LTV Consolidato	<60%	43,2%
Tocqueville	ICR Portafoglio	>1,8x	5,3x
	ICR/DSCR Consolidato	>1,4x	3,9x
Pavilion	LTV Portafoglio	<65%	36,4%
	LTV	<65%	60,0%
Vodafone	ICR-BL	>2,25x	5,4x
	ICR-FL	>2,25x	4,3x
Giovanoto	LTV	<65%	57,4%
	ICR	>1,75x	6,6x
Philips	LTV	<55%	39,8%
	ICR	>2x	5,1x
Microsoft	LTV	<60%	22,8%
	LTV	<55%	42,2%
Deruta	ICR-BL	>3,0x	9,8x
	ICR-FL	>3,0x	10,3x

Gli indicatori sopra riportati confermano la tenuta dei covenant definiti nel contratto di finanziamento.

In merito alle garanzie concesse dalle entità alle banche finanziatrici, si rimanda al paragrafo 37 - Rischi e impegni.

27. 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 1.301 mila, è pari al valore attuale dei flussi di cassa futuri previsti per la durata contrattuale. Per maggiori dettagli in merito si rimanda al paragrafo 16 – Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali.

28. Debiti per trattamento di fine rapporto

Il saldo del Trattamento di Fine Rapporto (TFR) al 31 dicembre 2019, pari ad Euro 71 mila (Euro 43 mila al 31 dicembre 2018) riguarda il debito relativo ad alcuni dipendenti della Società.
La movimentazione del fondo è stata caratterizzata anche dall'accantonamento ed il successivo rigiro a fondi esterni del TFR relativo a due dirigenti della Società.

29. Fondi rischi e oneri

Tale importo, pari ad Euro 373 mila (Euro 130 mila al 31 dicembre 2018), si riferisce all'accantonamento a copertura dei rischi relativi ai contratti in essere con l'Amministratore Delegato. Per maggiori dettagli si rimanda ai costi del personale descritti al paragrafo 6 – Costi di struttura.

30. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati classificati nelle passività, pari ad Euro 1.888 mila (Euro 1.026 mila al 31 dicembre 2018), si riferiscono a *Interest Rate Swap* sottoscritti a copertura dei flussi finanziari relativi ai finanziamenti degli immobili Vodafone, Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion.

Il contratto di Interest Rate Swap è stipulato al fine di coprire il tasso di riferimento Euribor e le sue variazioni pagando un tasso fisso che rappresenta il costo complessivo della raccolta per tutta la durata del contratto swap.

La Società ha contabilizzato le operazioni di copertura sulla base dell'hedge accounting, verificando l'efficacia della relazione di copertura. Al fine di testare l'efficacia dei derivati in essere, l'*hedged item* è stato identificato, alla data di inizio della copertura, con un derivato ipotetico ("*hypothetical derivative*"). Tale derivato deve coprire perfettamente i rischi causati dall'esposizione sia in termini di sottostante che in termini contrattuali (nozionale, indicizzazione, etc.). Infine, l'ipotetica stipula deve avvenire a condizioni di mercato presenti alla data di costituzione della relazione di copertura.
Le variazioni di *fair value* sono state riconosciute nella riserva di valutazione, al netto di quanto registrato a conto economico in caso di inefficacia.
Le valutazioni al *fair value* dei derivati hanno altresì tenuto conto di eventuali rettifiche da apportare per effetto del deterioramento di una delle controparti bancarie o della Società stessa, tenendo anche in considerazioni le eventuali garanzie prestate dalla Società alle Banche.

31. Debiti commerciali e altri debiti non correnti

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti commerciali e degli altri debiti non correnti

(Euro migliaia)		
Strumento finanziario	998	998
Anticipi e depositi	835	707
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.833	1.705

Lo strumento finanziario iscritto al *fair value* è stato emesso dalla Società e acquisito dal management per un valore nominale pari ad Euro 1 migliaio. Al 31 dicembre 2019 lo strumento è stato valutato pari ad Euro 998 mila a seguito di una perizia appositamente predisposta da un consulente esterno e tenuto conto delle stime effettuate dalla società, senza subire variazioni di valore rispetto all'esercizio precedente.
Il perito ha espresso la propria opinione in merito al *fair market value* dello strumento partecipativo emesso dalla Società a favore di taluni manager sulla base del regolamento dello strumento, sulla base del fatto che la Società è quotata e sulla base dei flussi di cassa attesi in tre diversi scenari (*base, downside e upside*).
La valutazione è stata condotta in applicazione del criterio finanziario. Esso stima il valore di un *asset* quale somma dei flussi finanziari attesi, scontati ad un tasso espressivo del rischio sistematico dell'investimento. Il modello valutativo è stato impostato come segue:

- la data di riferimento della stima è il 31 dicembre 2019,
- la stima del valore è stata condotta anzitutto assumendo i flussi di cassa attesi annui rivenienti, nel periodo 2019-2030, dalla *Promote Fee*. In particolare, sono stati considerati i flussi di cassa medio-ponderati in tre distinti scenari (c.d. *base, downside e upside*). Ai fini della previsione dei flussi di cassa attesi, i flussi riferiti ai tre scenari sono stati equiponderati (33,33% ciascuno);
- ai fini della previsione dei flussi di cassa annui di pertinenza dei possessori dello Strumento, i flussi annui medio-ponderati rivenienti dalla *Promote Fee* sono stati considerati in misura pari al 60%. Ciò in coerenza con quanto previsto dal Regolamento dello Strumento;
- i flussi di cassa medio-ponderati di pertinenza dei possessori dello strumento sono stati attualizzati, al 31 dicembre 2019, ad un tasso di sconto espressivo del rendimento mediamente atteso da investimenti aventi un profilo di rischio comparabile a quello dell'investimento nello strumento. Tale tasso di sconto, pari al 3,48%, è stato quantificato dal consulente secondo l'approccio CAPM ("*Capital Asset Pricing Model*") ed è pari al costo del capitale proprio della Società, espressivo della rischiosità sistematica (non diversificabile) associata all'attività di business dai cui flussi di cassa dipendono, in ultima istanza, quelli dello strumento.

Il tasso di sconto è stato stimato dal consulente assumendo i seguenti parametri:

- tasso *risk-free* pari allo 0,62%. Tale dato è pari alla media storica dei rendimenti (lordi d'imposta) al 31 dicembre 2019, dei titoli del debito pubblico italiano con durata residua pari a 5 anni;
- coefficiente Beta pari a 0,53. In particolare, il coefficiente Beta è stato determinato (i) assumendo il Beta *unlevered* medio (0,41) di un *panel* di società che svolgono attività comparabili a quelle di COIMA RES e (ii) "rilevereggiando" tale Beta (con la formula c.d. "di Hamada") per tener conto della struttura finanziaria obiettivo di COIMA RES (i.e. rapporto posizione finanziaria netta / patrimonio netto pari a 40%);
- ERP pari al 5,43%. Tale dato corrisponde alla misura di ERP forward looking più recente rispetto alla data di stima, desunta da osservazioni empiriche di mercato (fonte: NYU Stern School of Business).

La voce *anticipi e depositi* si riferiscono a cauzioni ed acconti versati dai locatari.

32. Debiti verso banche correnti

I debiti verso banche correnti, pari ad Euro 16.140 mila, includono principalmente l'ammontare del finanziamento che verrà rimborsato, ragionevolmente entro 12 mesi, a fronte dell'incasso derivante dall'operazione di vendita delle filiali bancarie oggetto di cessione.

33. Debiti commerciali e altri debiti correnti

I debiti commerciali e altri debiti correnti sono costituiti come riportato nella tabella successiva.

(Euro migliaia)		
Debiti verso fornitori	2.128	5.217
Debiti verso promissari acquirenti	3.502	-
Fatture da ricevere	2.970	2.895
Debiti commerciali	8.600	8.113
Debiti verso personale	261	219
Debiti verso l'Erario	148	203
Debiti verso enti previdenziali	70	66
Altri debiti	1.812	1.776
Ratei e risconti passivi	1.645	1.455
Altri debiti	3.936	3.719
Debiti commerciali e altri debiti correnti	12.536	11.832

I *debiti verso fornitori* sono costituiti principalmente da debiti verso COIMA SGR relativi a servizi di asset management erogati alla Società e altri debiti relativi alla manutenzione e gestione degli edifici.

La voce *debiti verso promissari acquirenti* di riferisce agli acconti versati a favore di COIMA CORE FUND IV per la cessione delle filiali descritta al paragrafo 15 – Investimenti immobiliari.

Le *fatture da ricevere* sono costituite principalmente dalle pro-forma ricevute dai consulenti per servizi legali, fiscali e amministrativi, da servizi di marketing e comunicazione e da compensi dovuti ai sindaci.

La voce *altri debiti* comprende principalmente debiti per dividendi deliberati nel 2019 a favore dei terzi, pari ad Euro 1.495 mila.

I *risconti passivi* sono relativi principalmente al differimento temporale dei canoni di locazione del complesso immobiliare Vodafone per Euro 1.248 mila.

Il residuo della voce di bilancio include principalmente dai debiti per il personale per bonus, debiti verso l'Erario e note di credito da emettere.

34. Debiti per imposte correnti

Tale voce, pari a Euro 21 mila (Euro 46 mila al 31 dicembre 2018), fa riferimento principalmente a debiti per imposte a capo di MHREC Sàrl.

35. Informativa sui trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie

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

36. Informativa sul *Fair Value*

L' IFRS 13 dispone che:

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

Le regole generali per la predisposizione delle tecniche di valutazione del fair value dovrebbero essere appropriate in base alle circostanze, imposte in modo tale da massimizzare gli input osservabili e stabilite secondo il metodo utilizzato per la valutazione (metodo dei multipli, il metodo reddituale e il metodo del costo):
1) appropriate in base alle circostanze: le tecniche di valutazione devono essere applicate in modo coerente nel tempo a meno che non esistano tecniche alternative più rappresentative per la valutazione del fair value.
2) massimizzare gli input osservabili: gli input si distinguono in osservabili e non osservabili, fornendo alcuni esempi di mercati dai quali possono essere calcolati i fair value.
3) le tecniche di misurazione del fair value si classificano in tre livelli gerarchici a seconda del tipo di input che viene utilizzato:

- livello 1: gli input derivano dai prezzi quotati in mercati regolamentati di beni identici all'attività o passività da valutare. In questo caso si utilizzano i prezzi senza procedere ad alcun aggiustamento.
- livello 2: gli input derivano dai prezzi quotati o altri dati (tassi di interesse, curve dei rendimenti osservabili, spread creditizi) per attività o passività simili in mercati attivi e non attivi. Per questo caso possono essere effettuati degli aggiustamenti dei prezzi in funzione di fattori specifici dell'attività o passività.
- livello 3: in questo caso gli input non sono osservabili. Il principio dispone che sia possibile ricorrere a quest'ultima tecnica solo in questo caso. Gli input di questo livello comprendono per esempio swap su valute a lungo termine, interest rate swap, passività di smantellamento assunta in una business combination, etc.

La disposizione di questi livelli segue una gerarchia di priorità: attribuendo la massima significatività per il livello 1 e minima per il livello 3.
L'IFRS 13 dispone che per la valutazione del fair value possano essere utilizzati tre metodi di valutazione:

- il metodo della valutazione di mercato si basa sui prezzi e altre informazioni rilevanti per gli operatori di mercato di attività e passività identiche o comparabili. I modelli utilizzati sono il metodo dei multipli e il metodo dei prezzi a matrice;
- il metodo reddituale si ottiene dalla sommatoria attualizzata degli importi futuri che verranno generati dall'attività. Questa metodologia consente di ottenere un fair value che rifletta le attuali aspettative del mercato su tali importi futuri;
- il metodo del costo riflette l'ammontare che sarebbe richiesto alla data di valutazione per sostituire la capacità di servizio dell'attività oggetto di valutazione. Il fair value sarà pari al costo che un operatore di mercato dovrebbe sostenere per acquisire o costruire un'attività di utilità comparabile rettificata (tenendo conto del livello di obsolescenza dell'attività in oggetto). Questo metodo può essere usato solo qualora gli altri metodi non siano utilizzabili.

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

Di seguito si riporta il confronto tra valore contabile e *fair value* delle attività e delle passività della Società al 31 dicembre 2019.

(Euro migliaia)				
Investimenti immobiliari	764.924	764.924	611.590	611.590
Altre immobilizzazioni materiali	1.582	1.582	319	319
Immobilizzazioni immateriali	188	188	73	73
Partecipazioni in società collegate	33.675	33.675	21.473	21.473
Attività finanziarie al fair value	4.593	4.593	-	-
Crediti per imposte anticipate	10	10	10	10
Strumenti finanziari derivati	158	158	893	893
Crediti finanziari e commerciali non correnti	1.620	1.620	1.620	1.620
Rimanenze	2.780	2.780	11.930	13.090
Crediti finanziari e commercial. correnti	9.958	9.958	8.233	8.233
Disponibilità liquide	42.693	42.693	82.221	82.221
Attività non correnti destinate alla vendita	23.500	23.500	-	-
Attività	895.681	895.681	738.362	739.522
Debiti verso banche non correnti	340.233	342.371	291.340	292.520
Altri debiti	15.137	15.137	11.227	11.227
Strumenti finanziari derivati	1.888	1.888	1.026	1.026
Debiti per strumento finanziario	998	998	2.529	2.529
Debiti verso banche correnti	16.140	16.355	-	-
Passività	374.396	376.749	306.122	307.302

La Società non detiene strumenti di capitale valutati al costo.

Di seguito si allega tabella di sintesi con evidenziazione della gerarchia nella misurazione del fair value alla data del 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018.

(Euro migliaia)				
Investimenti immobiliari	764.924	-	-	764.924
Altre immobilizzazioni materiali	1.582	-	-	1.582
Immobilizzazioni immateriali	188	-	-	188
Partecipazioni in società collegate	33.675	-	-	33.675
Attività finanziarie al fair value	4.593	-	-	4.593
Crediti per imposte anticipate	10	-	-	10
Strumenti finanziari derivati	158	-	158	-
Crediti finanziari e commerciali non correnti	1.620	-	-	1.620
Rimanenze	2.780	-	-	2.780
Crediti finanziari e commerciali correnti	9.958	-	-	9.958
Disponibilità liquide	42.693	-	-	42.693
Attività non correnti destinate alla vendita	23.500	-	-	23.500
Attività	895.681	-	158	895.523
Debiti verso banche non correnti	342.371	-	342.371	
Altri debiti	15.137	-	-	15.137
Strumenti finanziari derivati	1.888	-	1.888	-
Debiti per strumento finanziario	998	-	-	998
Debiti verso banche correnti	16.355	-	16.242	113
Passività	376.749	-	360.501	16.248

(Euro migliaia)				
Investimenti immobiliari	611.590	-	-	611.590
Altre immobilizzazioni materiali	319	-	-	319
Immobilizzazioni immateriali	73	-	-	73
Partecipazioni in società collegate	21.473	-	-	21.473
Crediti per imposte anticipate	10	-	-	10
Strumenti finanziari derivati	893	-	893	-
Crediti finanziari e commerciali non correnti	1.620	-	-	1.620
Rimanenze	13.090	-	-	13.090
Crediti finanziari e commerciali correnti	8.233	-	-	8.233
Disponibilità liquide	82.221	-	-	82.221
Attività	739.522	-	893	738.629
Debiti verso banche non correnti	292.520	-	292.520	-
Altri debiti	11.227	-	-	11.227
Strumenti finanziari derivati	1.026	-	1.026	-
Debiti per strumento finanziario	2.529	-	-	2.529
Passività	307.302	-	293.546	13.756

37. Rischi e impegni

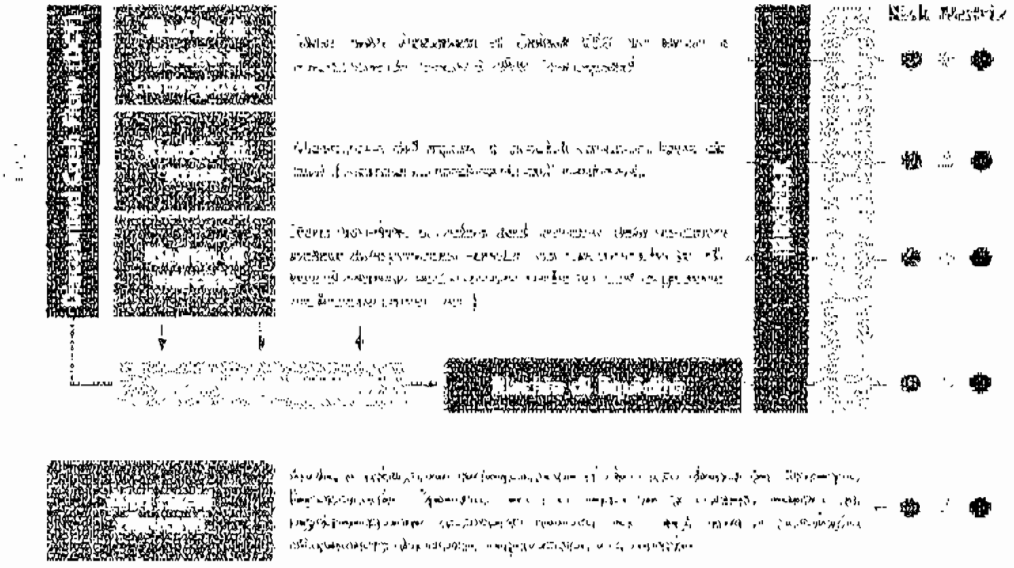
Rischi

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

1	**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. 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.	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 *asset* di minori dimensioni situati in città secondarie. 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.
2	**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 *default*, con riferimento a: - locatari (tenant); - controparti in operazioni di sviluppo immobiliare (costruttore, gestore); - controparti in operazioni di compravendita immobiliare.	La Società provvede ad analizzare in sede di *on-boarding* ed a monitorare in via continuativa i rischi derivanti dall'inadempimento dei *tenants* 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, Si evidenzia, a tal proposito, che la strategia di investimento della Società privilegia controparti di elevato standing, anche appartenenti a grandi Gruppi internazionali
3	**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.	La Società analizza e monitora tale rischio con cadenza periodica ed ha inoltre definito, all'interno del proprio Statuto, dei limiti in relazione alla concentrazione su singoli immobili/conduttori. La strategia della Società prevede l'aumento della numerosità dei conduttori e la loro progressiva diversificazione settoriale al fine di mitigare i rischi connessi ad una eccessiva concentrazione.
4	**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).	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.
5	**Rischio di liquidità** – il rischio di non essere in grado di far fronte ai propri impegni di pagamento per: - 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").	La Società pianifica attentamente i propri flussi di cassa e monitora nel continuo il livello di liquidità nell'ambito dell'attività di tesoreria e di gestione del rischio ALM, anche facendo ricorso ad analisi di scenario e prove di stress. In ottica di ottimizzazione della struttura finanziaria e patrimoniale, l'obiettivo della Società è di arrivare ad una leva stabilizzata inferiore al 40% (LTV) nel medio termine.
6	**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.	La strategia adottata dalla Società attualmente prevede un investimento molto limitato in asset mobiliari diversi dalle azioni proprie e dagli strumenti a copertura del rischio di tasso d'interesse, ciò anche in considerazione dei limiti previsti in relazione allo status di SIIQ. L'esposizione ad eventuali rischi finanziari, non connessi al patrimonio immobiliare, è oggetto di monitoraggio periodico ed è inoltre mitigata tramite il ricorso a controparti bancarie di primario standing.

7	**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.	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 o conseguenza di violazioni delle normative a cui è sottoposta la Società.	La Società monitora nel continuo il rischio di non conformità. Tra le verifiche di compliance è ricompresa l'effettuazione dell'*asset test* e il *profit test* per monitorare che, anche in via prospettica, siano soddisfatti i requisiti di legge ed indicati nello statuto necessari alla conservazione dello status di SIIQ.
9	**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. Tali rischi fanno riferimento anche alle potenziali perdite di valore per gli azionisti derivanti da un'inadeguata gestione e controllo degli standard ambientali, sociali e di governance (c.d "Fattori ESG") connessi alle attività svolte dalla Società.	Il Rischio reputazionale, al pari dei rischi operativi, è mitigato dall'adozione di una struttura organizzativa e di controllo adeguata e coerente con le best practices internazionali, oltre che da specifiche e stringenti procedure che regolano le relazioni con gli stakeholders (es. le Autorità) e gli investitori (es. gestione reclami) e la comunicazione esterna. La Società presta particolare attenzione al pieno e continuo rispetto degli Standard ESG, e considera la sostenibilità come parte integrante della sua attività puntando alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, con una crescita sostenibile nel lungo periodo, prediligendo immobili con potenzialità di apprezzamento nel tempo. In quest'ambito nel corso del 2017, la Società ha contribuito alla creazione di un "Think Tank" in collaborazione con 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.
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:

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, 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 dicembre 2019 il fondo Porta Nuova Bonnet ha richiamato complessivi Euro 19.517 mila, pertanto la Società residua di un impegno di Euro 5.483 mila.

38. Operazioni con parti correlate

Si riporta il dettaglio delle operazioni con le parti correlate:

(Euro migliaia)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Coima SGR S.p.A.	100	1.512	-	4.782
Coima S.r.l.	-	130	-	510
Coima Image S.r.l.	-	2	-	-
Fondo Porta Nuova Garibaldi	711	878	-	116
Consorzio Porta Nuova Garibaldi	-	26	-	150
Infrastrutture Garibaldi	-	2	-	12
Co - Investment 2 SCS	1.620	-	-	-
Dirigenti	-	42	-	227
Amministratori	-	1.384	-	611
Sindaci	-	124	-	124
Altri	-	-	-	100

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

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

Nel corso del mese di ottobre 2019 la Società, così come previsto dall'accordo quadro con COIMA S.r.l., ha completato la revisione annuale delle condizioni economiche dei contratti di *property* e *development management*.

Contratto di property management

Per quanto riguarda il Property Management Agreement ("PMA"), si riassumono le modifiche più significative:

- il corrispettivo annuale spettante a COIMA S.r.l. in relazione alle aree e agli impianti comuni gestiti dal property manager non è più determinato in misura fissa ma negoziato di volta in volta tra le parti in buona fede;
- obbligo per COIMA S.r.l. di "supervisionare" – e non più di "far sì" - che le polizze da sottoscriversi a cura dei fornitori di servizi e dei subcontraenti siano sottoscritte;
- il diritto di COIMA RES di accedere a dati e informazioni detenuti da o per conto di COIMA S.r.l. in relazione alla Società, agli immobili e/o ai servizi forniti ai sensi del PMA;
- inserimento di specifiche clausole relative al rispetto del codice etico e del Modello 231 della Società nonché una clausola di riservatezza più dettagliata rispetto alla precedente formulazione;
- alcune minori migliorie agli allegati al PMA.

Contratto di development management

In relazione al modello di Development Management Agreement ("DMA"), le principali proposte di modifica hanno riguardato:

- il corrispettivo aggiuntivo dovuto a COIMA S.r.l. nel caso in cui un progetto sia completato in ritardo rispetto a quanto previsto per cause non imputabili al development manager: la precedente formulazione del DMA prevedeva che tale corrispettivo fosse pari al costo dello staff (comprensivo della componente di overhead), maggiorato di un mark-up del 25%, con un cap pari all'ultima rata di compenso percepita dal development

manager fino alla data prevista di completamento del progetto. Al riguardo, si prevede che tale corrispettivo aggiuntivo sia determinato in misura pari alla media delle rate mensili corrisposte in precedenza in relazione al medesimo progetto. Inoltre, il DMA prevede che tale compenso aggiuntivo non sia dovuto nel caso di una "condotta dolosa o gravemente colposa" del property management. Sul punto, si prevede di applicare tale previsione a tutte le ipotesi di "condotta colposa" e non solo ai casi di colpa grave;

- l'indennità dovuta da COIMA RES a COIMA S.r.l. in caso di recesso dal contratto con efficacia immediata: riduzione da 4 a 3 mensilità dell'indennità;
- gli obblighi di riservatezza in capo a COIMA S.r.l.: è previsto che la durata di tali obblighi sia estesa da 3 a 5 anni successivi alla cessazione del contratto;
- inserimento di specifiche clausole relative al rispetto del codice etico e del Modello 231 della Società nonché una clausola di riservatezza più dettagliata rispetto alla precedente formulazione;
- il diritto di COIMA RES di accedere a dati e informazioni detenuti da o per conto di COIMA S.r.l. in relazione alla Società, agli immobili e/o ai servizi forniti ai sensi del DMA;
- la limitazione per la Società di sollevare l'eccezione di inadempimento nei confronti di COIMA S.r.l..

Pubblicità dei corrispettivi di revisione contabile ai sensi dell'art. 149-duodecues del Regolamento Consob 14 maggio 1999, n.11971

Riportiamo nella presente tabella un dettaglio dei corrispettivi riconosciuti alla società di revisione cui è stato conferito l'incarico di revisione contabile ai sensi del D. Lgs. 39 del 27 gennaio 2010, ed alle entità della rete cui appartiene la società di revisione stessa:

(Euro migliaia)			
Revisione legale [*]	Società capogruppo	EY S.p.A.	191
Revisione legale [**]	Società controllate	EY S.p.A.	14
Totale			205

[*] Tali compensi si riferiscono alla revisione legale del bilancio consolidato, del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato semestrale di COIMA RES SIIQ e ad alla revisione limitata del prospetto contabile al 30 settembre 2019, finalizzata al rilascio del parere per la distribuzione dell'acconto dividendi di COIMA RES SIIQ ai sensi dell'articolo 2433 bis del Codice civile. Si precisa che l'importo comprende i corrispettivi, pari ad Euro 180 mila, le spese e il contributo CONSOB, pari ad Euro 11 mila.

[**] Tali compensi si riferiscono alla revisione legale del bilancio d'esercizio di COIMA RES SIINQ I. Si precisa che l'importo comprende i corrispettivi, pari ad Euro 12 mila e le spese, pari ad Euro 2 mila.

RACCOMANDAZIONE N. DEM/9017965 DEL 26/02/2009

1. Rappresentazione del portafoglio immobiliare

Investimenti immobiliari:				
Monte Rosa	61.100	IAS 40 Fair Value	61.100	31 dicembre 2019
Tocqueville	59.600	IAS 40 Fair Value	59.600	31 dicembre 2019
Pavilion	73.200	IAS 40 Fair Value	73.200	31 dicembre 2019
Filiali Deutsche Bank	66.204	IAS 40 Fair Value	66.204	31 dicembre 2019
Gioiaotto	83.700	IAS 40 Fair Value	83.700	31 dicembre 2019
Deruta	47.100	IAS 40 Fair Value	47.100	31 dicembre 2019
Vodafone	213.000	IAS 40 Fair Value	213.000	31 dicembre 2019
Philips	62.790	IAS 40 Fair Value	62.790	31 dicembre 2019
Feltrinelli	98.230	IAS 40 Fair Value	98.230	31 dicembre 2019
Totale	764.924		764.924	
Rimanenze:				
Filiali Deutsche Bank	2.780	IAS 2	2.780	31 dicembre 2019
Totale	2.780		2.780	
Attività non correnti destinate alla vendita				
Filiali Deutsche Bank	23.500	IFRS 5	23.500	31 dicembre 2019
Totale	23.500		23.500	

2. Situazione finanziaria debitoria complessiva del Gruppo

Monte Rosa	61.100	25.787	Bullet	16 luglio 2023	Covenant finanziari - Nota 26
Tocqueville	59.600	24.762	Bullet	16 luglio 2023	Covenant finanziari - Nota 26
Pavilion	73.200	26.664	Bullet	31 ottobre 2023	Covenant finanziari - Nota 26
Filiali Deutsche Bank	92.484	37.945	Bullet	16 luglio 2023	Covenant finanziari - Nota 26
Gioiaotto	83.700	47.640	Bullet	31 marzo 2022	Covenant finanziari - Nota 26
Deruta	47.100	19.859	Bullet	16 gennaio 2022	Covenant finanziari - Nota 26
Vodafone	213.000	125.842	Bullet	27 giugno 2024	Covenant finanziari - Nota 26
Philips	62.790	25.016	Bullet	1° novembre 2022	Covenant finanziari - Nota 26
Feltrinelli	98.230	22.745	Bullet	21 dicembre 2020	Covenant finanziari - Nota 26

ATTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO E DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI RELATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2019

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

1) I sottoscritti Manfredi Catella e Fulvio Di Gilio, nella qualità rispettivamente di Amministratore Delegato e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili di COIMA RES S.p.A. SIIQ, attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-*bis*, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
   - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
   - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato.
2) Al riguardo si segnala che:
   - l'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato è stata verificata mediante la valutazione del sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria.
   - dalla valutazione del sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria non sono emersi aspetti di rilievo.
3) Si attesta, inoltre, che:

   Il bilancio consolidato:
   - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
   - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
   - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e dell'insieme delle società e dei fondi inclusi nel consolidamento.

   La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'impresa, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la Società è esposta.

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

Milano, 20 febbraio 2020

Amministratore Delegato

Manfredi Catella

Dirigente Preposto alla redazione e Direttore Generale dei documenti contabili societari

Fulvio Di Gilio

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



EY
Building a better working world

[illegible]

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli Azionisti della
Colma Res S.p.A. SIIQ

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Colma Res (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, dal prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio, dal prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio consolidato che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Colma Res S.p.A. SIIQ in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

[illegible]

Building a better working world

Abbiamo identificato il seguente aspetto chiave della revisione contabile:

Aspetti chiave	Risposte di revisione
Valutazione degli investimenti immobiliari	
Gli investimenti immobiliari sono esposti in bilancio secondo il criterio del valore equo (fair value) previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti immobiliari, con rilevazione delle variazioni di valore nel conto economico. Il valore equo è stimato dalla Direzione Aziendale con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti. La stima del valore equo comporta l'applicazione di modelli di valutazione che richiedono la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni riguardanti la previsione del tasso di occupazione futura degli immobili, dell'andamento previsto dei mercati immobiliari e finanziari nonché delle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei tenants. Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del fair value del portafoglio immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, del giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni alla base dei modelli valutativi, nonché degli effetti sui principali indicatori di performance della Società e del Gruppo, in particolare il Net Asset Value. Il paragrafo 1.3 (Parte relativa alle principali voci di bilancio) delle note esplicative al bilancio descrive l'applicazione del processo di selezione degli esperti indipendenti e i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare.	Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro, l'analisi della procedura aziendale per la selezione e l'utilizzo degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo, la riconciliazione delle valutazioni degli esperti indipendenti alle grandezze di bilancio, l'analisi critica e la discussione con la Direzione Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni di mercato considerate dagli stessi e, anche con il supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari, l'esecuzione di procedure di validità sulle relazioni degli esperti indipendenti. Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28



Building a better working world

febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Coima Res S.p.A. SIIQ o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella

Building a better working world

formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Coima Res S.p.A. SIIQ ci ha conferito in data 1 febbraio 2016 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi con chiusura da 31 dicembre 2016 al 31 dicembre 2024.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

EY
Building a better working world

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Coima Res S.p.A. SIIQ sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Coima Res al 31 dicembre 2019, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio consolidato del Gruppo Coima Res al 31 dicembre 2019 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Coima Res al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c. 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 23 marzo 2020

EY S.p.A.

Aldo Alberto Amorese
(Revisore Legale)

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2019

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO

Nel corso del 2019 la Società si è focalizzata nel ridurre la propria concentrazione del portafoglio e dei conduttori tramite la cessione di asset ritenuti maturi e ha continuato a svolgere attività di asset management volte ad estrarre valore da tutti gli immobili, posseduti direttamente e indirettamente, presenti in portafoglio.

Di seguito si riporta una sintesi degli eventi più rilevanti avvenuti nel corso dell'esercizio 2019.

Partecipazione in COIMA CORE FUND IV

Nel marzo 2019, COIMA CORE FUND IV 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.

Nel primo semestre del 2019, COIMA CORE FUND IV 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 mila su base stabilizzata. Le due filiali sono a Milano e Torino e 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.

Nel mese di ottobre 2019 COIMA CORE FUND IV ha sottoscritto tre preliminari per la cessione di un portafoglio di 11 filiali bancarie situate nel Nord Italia. Il prezzo di vendita del portafoglio è pari a Euro 23.500 mila.
Con questa cessione, COIMA RES ha ora ceduto il 48% del portafoglio di filiali bancarie inizialmente conferito in sede di IPO (incluso anche il pacchetto di filiali situato nel Sud Italia perfezionato a gennaio 2018 che rappresenta il 60% del totale volume di cessioni ad oggi) per un valore aggregato di Euro 66,3 milioni ad una valutazione sostanzialmente in linea col valore di contribuzione all'IPO (sconto medio dell'1,6%).

In data 5 dicembre 2019 COIMA CORE FUND IV ha firmato un contratto di compravendita per la cessione del primo piano della filiale sita in Genova, via Garibaldi, ad un prezzo pari ad Euro 800 mila.

Partecipazione in COIMA CORE FUND VI

In data 30 settembre 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 60,5 milioni, con una WALT di 4,4 anni per Microsoft e di 7,0 anni per Philips e gli altri conduttori presenti nell'immobile di via Sarca.

In particolare, il 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, COIMA RES 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.

In data 10 dicembre 2019 COIMA CORE FUND VI ha perfezionato l'acquisizione del restante 52% della partecipazione in Feltrinelli Porta Volta per un corrispettivo pari ad Euro 40 milioni.

Nel giugno 2019, Alexion Pharma ha firmato un accordo di locazione (per un periodo di 7 + 6 anni) di 770 mq nell'immobile Gioiaotto, 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.

Partecipazione in CORSO COMO PLACE (PORTA NUOVA BONNET)

Il progetto (precedentemente noto come Bonnet) prosegue secondo i tempi previsti con consegna prevista per il 2020 e su costi stimati complessivi di Euro 169 milioni, inclusivi del prezzo di acquisizione pari ad Euro 89 milioni, capex e altri costi capitalizzati per un importo pari ad Euro 71 milioni ed altri costi (tra cui gli incentivi ai conduttori) per circa Euro 9 milioni. Al 31 dicembre 2019, lo stato avanzamento del progetto era circa il 60%.
Considerando l'attività di *pre-letting* svolta nel corso del periodo, il *Gross Yield on Cost* stimato è circa il 6,7% ovvero 90 bps in più rispetto a quanto assunto in sede di acquisizione (5,8% a dicembre 2016).
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. 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.

Partecipazione in COIMA CORE FUND VIII

In data 27 giugno 2019 Meritz Financial Group ha acquisito da COIMA RES (attraverso un trust coreano) il 50% delle quote di COIMA CORE FUND VIII, 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 / Deutsche Bank
    b. Euro 18,9 milioni relativi al finanziamento Monte Rosa – Tocqueville.

    La Società ha contabilizzato oneri finanziari legati ai rimborsi anticipati per Euro 2,7 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 addizionali per COIMA RES.

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.
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 sull'ammontare del canone vigente alla data del 31 dicembre 2020.

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 Ardissone, 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.

Gold Award

In tema di trasparenza, COIMA RES ha ricevuto due Gold Award dalla European Public Real Estate Association ("EPRA") per il Bilancio Annuale 2018 e il Report di Sostenibilità 2018 che confermano i premi assegnati lo scorso anno. L'EPRA è la più importante associazione del settore immobiliare quotato in Europa, il cui obiettivo è definire le *best practice* in termini di *accounting, reporting* e *corporate governance* in modo da fornire informazioni di alta qualità agli investitori e creare un quadro di riferimento, sia di dibattito che decisionale, sulle questioni fondamentali per il futuro del settore.

PANORAMICA DEI RISULTATI FINANZIARI D'ESERCIZIO

La tabella a seguire sintetizza il conto economico dell'esercizio 2019 che evidenzia un risultato netto di Euro 20,3 milioni.

(Euro milioni)	[illegible]	[illegible]
Canoni	16,3	18,8
Costi operativi immobiliari	(1,6)	(1,9)
NOI	14,7	16,9
Altri ricavi	3,6	0,0
G&A	(6,3)	(6,9)
Altri costi	(0,0)	(2,3)
Costi generali non ricorrenti	(0,7)	(1,2)
EBITDA	11,3	6,5
Rettifiche di valore nette	(0,6)	(39,0)
Adeguamento al fair value	4,4	25,9
EBIT	15,1	(6,6)
Proventi finanziari	0,0	0,0
Altri proventi ed oneri	9,4	47,1
Oneri finanziari	(4,3)	(3,6)
Risultato prima delle imposte	20,2	36,9
Imposte	0,0	(0,0)
Risultato netto	20,2	36,9

Il Net Operating Income (di seguito anche "**NOI**") è pari ad Euro 14,7 milioni (Euro 16,9 milioni al 31 dicembre 2018) e rappresenta l'89,5% dei canoni di locazione complessivi.

Il NOI include i canoni di locazione maturati su Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion per tutto l'esercizio 2019 e sul complesso immobiliare Vodafone fino al 27 giugno 2019, data in cui è stato conferito nel fondo COIMA CORE FUND VIII.

Gli altri ricavi includono gli utili derivanti dalla cessione del complesso immobiliare Vodafone.

I costi operativi immobiliari, pari ad Euro 1,6 milioni, sono relativi principalmente alle imposte di proprietà degli immobili, i costi di *property management*, il netto delle spese operative e di manutenzione degli immobili. Tali costi risultano in diminuzione di Euro 0,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2018 in linea con la riduzione dei canoni di locazione.

I costi G&A, pari ad Euro 6,3 milioni, includono le commissioni di gestione, le spese per il personale, i costi della governance societaria e delle funzioni di controllo nonché i costi di consulenza, audit, IT, marketing e i costi di gestione della sede della Società. Il decremento di Euro 0,6 milioni rispetto al 31 dicembre 2018 è principalmente imputabile ad attività di riduzione dei costi effettuati nel corso dell'esercizio.

I costi generali non ricorrenti sono costituiti principalmente da accantonamenti a fondo rischi per Euro 0,4 milioni.

Le rettifiche di valore nette, pari ad Euro 0,6 milioni (Euro 39 milioni al 31 dicembre 2018), sono principalmente costituite dall'impairment test effettuato sulle partecipazioni a seguito delle distribuzioni effettuate nel corso

dell'anno 2019.

Le variazioni del fair value del portafoglio immobiliare, pari a Euro 4,4 milioni (Euro 25,9 milioni al 31 dicembre 2018), si riferiscono quasi interamente all'immobile denominato Pavilion. Alla variazione di *fair value* hanno contribuito anche la rivalutazione degli immobili Monte Rosa e Tocqueville.

Altri proventi ed oneri, pari ad Euro 9,4 milioni (Euro 47,1 milioni al 31 dicembre 2018) sono costituiti dai proventi distribuiti nel corso dell'esercizio da COIMA RES S.p.A. SIINQ I, COIMA CORE FUND IV, COIMA CORE FUND VI e COIMA CORE FUND VIII.

Gli oneri finanziari, pari ad Euro 4,3 milioni (Euro 3,6 milioni al 31 dicembre 2018), sono relativi ai finanziamenti in essere alla data del presente bilancio d'esercizio. L'incremento di Euro 0,7 milioni rispetto al periodo precedente è riconducibile 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.

La tabella a seguire sintetizza lo Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2019:

(Euro milioni)	[illegible]	[illegible]
Investimenti immobiliari	193,9	398,6
Partecipazioni	305,0	213,6
Altre attività non correnti	2,9	1,3
Totale attività non correnti	501,8	613,5
Crediti correnti	11,0	8,1
Disponibilità liquide	12,5	28,6
Totale attività correnti	23,5	36,7
TOTALE ATTIVITÀ	525,3	650,2

Patrimonio netto	402,3	392,7
Finanziamenti	99,1	246,8
Altre passività non correnti	4,1	2,3
Totale passività non correnti	103,2	249,1
Debiti finanziari correnti	16,1	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	3,7	8,4
Totale passività correnti	19,8	8,4
TOTALE PASSIVITÀ	123,0	257,5
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	525,3	650,2

Gli investimenti immobiliari, pari a Euro 193,9 milioni al 31 dicembre 2019 (Euro 398,6 milioni al 31 dicembre 2018), mostrano un decremento di Euro 204,7 milioni per effetto dell'apporto del complesso immobiliare Vodafone per Euro 209,3 milioni al fondo COIMA CORE FUND VIII, rivalutazioni nette per Euro 4,4 milioni e capitalizzazioni per Euro 0,2 milioni.

Le partecipazioni, pari ad Euro 305 milioni (Euro 213,6 milioni al 31 dicembre 2018), sono in aumento di Euro 91,4 milioni per effetto dei versamenti richiesti da COIMA CORE FUND VI per finanziare parzialmente l'operazione

di acquisto delle quote in COF I e Feltrinelli Porta Volta (Euro 44,8 milioni), per la partecipazione del 50% in COIMA CORE FUND VIII (Euro 43,6 milioni) e per i versamenti di capitale effettuati per il Fondo Porta Nuova Bonnet, per un importo pari ad Euro 3,4 milioni, al netto delle svalutazioni effettuate pari ad Euro 0,5 milioni.

Le altre attività non correnti, pari ad Euro 2,9 milioni (Euro 1,3 milioni al 31 dicembre 2018), risultano in aumento di Euro 1,6 milioni principalmente per il credito finanziario verso COIMA CORE FUND VIII relativo al trasferimento della quasi totalità degli oneri finanziari sostenuti nell'operazione di rifinanziamento del complesso immobiliare Vodafone.

I crediti correnti, pari ad Euro 11 milioni (Euro 8,1 milioni al 31 dicembre 2018), risultano in aumento di Euro 2,9 milioni principalmente per i crediti per dividendi deliberati ma non distribuiti dai fondi COIMA CORE FUND IV, COIMA CORE FUND VI e COIMA CORE FUND VIII e parzialmente compensato dalla riduzione del credito iva.

L'indebitamento finanziario netto della Società è pari ad Euro 103,6 milioni al 31 dicembre 2019 e mostra un decremento di Euro 114,5 milioni principalmente per l'effetto dei rimborsi effettuati sul finanziamento relativo al complesso immobiliare Vodafone.

La tabella a seguire indica l'indebitamento finanziario netto della Società al 31 dicembre 2019 secondo la raccomandazione ESMA/2013/319.

(Euro migliaia)		
(A) Cassa	12.467	28.633
(B) Altre disponibilità liquide	-	-
(C) Titoli detenuti per negoziazione	-	-
(D) Liquidità (A)+(B)+ (C)	12.467	28.633
(E) Crediti finanziari correnti		
(F) Debiti bancari correnti	(16.140)	-
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
(H) Altri debiti finanziari correnti	-	-
(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	(16.140)	-
(J) Liquidità corrente netta (I)+(E)-(D)	(3.673)	28.633
(K) Debiti bancari non correnti	(99.132)	(246.764)
(L) Obbligazioni emesse	-	-
(M) Altri debiti non correnti	(778)	-
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	(99.910)	(246.764)
(O) Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	(103.583)	(218.131)

Al 31 dicembre 2019 la Società ha in essere i seguenti finanziamenti:

(Euro migliaia)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Filiali Deutsche Bank	37.945	16 luglio 2023	Eur 3M + 180 bps	100%
Monte Rosa, Tocqueville	50.549	16 luglio 2023	Eur 3M + 160 bps	98%
Pavilion	26.564	31 ottobre 2023	Eur 6M + 150 bps	93%

Le altre passività non correnti, pari a Euro 4,1 milioni (Euro 2,3 milioni al 31 dicembre 2018), si riferiscono principalmente ai contratti derivati *Interest Rate Swap* per Euro 1,7 milioni, allo strumento finanziario pari ad Euro 1 milione ed al debito derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per Euro 0,8 milioni.

I debiti commerciali e altri debiti correnti, pari ad Euro 3,7 milioni (Euro 8,4 milioni al 31 dicembre 2018), mostrano un decremento di Euro 4,7 milioni riconducibile in parte al pagamento della promote fee a favore di COIMA SGR e del *coupon* degli strumenti finanziari per complessivi Euro 2,5 milioni.
Tale importo include principalmente debiti e fatture da ricevere verso fornitori per un importo pari ad Euro 2,9 milioni (Euro 5 milioni al 31 dicembre 2018) e risconti passivi per un importo pari ad Euro 0,3 milioni (Euro 1,4 milioni al 31 dicembre 2018).

Il patrimonio netto della Società è pari ad Euro 402,3 milioni (Euro 392,7 milioni al 31 dicembre 2018) e risulta in aumento di Euro 9,6 milioni per effetto principalmente dell'utile dell'esercizio, pari ad Euro 20,2 milioni, al netto dei dividendi distribuiti, pari ad Euro 10,8 milioni.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

Ai sensi dell'art 123-bis, comma 3, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, la "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari" è disponibile nella sezione *Governance* del sito internet della Società (www.coimares.com).

RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE

Ai sensi dell'art. 84-quarter, comma 1, del Regolamento emittenti, attuativo del Decreto legislativo 24 febbraio 1998 n.58, la *Relazione sulla remunerazione* è disponibile sul sito internet della Società (www.coimares.com).

MODELLO ORGANIZZATIVO E CODICE ETICO

In data 27 luglio 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il codice etico e il modello organizzativo (come successivamente modificati), come previsto dal D. Lgs. 231/2001, e in data 12 aprile 2018 ha costituito l'organismo di sorveglianza e nominato quali membri dello stesso il dott. Marco Lori, in qualità di Presidente, il dott. Michele Luigi Giordano e l'Avv. Mario Ippolito dello studio legale Camelutti.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

COIMA RES S.p.A. SIIQ non ha svolto nel corso dell'esercizio 2019 attività di ricerca e sviluppo.

AZIONI PROPRIE ED AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Alla data del 31 dicembre 2019 la Società non detiene azioni proprie o quote di società controllanti.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

Con riferimento alla tipologia di rapporti intercorrenti fra le società del Gruppo ed i rapporti con le parti correlate si rimanda a quanto decritto nel paragrafo 69 delle note esplicative.

EVENTI SUCCESSIVI

In data 15 gennaio 2020 COIMA CORE FUND IV, fondo interamente posseduto da COIMA RES, ha perfezionato la cessione della prima tranche di filiali bancarie relativa all'operazione di vendita di 11 filiali Deutsche Bank per un valore complessivo di Euro 23.500 mila.
In particolare, la prima tranche riguarda la vendita di un portafoglio di 8 filiali bancarie situate a Milano, Verona, Como, Trezzano sul Naviglio ed in Liguria per un valore pari ad Euro 13.100 mila (56% del valore complessivo del portafoglio oggetto di cessione).
La cessione delle restanti 3 filiali bancarie situate a Milano e Verona, per un valore complessivo di Euro 10.400 mila, sarà perfezionata entro giugno 2020.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'obiettivo di COIMA RES è fornitore ai suoi azionisti flussi stabili e sostenibili, preservare il capitale per eseguire ristrutturazioni mirate sul proprio portafoglio immobiliare e cogliere potenziali opportunità di acquisizione.

In considerazione dei risultati sopra riportati, il Consiglio di Amministrazione della Società ha avuto l'opportunità di proporre all'Assemblea degli Azionisti un dividendo di Euro 10.8 milioni (Euro 0,30 per azione), in linea con quanto distribuito nell'esercizio 2018. Il dividendo proposto comprende una componente ordinaria di Euro 0,24 per azione (di cui Euro 0,10 già pagati in acconto nel mese di novembre 2019) ed una componente straordinaria di Euro 0,06 per azione relativa all'operazione di apporto del complesso immobiliare Vodafone.
La Società prevede che il portafoglio composto e descritto nelle pagine precedenti, inclusi anche gli investimenti indiretti effettuati nel corso del 2019, possa generare ulteriori ricavi dando la possibilità alla Società di incrementare i propri utili negli esercizi successivi e di distribuire ulteriori dividendi ai propri azionisti.

Sulla base di quanto sopra riportato, gli Amministratori hanno redatto il presente bilancio nella prospettiva della continuazione dell'attività in quanto ritengono sussistere tutti gli elementi che confermano la capacità della Società di continuare ad operare come entità in funzionamento.

APPLICAZIONE REGIME SIIQ

L'applicazione del regime SIIQ è subordinata alla condizione che le società interessate svolgano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare.
La prevalenza va verificata in base a due indici:

a) uno di natura patrimoniale: gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale destinati all'attività di locazione rappresentano almeno l'80 per cento dell'attivo patrimoniale - "*asset test*",
b) l'altro economico: in ciascun esercizio, i ricavi provenienti dall'attività di locazione rappresentano almeno l'80 per cento dei componenti positivi del conto economico - "*profit test*" (rapporto tra proventi da gestione esente e totale dei proventi).

Alla data del presente bilancio, la Società rispetta entrambi i due indici in quanto gli investimenti effettuati sono interamente di natura immobiliare ed i ricavi sono interamente generati da tali investimenti.

ALTRE INFORMAZIONI

Facoltà di derogare (OPT OUT) all'obbligo di pubblicare un documento informativo in ipotesi di operazioni significative

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione della Società in data 14 settembre 2015 ha deliberato di avvalersi della deroga prevista dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del Regolamento Consob n. 11971/99.

Definizione di PMI

Con riferimento alla definizione di PMI, di cui all'articolo 1, comma 1, lettera w-quater.1), del TUF, si segnala che, alla data del presente bilancio, la Società rientra in tale definizione in quanto ha un fatturato inferiore ad Euro 300 milioni ed una capitalizzazione di mercato inferiore a Euro 500 milioni, come evidenziato dalla seguente tabella:

291.593.852	289.368.398	279.022.354	37.339.943	36.260.844	34.241.625	canoni di locazione	canoni di locazione

PROPOSTA DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019 E DISTRIBUZIONE DIVIDENDI

Il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2019 chiude con un utile di Euro 20.176.821.
Si propone:

- di destinare a riserva legale Euro 6.298,40;
- di destinare a riserva di valutazione Euro 4.472.898;
- di destinare a utili portati a nuovo un importo pari ad Euro 4.865.657,20;
- di riclassificare Euro 5.018.139,84 la riserva di valutazione IAS 40 soggetta al sistema di indisponibilità prevista dall'art.6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, aumentando la riserva utili portati a nuovo per il medesimo importo. L'ammontare di Euro 5.018.139,84 si riferisce alle rivalutazioni effettuate negli anni precedenti del complesso immobiliare Vodafone ceduto nel corso dell'esercizio 2019;
- di distribuire agli Azionisti un dividendo di Euro 10.831.967,40 (Euro 0,30 per azione), di cui Euro 3.610.656 (Euro 0,10 per azione) accontati in data 20 novembre 2019, per ognuna delle azioni ordinarie in circolazione al momento dello stacco della cedola. Il dividendo proposto comprende una componente ordinaria di Euro 0,24 per azione ed una componente straordinaria di Euro 0,06 per azione relativa alla plusvalenza realizzata mediante la cessione del 50% del complesso immobiliare Vodafone.
  Il dividendo complessivo ammonta ad Euro 10.831.967,40 sulla base delle azioni in circolazione.

Milano, 20 febbraio 2020

PROSPETTI DI BILANCIO

PROSPETTO DELL'UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO

(Euro)	Note				
Ricavi da locazione	40	16.271.130	-	18.771.609	-
Costi operativi immobiliari netti	41	(1.637.457)	(693.107)	(1.901.522)	(1.143.386)
Ricavi netti da locazione		14.633.673	(693.107)	16.870.087	(1.143.386)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	42	3.561.868	-	-	-
Ricavi netti da cessione		3.561.868	-	-	-
Costi di struttura	43	(6.841.968)	(3.930.908)	(8.025.920)	(5.158.772)
Altri costi operativi	44	(27.890)	-	(2.313.464)	(2.286.630)
Risultato operativo lordo		11.325.683	(4.624.015)	6.530.703	(8.588.188)
Rettifiche di valore nette	45	(647.469)	(81.139)	(38.963.650)	-
Adeguamento al fair value	46	4.472.898	-	25.869.732	-
Risultato operativo netto		15.151.112	(4.705.154)	(6.563.215)	(8.588.188)
Proventi da partecipazioni	47	9.355.582	9.355.582	47.039.755	47.039.755
Proventi finanziari	48	530	-	12.634	-
Oneri finanziari	48	(4.330.403)	2.470.246	(3.559.335)	-
Risultato ante imposte		20.176.821	7.120.674	36.889.839	38.451.567
Imposte	49	-	-	-	-
Risultato		20.176.821	7.120.674	36.889.839	38.451.567

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Euro)	Note		
Utile dell'esercizio		20.176.821	36.889.839
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	58	(544.923)	(1.574.953)
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio		-	-
Utile complessivo		19.631.898	35.314.886

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro)	Note	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
ATTIVO					
Investimenti immobiliari	50	193.900.000		398.600.000	-
Altre immobilizzazioni materiali	51	1.061.256	770.994	3.18.352	-
Immobilizzazioni immateriali	51	185.580	-	68.75:	-
Partecipazioni in società controllate	52	285.450.315	-	197.581.939	-
Partecipazioni in società collegate	53	19.518.446	-	16.054.159	-
Crediti finanziari non correnti	54	1.650.785	1.650.785	-	-
Strumenti finanziari derivati	55	33.701	-	841.914	-
Totale attività non correnti		501.800.083	2.421.779	613.465.115	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	56	10.542.188	5.520.261	8.068.885	2.520.670
Crediti finanziari correnti	54	490.899	490.899		
Disponibilità liquide	57	12.466.758	-	28.633.146	-
Totale attività correnti		23.499.845	6.011.160	36.702.031	2.520.670
Totale attività		525.299.928	8.432.939	650.167.146	2.520.670
PASSIVO					
Capitale sociale		14.482.292	-	14.450.800	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.272.528	-	335.549.475	-
Riserva da valutazione		(1.676 529)	-	(956.533)	-
Acconto dividendi		(3.610 656)	-	(3.600.700)	-
Altre riserve		34.338.484	-	8 293.679	-
Utili/(perdite) portati a nuovo		2.309.789	-	2 091.782	-
Utile/(perdita) d'esercizio		20.176.821	-	36 889,839	-
Patrimonio netto	58	402.293.729	-	392.718,342	-
Debiti verso banche non correnti	59	99.131.633	-	246.764.222	-
Debiti finanziari non correnti	60	778.502	778.502		
Debiti per trattamento fine rapporto	61	71.093	-	42.608	-
Fondi rischi e oneri	62	372.803	372.803	120.000	-
Strumenti finanziari derivati	63	1.747.198	-	1.025.788	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	64	1 141.210	998.000	1.124 740	998.000
Totale passività non correnti		103.242.439	2.149.304	249.087.358	998.000
Debiti verso banche correnti	55	16.139.657	-	-	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	65	3.614.184	1.576.157	8.350 527	4 882.639
Debiti per imposte correnti		10.919	-	10.919	-
Totale passività correnti		19.764,760	1,576.157	8,361,446	4,882.639
Totale passività		123.007.199	3,725,461	257.448,804	5,880,639
Totale passività e patrimonio netto		525,299,928	3,725,461	650.167.146	5,880,639

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(Euro)							
Saldo al 1° gennaio 2018	14.450.800	325.549.475	16.784	1.206.978	-	16.261.816	367.485.853
Rettifiche di riapertura [10]	-	-	(12.953)	(44.377)	57.330	-	-
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	4.505.474	2.034.452	(6.539.926)	-
Distribuzione dividendi 2017 [11]	-	-	-	3.240.193	-	(9.721.890)	(6.481.697)
Acconto dividendi 2018	-	-	-	(3.600.700)	-	-	(3.600.700)
Valutazione derivati	-	-	(960.364)	(614.589)	-	-	(1.574.953)
Utile/(perdita) d'esercizio	-	-	-	-	-	36.889.839	36.889.839
Saldo al 31 dicembre 2018	14.450.800	325.549.475	(956.533)	4.092.979	2.091.782	36.889.839	392.718.342
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	25.869.732	218.007	(26.087.739)	-
Distribuzione dividendi 2018 [12]	-	-	-	3.600.700	-	(10.802.100)	(7.201.400)
Acconto dividendi 2019	-	-	-	(3.610.656)	-	-	(3.610.656)
Valutazione derivati	-	-	(719.996)	175.073	-	-	(544.923)
Aumento di capitale	31.492	723.053	-	-	-	-	754.545
Utile/(perdita) d'esercizio	-	-	-	-	-	20.176.821	20.176.821
Saldo al 31 dicembre 2019	14.482.292	336.272.528	(1.676.529)	30.727.828	2.309.789	20.176.821	402.292.729

[10] Tali rettifiche fanno riferimento agli effetti derivanti dall'applicazione dei nuovi principi contabili internazionali IAS IFRS in vigore dal 1° gennaio 2018.
[11] Non include l'acconto dividendo sul risultato 2018 di Euro 3.241 mila distribuito a novembre 2018.
[12] Non include l'acconto dividendo sul risultato 2019 di Euro 3.601 mila distribuito a novembre 2019.

RENDICONTO FINANZIARIO

(Euro)	Note		
Utile d'esercizio ante imposte		20.176.821	36.889.839
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:			
Rettifiche di valore nette	45	566.329	38.963.650
Accantonamento benefici ai dipendenti	43	435.413	62.477
Adeguamento fair value immobili	46	(4.472.898)	(25.869.732)
Proventi finanziari		-	(11.492)
Oneri finanziari	48	1.034.608	167.598
Variazione fair value strumenti finanziari		-	755.000
Variazioni di capitale circolante:			
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	56	(2.473.303)	(4.141.971)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	65	(3.981.798)	3.107.330
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	64	(147.655)	94.564
Flussi finanziari netti (impiegati) da attività operative		11.137.517	50.017.263
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	50	(265.234)	(103.830.268)
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	51	(147.017)	(48.876)
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie		-	1.447.184
Acquisizione di società controllate	52	(6.738.311)	-
Acquisizione di società collegate	53	(3.564.287)	(2.203.937)
Flussi finanziari netti (impiegati) da attività d'investimento		(10.614.849)	(104.635.897)
Versamento soci / (pagamento dividendi)	58	(10.812.056)	(10.082.397)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	55	70.000	(1.224.000)
Aumento debiti verso banche e altri finanziatori non correnti		-	99.451.977
Rimborso di finanziamenti	59	(5.947.000)	(23.400.000)
Flussi finanziari netti (impiegati) da attività di finanziamento		(16.689.056)	64.745.580
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine		(16.166.388)	10.126.946
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo		28.633.146	18.506.200
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo		12.466.758	28.633.146

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO

Principi di redazione e cambiamenti nei principi contabili

Principi di redazione

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 è redatto secondo i principi contabili IAS/IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e ed omologati dall'Unione Europea.

Il bilancio d'esercizio è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per gli investimenti immobiliari, gli strumenti finanziari, gli strumenti finanziari derivati, le attività finanziarie e i corrispettivi potenziali che sono iscritti al fair value. Il valore contabile delle attività e passività che sono oggetto di operazioni di copertura del fair value e che sarebbero altrimenti iscritte al costo ammortizzato, è rettificato per tenere conto delle variazioni del fair value attribuibile ai rischi oggetto di copertura.

Il bilancio d'esercizio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Conto economico complessivo, dal Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario e dalle note esplicative al bilancio.

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

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

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

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

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

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

Parte relativa alle principali voci di bilancio

Investimenti immobiliari

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

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

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

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

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti (cioè alla data in cui l'acquirente ne ottiene il controllo) o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. L'ammontare del corrispettivo da considerare per la determinazione dell'utile o della perdita derivante dalla cancellazione di un investimento immobiliare è determinato in conformità ai requisiti per la determinazione del prezzo dell'operazione nell'IFRS 15.

L'IFRS 13 definisce il fair value come il prezzo (exit price) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione.

In particolare, nel misurare il fair value degli investimenti immobiliari, la Società deve assicurare che lo stesso rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dall'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il fair value, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il fair value è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del fair value per la misurazione dell'investimento immobiliare, la Società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile, ipotizzando al termine di tale periodo la cessione.

Gli investimenti immobiliari sono valutati con il supporto di società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di

adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES S.p.A. SIIQ, ha affidato l'incarico di esperto indipendente a CBRE Valuation S.p.A.. Il suddetto esperto indipendente ha l'incarico di definire, con frequenza semestrale, il valore di mercato del complesso immobiliare Vodafone, Monte Rosa, Tocqueville, Pavilion e degli eventuali ulteriori progetti immobiliari che la Società dovesse acquisire. Le valutazioni vengono predisposte in osservanza degli standard "RICS Valuation – Professional Standards" ed in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni previste dall'ESMA European Securities and Markets Authority.
La Società ha adottato una specifica procedura interna per la selezione e nomina dell'esperto indipendente nonché per la valutazione delle proprietà immobiliari. Tale procedura prevede apposite istruzioni operative in merito alla selezione e nomina degli esperti indipendenti, finalizzate a verificarne la durata dell'incarico (quadriennale non rinnovabile), le competenze e i requisiti di incompatibilità e indipendenza, anche attraverso apposite dichiarazioni scritte o l'acquisizione di specifiche certificazioni.
Nella procedura sono previste altresì le linee guida per la determinazione del compenso all'esperto indipendente in modo tale da non inficiarne l'indipendenza dello stesso. Il compenso previsto per le valutazioni al 31 dicembre 2019 è stato definito preliminarmente in misura fissa sulla base delle dimensioni del singolo immobile.
Il processo attraverso il quale la Società determina il fair value dei propri investimenti immobiliari, rientra comunque nei processi di stima, che implica la previsione di costi e ricavi connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni su variabili dei modelli di calcolo che dipendono da attese dell'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché dalle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei tenants, e che, in considerazione dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sono in grado di determinare variazioni, anche significative e nel breve termine, delle conclusioni dei periti e quindi delle risultanze di bilancio, pur in costanza dei modelli di valutazione.
Le valutazioni sono inoltre analizzate dalla Società al fine di verificare la correttezza e la coerenza delle assunzioni utilizzate dall'esperto indipendente.
Per quanto riguarda l'uso delle stime in merito agli investimenti immobiliari si rimanda al paragrafo 50 – Investimenti Immobiliari.

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

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

Attività immateriali

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

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

Le attività immateriali con vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile (5 anni) e sono sottoposte alla verifica di congruità del valore ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo di ammortamento ed il metodo di ammortamento di un'attività immateriale a vita utile definita è riconsiderato almeno ad ogni chiusura d'esercizio. I cambiamenti nella vita utile attesa o delle modalità con cui i benefici economici futuri legati all'attività si realizzeranno sono rilevati attraverso il cambiamento del periodo o del metodo di ammortamento, a seconda dei casi, e sono considerati cambiamenti di stime contabili.
Un'attività immateriale viene eliminata al momento della dismissione (ossia, alla data in cui l'acquirente ne ottiene il controllo) o quando non ci si attendono benefici economici futuri dal suo utilizzo o dismissione. Qualsiasi utile o perdita derivante dall'eliminazione dell'attività (calcolata come differenza tra il corrispettivo netto della dismissione e il valore contabile dell'attività) è inclusa nel conto economico

Partecipazioni in società controllate e collegate

Secondo quanto previsto dall'IFRS 10 si ha il controllo su una entità (*subsidiary*) se e solo se, contemporaneamente:

- si ha il potere sull'entità partecipata, qualificabile nel possesso di validi diritti di indirizzo delle attività rilevanti della stessa, ossia di quelle attività che incidono in maniera significativa sulla sua redditività;
- si ha l'effettiva capacità di esercitare tale potere sull'entità partecipata in modo tale da incidere sulla redditività della stessa;
- la redditività (positiva o negativa) del proprio investimento varia in relazione alla redditività dell'entità partecipata.

In conformità con quanto previsto dall'IFRS 11 una entità a controllo congiunto (joint venture) è una società su cui la Società esercita il controllo in modo condiviso con terzi. Il controllo congiunto (joint control) di una società è qualificabile come condivisione, pattuita contrattualmente, del controllo sulla stessa, ed esiste quando le decisioni rilevanti vengono prese con il controllo unanime dei soggetti interessati (joint venturer).
In conformità allo IAS 28 una entità collegata è una società in cui la Società detiene una influenza notevole, qualificata come potere di partecipazione alle decisioni finanziarie e gestionali strategiche pur non avendone il controllo.

Gli investimenti in società controllate, a controllo congiunto e collegate sono rilevati inizialmente al costo sostenuto per l'acquisizione o la costituzione, rappresentato dal fair value alla data di scambio e da ogni altro onere accessorio.

Le partecipazioni in società controllate, a controllo congiunto e collegate sono sottoposte ogni anno, o se necessario più frequentemente, a verifica circa eventuali perdite di valore. Qualora esistano evidenze che tali partecipazioni abbiano subito una perdita di valore, la stessa è rilevata nel conto economico come svalutazione. Nel caso in cui l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della

partecipazione, e la società abbia l'obbligo o l'intenzione di risponderne, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo. Qualora, successivamente, la perdita di valore venga meno o si riduca, è rilevato a conto economico un ripristino di valore nei limiti del costo.

Gli utili distribuiti dalle società controllate, a controllo congiunto e collegate, sono contabilizzati nel Conto Economico, rispettando il principio della competenza, nel momento in cui sorge il diritto al credito (generalmente coincidente con la delibera di distribuzione adottata dall'assemblea delle società partecipate).

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

Patrimonio netto

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

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

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

Trattamento di Fine Rapporto

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

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando: (i) è probabile l'esistenza di un'obbligazione attuale, legale o implicita, derivante da un evento passato; (ii) è probabile che l'adempimento dell'obbligazione sia oneroso; (iii) l'ammontare dell'obbligazione può essere stimato in modo attendibile. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che la Società razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi

alla data di chiusura del periodo. Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono stimabili in modo attendibile, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento del fondo connesso al trascorrere del tempo è imputato a conto economico alla voce "*oneri finanziari*". Quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), il fondo è rilevato in contropartita all'attività a cui si riferisce; l'imputazione a conto economico avviene attraverso il processo di ammortamento. I fondi sono periodicamente aggiornati per riflettere le variazioni delle stime dei costi, dei tempi di realizzazione e del tasso di attualizzazione; le revisioni di stima dei fondi sono imputate nella medesima voce di conto economico che ha precedentemente accolto l'accantonamento ovvero, quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), in contropartita all'attività a cui si riferisce.
Nelle note al bilancio sono illustrate le passività potenziali rappresentate da obbligazioni possibili (ma non probabili), derivanti da eventi la cui esistenza sarà confermata solo al venir meno di uno o più presupposti non totalmente sotto il controllo della Società. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 6 – Costi di struttura

Passività finanziarie – Rilevazione e valutazione

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

Finanziamenti e crediti

Dopo la rilevazione iniziale, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di interesse effettivo. Gli utili e le perdite sono contabilizzati nel conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.
Il costo ammortizzato è calcolato rilevando lo sconto o il premio sull'acquisizione e gli onorari o costi che fanno parte integrante del tasso di interesse effettivo. L'ammortamento al tasso di interesse effettivo è compreso tra gli oneri finanziari nel prospetto dell'utile/(perdita).

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

IFRS 9 - Strumenti finanziari derivati

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

All'avvio di un'operazione di copertura, la Società designa e documenta formalmente il rapporto di copertura, cui intende applicare l'hedge accounting, i propri obiettivi nella gestione del rischio e la strategia perseguita.
A partire dal 1° gennaio 2018, la documentazione include l'identificazione dello strumento di copertura, dell'elemento coperto, della natura del rischio e delle modalità con cui la Società valuterà se la relazione di copertura soddisfi i requisiti di efficacia della copertura (compresa l'analisi delle fonti di inefficacia della copertura e in che

modo viene determinato il rapporto di copertura). La relazione di copertura soddisfa i criteri di ammissibilità per la contabilizzazione delle operazioni di copertura se soddisfa tutti i seguenti requisiti di efficacia della copertura:

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

In merito all'operazione di copertura dei flussi di cassa, la Società rileva la porzione di utile o perdita sullo strumento coperto relativa alla parte di copertura efficace, nel prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo nella riserva di "*cash flow hedge*", mentre la parte non efficace è rilevata direttamente nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio La riserva di cash flow hedge è rettificata al minore tra l'utile o la perdita cumulativa sullo strumento di copertura e la variazione cumulativa del fair value dell'elemento coperto.

Perdita di valore

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

Hedge Accounting

Allo stato attuale, la Società ricorre all'applicazione dell'*hedge accounting* con riferimento agli strumenti *interest cap rate* sottoscritti. Alla luce di quanto riportato dal principio, la Società ha stabilito che tutte le relazioni di copertura esistenti che sono attualmente designate come coperture efficaci continuano a qualificarsi per l'*hedge accounting* in accordo con l'IFRS 9. Tuttavia, il principio prevede, per quanto riguarda tali strumenti, la rilevazione degli effetti derivanti dalla valutazione, anche per la quota del valore estrinseco, nella voce "*altre riserve*" del patrimonio netto. Pertanto, tenuto conto che negli esercizi precedenti gli effetti derivanti dalla valutazione del valore estrinseco erano stati imputati a conto economico, con l'applicazione del nuovo principio in modo prospettico è stata effettuata una riclassifica nei saldi di riapertura al 1° gennaio 2018 dalla voce "*utili portati a nuovo*" alla voce "*altre riserve*".

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

Ricavi

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

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

- *ricavi di locazione*: i ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà della Società sono contabilizzati sulla base del principio contabile internazionale IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere;

- *ricavi di vendita di immobili:* i ricavi per vendita di immobili sono rilevati a conto economico al momento dell'effettiva esecuzione della performance obbligation definita contrattualmente e quindi al trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile, momento in cui generalmente viene inoltre regolato il corrispettivo della transazione.

IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con clienti

L'IFRS 15 sostituisce lo IAS 11 - Lavori su ordinazione, lo IAS 18 - Ricavi e le relative interpretazioni e si applica a tutti i ricavi provenienti da contratti con clienti, a meno che questi contratti non rientrino nello scopo di altri principi come ad esempio i contratti di locazione, per i quali il principio di riferimento è lo l'IFRS 16. Il principio introduce un modello in cinque fasi che si applica ai ricavi derivanti da contratti con i clienti. L'IFRS 15 prevede la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di merci o servizi al cliente.
Il principio comporta l'esercizio di un giudizio da parte della Società, che prenda in considerazione tutti i fatti e le circostanze rilevanti nell'applicazione di ogni fase del modello ai contratti con i propri clienti. Il principio specifica inoltre la contabilizzazione dei costi incrementali legati all'ottenimento di un contratto e dei costi direttamente legati al completamento di un contratto.
La Società ha applicato lo standard utilizzando il metodo della piena applicazione retrospettica. Tuttavia, essendo i ricavi del gruppo prevalentemente da locazione, l'adozione non ha comportato effetti sul bilancio consolidato.

Locazioni

La Società si caratterizza per investimenti in portafogli immobiliari di elevata qualità, concentrati principalmente in primarie città italiane, con tenant di alto profilo e contratti di locazione a lungo termine, comprensivi di adeguate clausole di salvaguardia nonché di clausole che prevedono a carico del conduttore le spese e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Attualmente i ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà, sono contabilizzati sulla base del principio contabile internazionale IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere.
Tenuto conto dell'attuale impianto contrattuale e delle prassi di settore adottate anche dai principali competitor, si può concludere che l'adozione dell'IFRS 15 non ha determinato impatti sui risultati della Società con riferimento alle locazioni immobiliari.

Cessioni immobiliari

Con riferimento alle cessioni immobiliari, si rileva che le stesse avvengono mediante sottoscrizione di atto notarile, durante il quale, vengono inoltre verificati gli effettivi adempimenti contrattuali e la reale disponibilità del bene da parte del notaio. In particolare, tali operazioni prevedono: (i) il trasferimento del bene da parte del venditore, (ii) la regolazione del corrispettivo da parte dell'acquirente al rogito senza ulteriori dilazioni e/o impegni per il venditore, e (iii), eventualmente, il versamento di caparre o acconti contestualmente alla sottoscrizione dei contratti preliminari di vendita, quest'ultima fattispecie tenuto conto del breve lasso temporale intercorrente tra preliminare e rogito (generalmente inferiore all'anno) non prevede l'inclusione nel prezzo di componenti finanziarie implicite significative. Tali operazioni, pur rientrando nel novero dell'IFRS 15, non determinano effetti significativi derivanti dall'applicazione del nuovo principio in quanto le performance obbligation risultavano estinte alla data del rogito.

Costi

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

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri di natura finanziaria sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.
Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene non attribuisca allo stesso un valore superiore rispetto al suo *fair value*.

Imposte

Imposte correnti

Per la gestione non esente, le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile. Il debito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale al netto di eventuali acconti di imposta pagati.

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali sulla base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ad esclusione di quelle imputabili direttamente al patrimonio netto, in quanto relative a rettifiche di attività e passività di bilancio imputate direttamente al patrimonio stesso. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

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

Imposte differite

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

Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei.

Risultato per azione

Risultato per azione – base

Il risultato base per azione ordinaria è calcolato come rapporto tra il risultato di periodo attribuibile alle azioni

ordinarie ed il numero medio di azioni ordinarie, ponderato per i giorni di effettiva emissione nell'esercizio.

Risultato per azione – diluito

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

Uso di stime

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

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

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

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

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

- *investimenti immobiliari*: gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nel periodo in cui si verificano. Il *fair value* alla data di chiusura del periodo viene determinato attraverso la valutazione del patrimonio immobiliare effettuata con il supporto di esperti indipendenti; tale valutazione è soggetta a ipotesi, assunzioni e stime, pertanto una valutazione effettuata da esperti differenti potrebbe non comportare la medesima valutazione del patrimonio immobiliare;
- *strumento finanziario:* lo strumento finanziario è inizialmente valutato al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* nel periodo in cui si verificano. Il *fair value* viene determinato attraverso stime effettuate dal management, anche attraverso il supporto di esperti indipendenti; tale valutazione è soggetta a processi di stima, che implica la previsione di flussi di cassa basati su variabili che dipendono da attese dell'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché dalle generali condizioni del mercato;
- *strumenti finanziari derivati:* gli strumenti finanziari derivati sono valutati al *fair value*, rilevando a patrimonio netto gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* nel periodo in cui si verificano, per la quota di copertura che si rileva essere efficace mentre la restante parte viene rilevata nel prospetto dell'utile/(perdita) dell'esercizio. Il *fair value* viene determinato attraverso stime effettuate dal management sulla base delle quotazioni di mercato alla data di riferimento;
- *imposte*: le imposte sul reddito, relative alla sola gestione non esente, vengono stimate in base alla previsione dell'effettivo ammontare che dovrà essere versato all'Erario in sede di dichiarazione dei redditi; la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito degli esercizi futuri, tenuto conto del regime fiscale applicabile alla Società, e sono determinante utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nei periodi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.

Nuovi principi contabili, interpretazioni e modifiche adottati dalla Società

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2019. La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.
A partire dal 1° gennaio 2019 la Società applica il nuovo principio contabile IFRS 16 sui leasing. Di seguito sono descritti l'impatto e la natura delle modifiche a seguito dell'adozione di questo nuovo principio contabile.

Diversi altri emendamenti e interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2019, ma non hanno alcun impatto sul bilancio d'esercizio della Società.

Adozione del nuovo principio contabile IFRS 16 Leases

A partire dal 1° gennaio 2019 è entrato in applicazione il nuovo principio contabile IFRS 16 che definisce i principi per la rilevazione, la misurazione, la presentazione e l'informativa dei leasing e richiede ai locatari di contabilizzare tutti i contratti di leasing in bilancio sulla base di un singolo modello simile a quello utilizzato per contabilizzare i leasing finanziari in accordo con il precedente IAS 17. Il principio prevede due esenzioni per la rilevazione da parte dei locatari – contratti di leasing relativi ad attività di "scarso valore" (ad esempio i personal computer) ed i contratti di leasing a breve termine (ad esempio i contratti con scadenza entro i 12 mesi od inferiore). Alla data di inizio del contratto di leasing, il locatario rileva una passività a fronte dei pagamenti del leasing (cioè la passività per leasing) ed un'attività che rappresenta il diritto all'utilizzo dell'attività sottostante per la durata del contratto (cioè il diritto di utilizzo dell'attività). I locatari devono contabilizzare separatamente le spese per interessi sulla passività per leasing e l'ammortamento del diritto di utilizzo dell'attività. I locatari devono inoltre rimisurare la passività per leasing al verificarsi di determinati eventi (ad esempio: un cambiamento nelle condizioni del contratto di leasing, un cambiamento nei pagamenti futuri del leasing conseguente al cambiamento di un indice o di un tasso utilizzati per determinare quei pagamenti). Il locatario riconosce generalmente l'importo della rimisurazione della passività per leasing come una rettifica del diritto d'uso dell'attività.

La contabilizzazione prevista dall'IFRS 16 per i locatori è sostanzialmente invariata rispetto alla precedente contabilizzazione in accordo allo IAS 17. I locatori continuano classificare tutti i leasing utilizzando lo stesso principio di classificazione previsto dallo IAS 17 e distinguendo tra due tipologie di leasing: leasing operativi e leasing finanziari. L'IFRS 16 richiede ai locatari ed ai locatori un'informativa più estesa rispetto allo IAS 17.

Si segnala che alla data odierna la Società ha in essere contratti di leasing per attrezzature informatiche, che non rientrano nello scopo del principio e un contratto di affitto relativo alla sede legale. Infatti, in data 21 luglio 2017 COIMA RES ha siglato un contratto di affitto per la nuova sede legale in Piazza Gae Aulenti n.12. L'accordo prevede una durata di sei anni rinnovabile due volte con un affitto annuale di circa Euro 94 mila. In considerazione del fatto che COIMA RES ha investito una cifra significativa per l'allestimento della nuova sede, è appropriato considerare in dodici anni la durata del contratto di locazione.

In sede di prima applicazione, il principio contabile IFRS 16 prevede la possibilità di iscrivere l'attività per diritto d'uso (c.d. *right of use*) ad un importo corrispondente alla passività finanziaria senza adottare l'approccio retrospettico.

Al 1° gennaio 2019 la Società, in considerazione della possibilità concessa dal principio di non effettuare il restatement degli esercizi precedenti, ha iscritto:

- attività pari ad Euro 852 mila classificate nella voce "*altre immobilizzazioni materiali*"
- passività finanziarie pari ad Euro 852 mila classificate nella voce "*debiti finanziari non correnti*".

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, i canoni di locazione passivi, pari ad Euro 94 mila, classificati precedentemente nella voce "*costi di struttura*", sono ora contabilizzati:

- nella voce "*oneri finanziari*" per Euro 17 mila, in relazione agli interessi passivi su passività di leasing

aggiuntive rilevate;

- nella voce "*debiti finanziari non correnti*" per Euro 74 mila, a riduzione della passività di leasing, in relazione alla quota capitale rimborsata.

Per quanto riguarda le attività per diritti d'uso, esse sono ammortizzate su un orizzonte temporale coincidente con la durata del contratto di affitto. Gli ammortamenti del periodo di tali attività, pari ad Euro 81 mila, sono classificati nella voce "*rettifiche di valore nette*".

Modifiche all'IFRS 9: Prepayments Features with Negative Compensation

Ai sensi dell'IFRS 9, uno strumento di debito può essere valutato al costo ammortizzato o al fair value nel conto economico complessivo, a condizione che i flussi finanziari contrattualizzati siano "esclusivamente pagamenti di capitale e interessi sull'importo di riferimento" (il criterio SPPI) e lo strumento sia classificato nell'appropriato modello di business. Le modifiche all'IFRS 9 chiariscono che un'attività finanziaria supera il criterio SPPI indipendentemente dall'evento o dalla circostanza che causa la risoluzione anticipata del contratto e indipendentemente da quale sia la parte che paga o che riceve un ragionevole risarcimento per la risoluzione anticipata del contratto. Queste modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio d'esercizio della Società.

Modifiche allo IAS 19: Plan Amendment, Curtailment or Settlement

Le modifiche allo IAS 19 sanciscono le regole di contabilizzazione nel caso in cui, durante il periodo di riferimento, si verifichi una modifica, una riduzione o un regolamento del piano. Le modifiche precisano che quando una modifica, una riduzione o un regolamento del piano avvengono durante l'esercizio, un'entità è tenuta a determinare il costo del servizio per il resto del periodo successivo alla modifica, riduzione o regolamento del piano, utilizzando le ipotesi attuariali di riferimento per rimisurare la passività (attività) netta per benefici definiti in modo che rifletta i benefici offerti dal piano e le attività del piano dopo tale evento. Un'entità è tenuta, inoltre, a determinare l'interesse netto per il periodo rimanente dopo la modifica del piano, riduzione o regolamento del piano: la passività (attività) netta per benefici definiti che riflette i benefici offerti dal piano e le attività del piano dopo tale evento; e il tasso di sconto utilizzato per riparametrare la passività (attività) netta per benefici definiti.

Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio d'esercizio in quanto la Società, nel periodo di riferimento, non ha registrato alcuna modifica, riduzione o regolamento dei piani.

Modifiche allo IAS 28: Long-term interests in associates and joint venture

Le modifiche specificano che un'entità applica l'IFRS 9 per investimenti a lungo termine in una società collegata o joint venture, per i quali non si applica il metodo del patrimonio netto ma che, in sostanza, formano parte dell'investimento netto nella società collegata o joint venture (interessi a lungo termine).

Questo chiarimento è rilevante perché implica che il modello delle perdite attese sui crediti dell'IFRS 9, si applica a tali investimenti a lungo termine.

Le modifiche chiariscono inoltre che, nell'applicare l'IFRS 9, un'entità non deve tenere conto di eventuali perdite della società collegata o della joint venture o di eventuali perdite di valore della partecipazione, rilevate come rettifiche della partecipazione netta nella collegata o joint venture che derivano dall'applicazione dello IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures. Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio d'esercizio.

Miglioramenti annuali 2015-2017 Cycle

IFRS 3 Business Combination

Le modifiche chiariscono che, quando un'entità ottiene il controllo di un business che è una joint operation, applica i requisiti per un'aggregazione aziendale (business combination) che si è realizzata in più fasi, tra cui la rimisurazione al fair value della partecipazione precedentemente detenuta nelle attività e passività della joint

operation. Nel fare ciò, l'acquirente rivaluta l'interessenza precedentemente detenuta nella joint operation.

L'entità applica tali modifiche alle business combinations per cui la data di acquisizione coincide o è successiva al primo esercizio a partire dal 1° gennaio 2019, con l'applicazione anticipata consentita.

Questa modifica non ha avuto alcun impatto sul bilancio d'esercizio della Società in quanto non si è verificata nessuna aggregazione aziendale in cui si è ottenuto il controllo congiunto.

IFRS 11 Joint Arrangements

Una entità che partecipa in una joint operation, senza avere il controllo congiunto, potrebbe ottenere il controllo congiunto della joint operation nel caso in cui l'attività della stessa costituisca un business come definito nell'IFRS 3. Le modifiche chiariscono che le partecipazioni precedentemente detenute in tale joint operation non sono rimisurate. Un'entità applica tali modifiche alle operazioni nelle quali detiene il controllo congiunto a partire dall'inizio dell'esercizio a partire dal 1° gennaio 2019 o successivamente, con l'applicazione anticipata consentita.

Questa modifica non ha avuto alcun impatto sul bilancio d'esercizio della Società in quanto non si è verificata nessuna aggregazione aziendale in cui si è ottenuto il controllo congiunto.

IAS 12 Income Taxes

Le modifiche chiariscono che gli effetti delle imposte sui dividendi sono collegati alle operazioni passate o agli eventi che hanno generato utili distribuibili piuttosto che alle distribuzioni ai soci. Pertanto, un'entità rileva gli effetti delle imposte sul reddito derivanti dai dividendi nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio, nelle altre componenti di conto economico complessivo o nel patrimonio netto coerentemente con il modo in cui l'entità ha precedentemente riconosciuto tali operazioni o eventi passati.

L'entità applica tali modifiche per gli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2019 o successivamente, ed è consentita l'applicazione anticipata. Quando l'entità applica per la prima volta tali modifiche, le applica agli effetti che hanno avuto le imposte sui dividendi rilevati a partire dall'inizio del primo esercizio.

Si segnala che tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio d'esercizio.

IAS 23 Borrowing Costs

Le modifiche chiariscono che un'entità tratta come finanziamenti non specifici qualsiasi finanziamento effettuato che fin dal principio era finalizzato a sviluppare un'attività, nel caso in cui tutte le azioni necessarie per predisporre tale attività all'uso o alla vendita sono completate.

Un'entità applica tali modifiche agli oneri finanziari sostenuti a partire dall'inizio dell'esercizio in cui l'entità applica per la prima volta tali modifiche. Un'entità applica tali modifiche per gli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2019 o successivamente, e l'applicazione anticipata è consentita. Poiché la prassi attuale della Società è in linea con tali emendamenti, la Società non ha registrato alcun impatto derivante da tali modifiche sul proprio bilancio d'esercizio.

39. Segmenti operativi

Di seguito non viene esposta alcuna ripartizione per settore operativo e per area geografica in quanto al 31 dicembre 2019 la Società ha in portafoglio immobili solo siti in Milano e ad uso uffici.

40. Ricavi da locazione

(Euro migliaia)		
Vodafone	6.863	13.964
Monte Rosa	3.815	3.762
Tocqueville	2.614	1.046
Pavilion	2.979	-
Ricavi da locazione	16.271	18.772

Il decremento di Euro 2.501 mila è riconducibile principalmente alla cessione del complesso immobiliare Vodafone al fondo COIMA CORE FUND VIII. Tale decremento è stato parzialmente compensato dai canoni di locazione relativi all'immobile Pavilion, acquisito a novembre 2018.

41. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano a Euro 1.637 mila e sono costituiti come segue.

(Euro migliaia)	Vodafone	Monte Rosa	Tocqueville	Pavilion		
Recupero spese dai conduttori	906	1.171	298	215	2.590	3.246
Property management	(69)	(65)	(31)	(33)	(198)	(215)
Spese manutenzione	(463)	(633)	(176)	(227)	(1.499)	(1.579)
Utenze	(427)	(441)	(122)	-	(990)	(1.631)
Assicurazioni	(39)	(22)	(19)	(18)	(98)	(110)
IMU	(347)	(449)	(251)	(90)	(1.137)	(1.255)
TASI	(24)	(31)	(17)	(6)	(78)	(86)
Imposte di registro	(56)	(42)	(24)	(11)	(133)	(178)
Altr. costi immobiliari	-	(94)	-	-	(94)	(93)
Costi operativi immobiliari	(519)	(606)	(342)	(170)	(1.637)	(1.501)

Tali costi, al netto del recupero delle spese dai conduttori, mostrano un decremento di Euro 264 mila attribuibile principalmente alla cessione del complesso Vodafone, parzialmente compensato dalle spese relative all'immobile Pavilion.

42. Utili da cessioni immobiliari

Gli utili da cessioni immobiliari, pari ad Euro 3.562 mila, sono imputabili alla cessione del complesso immobiliare Vodafone.

In particolare, in data 27 giugno 2019, COIMA RES ha effettuato un'operazione di apporto al Fondo Alternativo di Investimento Immobiliare denominato COIMA CORE FUND VIII del complesso immobiliare sito in Milano, via Lorenteggio per un controvalore pari ad Euro 213.000 mila e accollo del relativo debito. Contestualmente COIMA RES ha venduto il 50% delle quote del Fondo, ottenute in sede di apporto, all'investitore coreano Meritz Financial Group.

L'operazione è stata effettuata a condizioni di mercato, ha coinvolto un investitore terzo e ha previsto un corrispettivo in danaro. In considerazione di ciò, COIMA RES ha eliminato contabilmente l'immobile e ha rilevato

l'effetto economico nel periodo. L'utile derivante dalla dismissione è stato calcolato sulla base della differenza tra il ricavo netto di dismissione (al netto dei costi diretti sostenuti) e il valore contabile dell'attività.
Per COIMA RES tale valore è pari al valore contabile riportato nell'ultimo bilancio approvato.

43. Costi di struttura

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi di struttura alla data del 31 dicembre 2019.

(Euro migliaia)	[illegible]	[illegible]
Commissioni di asset management	(2.839)	(2.964)
Costo del personale	(2.071)	(1.654)
Consulenze	(520)	(794)
Revisione	(191)	(200)
Funzioni di controllo	(314)	(310)
Oneri esperti indipendenti	(56)	(46)
Servizi IT	(168)	(177)
Comunicazione, marketing e PR	(354)	(383)
Promote fee	-	(1.021)
Altri costi di struttura	(329)	(477)
Costi di struttura	(6.842)	(8.026)

Tale voce include i costi relativi alla normale operatività della Società, tra cui il costo del personale, le spese relative alla governance, i compensi della società di revisione e dei consulenti esterni, le spese di marketing e assistenza IT. Il decremento di Euro 1.184 mila rispetto allo scorso esercizio è dovuto principalmente alla *promote fee* maturata da COIMA SGR nell'esercizio precedente.

Si evidenzia che l'Amministratore Delegato, in considerazione del fatto che la Società non ha raggiunto dimensioni tali da beneficiare di economie di scala e che è interesse del medesimo essere allineato con gli interessi degli azionisti di COIMA RES, ha confermato la propria rinuncia alla rideterminazione dell'emolumento fisso e alla corresponsione del compenso variabile per gli esercizi 2017, 2018 e 2019. Tale rinuncia risulta revocabile esclusivamente qualora si verifichi una delle seguenti situazioni:

- l'Asset Management Agreement in essere venga modificato e/o cessi per qualsivoglia motivo; e/o
- Manfredi Catella cessi di ricoprire la carica di amministratore delegato (anche in caso di morte); e/o
- la maggioranza degli amministratori della Società non sia designata da Manfredi Catella così come previsto dal Patto Parasociale attualmente in essere.

Alla data odierna nessuno dei presupposti è venuto meno e si ritiene remota la possibilità che anche uno di essi si verifichi entro l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019. In considerazione di ciò la Società non ha effettuato alcun accantonamento a fondo rischi ed oneri.

La migliore stima attuale di tale passività potenziale è pari a circa Euro 2,9 milioni.

Si segnala invece che in merito al caso morte, previsto nel contratto in essere con l'Amministratore Delegato e nelle rinunce sopra descritte, la Società ha effettuato un accantonamento di circa Euro 373 mila nei costi del personale sulla base delle tabelle di mortalità predisposte dall'ISTAT, sulla base di quanto previsto dallo IAS 19. La Società ha deciso di stipulare una polizza assicurativa a copertura del rischio morte e tale copertura si presume sia attiva entro il secondo trimestre dell'esercizio 2020.

Il contratto in essere con l'amministratore Delegato prevede inoltre che, in ipotesi di cessazione di Manfredi Catella dalla carica ricoperta nella Società per una delle ragioni previste dalla Scrittura Privata in essere e descritte nella Relazione sulla Remunerazione (*c.d. "**Good Leaver**")* la Società è obbligata a corrispondere a Manfredi Catella a titolo di risarcimento del danno ovvero, comunque ed in ogni caso, a titolo di indennità per la cessazione del rapporto di amministrazione il maggior importo tra (a) Euro 5 milioni e, (b) 3 volte il compenso complessivo annuo (fisso più variabile). Ad oggi la Società ritiene remota la possibilità che si verifichi una delle ipotesi di Good Leaver previste nel contratto in essere.

44. Altri costi operativi

Gli altri costi operativi pari ad Euro 28 mila (Euro 2.313 mila al 31 dicembre 2018) comprendono principalmente altre imposte e tasse corporate, i costi di iva indetraibili, sopravvenienze passive e altri oneri di gestione. La variazione di Euro 2.285 mila è relativa all'adeguamento a fair value dello strumento finanziario concesso al CEO e ai *key manager* generatasi nel 2018.

45. Rettifiche di valore nette

(Euro migliaia)		
Ammortamenti e svalutazioni attività materiali e immateriali	(139)	(37)
Rettifiche di valore attività finanziarie al fair value	-	(53)
Svalutazione partecipazione in COIMA CORE FUND IV	(345)	(38.874)
Svalutazione partecipazione in COIMA CORE FUND VIII	(163)	-
Rettifiche di valore nette	(647)	(38.964)

Il saldo, pari ad Euro 647 mila, è principalmente riferibile alla rettifica di valore delle partecipazioni in COIMA CORE FUND IV e COIMA CORE FUND VIII. Tali rettifiche sono state effettuate a seguito dell'*impairment test* effettuato alla data del 31 dicembre 2019 in considerazione dei flussi di cassa futuri e degli utili registrati negli esercizi precedenti.

In particolare, è stato raffrontato il patrimonio netto dei fondi alla data del 31 dicembre 2019, calcolato in conformità ai principi contabili internazionali (considerando eventuali plusvalenze latenti), con il valore di iscrizione della partecipazione.

Le principali attività di COIMA CORE FUND IV sono costituite dal portafoglio immobiliare Deutsche Bank, che è stato valutato al *fair value* sulla base della perizia emessa dall'esperto indipendente Duff & Phelps REAG, e da cassa. Le passività del fondo sono costituite esclusivamente da debiti commerciali a breve e quindi, essendo importi non significativi, non sono state effettuate considerazioni. Il *fair value* del patrimonio netto del fondo alla data del 31 dicembre 2019, calcolato in conformità ai principi contabili internazionali, era quindi pari ad Euro 99.613 mila mentre il valore di iscrizione della partecipazione era pari ad Euro 99.958 mila. Dal confronto dei due valori è emersa una rettifica di valore pari ad Euro 345 mila. Si segnala che tale riduzione è dovuta essenzialmente all'adeguamento di fair value degli immobili e alla distribuzione di utili effettuata dal fondo nel corso dell'esercizio 2019.

Per quanto riguarda COIMA CORE FUND VIII, le principali attività e passività del fondo sono il complesso immobiliare Vodafone, acquisito il 27 giugno 2019 nel più ampio contesto dell'operazione di apporto effettuata da COIMA RES, e il relativo finanziamento. Il *fair value* del patrimonio netto del fondo di competenza alla data del 31 dicembre 2019, calcolato in conformità ai principi contabili internazionali, era quindi pari ad Euro 43.466 mila, mentre il valore di iscrizione della partecipazione era pari ad Euro 43.629 mila. Dal confronto dei due valori è emersa una rettifica di valore pari ad Euro 163 mila. Si segnala che tale riduzione è dovuta essenzialmente al rimborso parziale delle quote effettuato dal fondo al 31 dicembre 2019.

46. Adeguamento al *fair value* degli immobili

Tale voce, pari ad Euro 4.473 mila (Euro 25.870 mila al 31 dicembre 2018), si riferisce per Euro 3.195 mila alla rivalutazione dell'immobile Pavilion, Euro 700 mila alla rivalutazione dell'immobile Tocqueville e per Euro 578 mila alla rivalutazione di Monte Rosa. I suddetti immobili sono stati rivalutati sulla base della perizia redatta dall'esperto indipendente CBRE. Per quanto riguarda i parametri utilizzati dall'esperto indipendente per effettuare le proprie valutazioni, si rimanda alla nota 50 – Investimenti immobiliari.

47. Proventi da partecipazioni

(Euro migliaia)		
Proventi da COIMA CORE FUND IV	972	4.934
Proventi da COIMA CORE FUND VI	4.851	3.841
Dividendi da COIMA RES SIINQ I	2.733	2.410
Rimborso quote da COIMA CORE FUND IV	-	35.855
Rimborso quote da COIMA CORE FUND VIII	800	-
Proventi da partecipazioni	9.356	47.040

I proventi da partecipazioni ammontano ad Euro 9.356 mila e sono relativi ai proventi distribuiti dalle entità partecipate dalla Società nel corso dell'esercizio 2019. Nello specifico:

- COIMA RES SIINQ I ha distribuito un dividendo pari ad Euro 2.733 mila nel mese di aprile 2019 sul risultato dell'esercizio 2018;
- COIMA CORE FUND IV ha distribuito proventi rispettivamente pari ad Euro 649 mila nel mese di agosto 2019 ed Euro 323 mila nel mese di dicembre 2019, entrambi sui risultati conseguiti nel 2019 e negli esercizi precedenti;
- COIMA CORE FUND VI ha distribuito proventi rispettivamente pari ad Euro 443 mila nel mese di agosto 2019 ed Euro 4.408 mila nel mese di dicembre 2019, entrambi sui risultati conseguiti nel 2018 e negli esercizi precedenti.

Si segnala inoltre che al 31 dicembre 2019 COIMA CORE FUND VIII ha effettuato un rimborso parziale di quote complessivi Euro 1.600 mila, di cui Euro 800 mila di competenza della Società.

48. Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari, pari ad Euro 1 migliaio (Euro 13 mila al 31 dicembre 2018) si riferiscono principalmente agli interessi attivi sulla liquidità.

Gli oneri finanziari, pari ad Euro 4.330 mila (Euro 3.599 mila al 31 dicembre 2018), includono principalmente gli interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere e l'effetto derivante dall'adeguamento al *fair value* degli strumenti finanziari derivati. L'incremento di Euro 731 mila è riconducibile 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.

49. Imposte

In accordo con quanto previsto dalla normativa SIIQ, la Società calcola le imposte sui redditi derivante dalle attività diverse dalla gestione esente, utilizzando l'aliquota fiscale del 24%.
Al 31 dicembre 2019 la gestione non esente non ha prodotto redditi imponibili.

50. Investimenti immobiliari

Di seguito si riporta la movimentazione degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2019.

(Euro migliaia)					
Vodafone	209.300	(209.439)	139	-	-
Monte Rosa	60.400	-	122	578	61.100
Tocqueville	58.900	-	-	700	59.600
Pavilion	70.000	-	5	3.195	73.200
Investimenti immobiliari	398.600	(209.439)	266	4.473	193.900

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.

L'adeguamento al *fair value* fa riferimento alle perizie redatte dall'esperto indipendente sugli immobili, in osservanza degli standard "RICS Valuation – Professional Standards" ed in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni previste dall'ESMA European Securities and Markets Authority.

Di seguito si riportano i principali parametri utilizzati per la valutazione dell'investimento:

CBRE Valuation	Monte Rosa	5,40%	7,10%	3,35%	1,38%	9,8
	Tocqueville	5,50%	7,50%	3,80%	1,38%	7,8
	Pavilion	4,50%	7,45%	3,40%	1,38%	16,1

La rivalutazione dell'immobile Monte Rosa, pari ad Euro 578 mila, è stata determinata dallo sviluppo, da parte dell'esperto indipendente, delle considerazioni valutative con riferimento al periodo di reddito garantito dai contratti di locazione vigenti alla data di valutazione, nonché dai tempi di rimessa a reddito dell'immobile. La variazione è principalmente dovuta ad un miglioramento dei tassi utilizzati dall'esperto indipendente al netto di un peggioramento della curva di inflazione, in linea con quanto emerso nel mercato di riferimento nell'esercizio 2019.

La rivalutazione dell'immobile Tocqueville, pari ad Euro 700 mila, è stata determinata dallo sviluppo, da parte dell'esperto indipendente, delle considerazioni valutative con riferimento al periodo di reddito garantito dai contratti di locazione vigenti alla data di valutazione, nonché dai tempi ipotizzati per lo svolgimento dei lavori di ristrutturazione e la successiva rimessa a reddito dell'immobile a canoni di mercato in linea con quelli in essere nella zona di Porta Nuova.

La rivalutazione dell'immobile Pavilion di Euro 3.195 mila è principalmente legata all'avvicinarsi degli incassi del canone a regime previsto contrattualmente, solo in parte controbilanciato dalla riduzione della curva di inflazione.

La tabella successiva si riportano i valori di mercato degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2019 rispettivamente al lordo ed al netto dei costi di transazione:

	Monte Rosa	63.316	61.100
CBRE Valuation	Tocqueville	61.762	59.600
	Pavilion	75.762	73.200

51. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 1.061 mila (Euro 318 mila al 31 dicembre 2018), hanno subito un incremento di Euro 743 mila rispetto all'esercizio precedente a seguito dell'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16, in vigore dal 1° gennaio 2019.

Di seguito si riporta il dettaglio delle altre immobilizzazioni materiali alla data del 31 dicembre 2019.

(Euro migliaia)			
Mobili e arredi	70	1	71
Impianti	284	-	284
Altre attività materiali	5	2	7
Diritti d'uso	-	852	852
Costo storico	359	855	1.214
Mobili e arredi	(8)	(6)	(14)
Impianti	(30)	(24)	(54)
Altre attività materiali	(3)	(1)	(4)
Diritti d'uso	-	(81)	(81)
Fondo ammortamento	(41)	(112)	(153)
Valore netto contabile	318	743	1.061

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 materiale 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 la Società ha in essere un contratto di affitto relativo alla sede legale in Piazza Gae Aulenti n.12, il cui diritto d'uso al 31 dicembre 2019 ammonta ad Euro 771 mila.

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 186 mila (Euro 69 mila al 31 dicembre 2018), si riferiscono a software aziendali (amministrativi e contabili). Questi ultimi hanno subito un incremento di Euro 117 mila rispetto allo scorso esercizio per lo sviluppo delle attività di implementazione effettuate nel corso del periodo.

52. Partecipazioni in società controllate

Di seguito si riporta la movimentazione delle partecipazioni controllate alla data del 31 dicembre 2019.

(Euro migliaia)				
COIMA CORE FUND IV	99.957	-	(345)	99.612
COIMA CORE FUND VI	69.868	44.754	-	114.622
COIMA RES SIINQ I	27.750	-	-	27.750
Consorzio Lorenteggio	7	(7)	-	
COIMA CORE FUND VIII	-	43.629	(163)	43.466
Partecipazioni in società controllate	197.582	88.376	(508)	285.450

In data 27 giugno 2019 la Società ha conferito il complesso immobiliare Vodafone, il relativo finanziamento e cassa in COIMA CORE FUND VIII, fondo gestito da COIMA SGR, per un importo complessivo pari ad Euro 87.100 mila. Nella stessa data la Società ha ceduto il 50% delle quote del fondo a Meritz Financial Group, ad un prezzo pari ad Euro 43.550 mila (esclusi gli oneri accessori).

In data 20 settembre 2019 COIMA CORE FUND VI ha richiesto un versamento di capitale a COIMA RES per Euro 16.744 mila per finanziare parzialmente l'acquisto di circa l'89% delle quote in COIMA OPPORTUNITY FUND I, fondo gestito da COIMA SGR.
In data 25 ottobre 2019 COIMA CORE FUND VI ha richiesto un ulteriore versamento di capitale a COIMA RES per Euro 28.000 mila per finanziare l'acquisto del restante 52% delle quote in Feltrinelli Porta Volta.

Le rettifiche di valore, pari ad Euro 508 mila, sono dovute all'*impairment test* effettuato al fine di allineare il valore di carico delle partecipazioni alla quota di possesso del patrimonio netto delle entità alla medesima data. Si rimanda al paragrafo 45 – Rettifiche di valore nette.

Di seguito si riportano i principali dati relativi alle partecipazioni controllate, esposti in conformità dei principi contabili internazionali IAS/IFRS:

(Euro migliaia)				
COIMA CORE FUND IV	100,0%	98.145	103.271	99.613
COIMA CORE FUND VI	88,2%	115.777	204.626	150.741
COIMA RES SIINQ I	100,0%	250	50.369	30.446
COIMA CORE FUND VIII	50,0%	85.500	218.744	86.932

(*) *Include il risultato dell'esercizio 2019 ed eventuali plusvalenze latenti.*

53. Partecipazioni in società collegate

La voce *partecipazioni in società collegate* include l'investimento nel Fondo Porta Nuova Bonnet, di seguito descritto, e le partecipazioni nei consorzi Infrastrutture Garibaldi Repubblica e Porta Nuova Garibaldi.

(Euro migliaia)	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Fondo Porta Nuova Bonnet	16.053	3.464	19.517
Altre partecipazioni	1	-	1
Partecipazioni in società collegate	16.054	3.464	19.518

La voce *incrementi* si riferisce principalmente alle somme versate dalla Società nel corso dell'esercizio in previsione dei costi da sostenere per lo sviluppo del progetto Bonnet.

54. Crediti finanziari

I crediti finanziari, pari ad Euro 1.651 mila per la parte non corrente ed Euro 491 mila per la parte corrente, si riferiscono ai crediti residui verso COIMA CORE FUND VIII relativi al trasferimento della quasi totalità degli oneri finanziari sostenuti nell'operazione di rifinanziamento del complesso immobiliare Vodafone.
Tali crediti ammontavano originariamente ad Euro 2.476 mila e il saldo è previsto in 10 rate entro il 31 dicembre 2023.

55. Strumenti finanziari derivati

Il saldo della voce, pari ad Euro 34 mila (Euro 842 mila al 31 dicembre 2018), è relativo ai quattro contratti derivati *interest rate cap* sottoscritti a copertura dei flussi finanziari relativi al finanziamento ipotecario del portafoglio di filiali di Deutsche Bank.

La riduzione di Euro 808 mila rispetto al 31 dicembre 2018 è riconducibile principalmente 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.

In conformità al principio contabile IFRS 9, il fair value dei derivati è stato scorporato in due componenti: il valore intrinseco (intrinsic value), pari al valore effettivo del derivato nel caso di esercizio immediato, e il valore temporale (time value) ovvero quanto un acquirente sarebbe disposto a pagare oltre il valore intrinseco. La Società ha contabilizzato a patrimonio netto la variazione di fair value relativa all'effetto temporale dei derivati, pari ad Euro 175 mila (al netto del risconto con effetto a conto economico, pari ad Euro 108 mila).

La strategia di copertura adottata dalla Società è quella di fissare un limite massimo al costo del finanziamento, per la parte coperta. La Società ha contabilizzato le operazioni di copertura sulla base dell'*hedging accounting* verificando l'efficacia degli stessi. Al fine di testare l'efficacia dei derivati in essere, l'*hedged item* è stato identificato, alla data di inizio della copertura, con un derivato ipotetico ("*hypothetical derivative*"). Tale derivato deve coprire perfettamente i rischi causati dall'esposizione sia in termini di sottostante che in termini contrattuali (nozionale, indicizzazione, etc.). Infine, l'ipotetica stipula deve avvenire a condizioni di mercato presenti alla data di costituzione della relazione di copertura. Le variazioni di *fair value* sono state riconosciute nella riserva di valutazione, al netto di quanto registrato a conto economico in caso di inefficacia.
Le valutazioni al *fair value* dei derivati hanno altresì tenuto conto di eventuali rettifiche da apportare per effetto del deterioramento di una delle controparti bancarie o della Società stessa, tenendo anche in considerazioni le eventuali garanzie prestate dalla Società alle Banche.

56. Crediti commerciali e altri crediti correnti

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti commerciali e altri crediti correnti alla data del 31 dicembre 2019.

(Euro migliaia)		
Crediti verso conduttori	2.911	912
Crediti verso partecipate	5.531	2.474
Crediti commerciali	8.442	3.386
Crediti verso Erario	1.679	4.094
Ratei e risconti attivi	280	451
Altre attività diverse	141	138
Altri crediti correnti	2.100	4.683
Crediti commerciali e altri crediti correnti	10.542	8.069

I crediti verso conduttori mostrano un incremento di Euro 1.999 mila dovuto principalmente alla normalizzazione dei canoni di locazione, contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16.

I crediti verso partecipate includono crediti per proventi deliberati da COIMA CORE FUND IV, COIMA CORE FUND VI e COIMA CORE FUND VIII, rispettivamente pari ad Euro 323 mila, Euro 4.408 mila ed Euro 800 mila.

La voce *crediti verso Erario*, che si riferisce principalmente ai crediti IVA della Società, mostrano un decremento di Euro 2.415 mila rispetto all'esercizio precedente dovuto alla compensazione del credito con altre imposte e tributi.

I ratei e risconti attivi includono principalmente imposte di registro, assicurazioni e altri costi già sostenuti di competenza dell'esercizio successivo.

57. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide della Società, che ammontano ad Euro 12.467 mila, sono detenute presso i seguenti istituti bancari:

(Euro migliaia)		
Banca Popolare di Milano	449	16.095
Unicredit	7.252	6.443
Intesa San Paolo	3.308	5.535
Banca Passadore	1.457	559
Cassa	1	1
Disponibilità liquide	12.467	28.633

Presso *Banca Popolare di Milano* e *Banca Passadore* la Società detiene la propria liquidità disponibile per la gestione ordinaria.

Gli ammontari depositati presso *Unicredit* e *Intesa Sanpaolo* comprendono cinque conti correnti pegnati e due conti non pegnati denominati *distribution account*, aperti a seguito della stipula dei contratti di finanziamento di cui si dirà in seguito. I conti non pegnati accolgono gli ammontari che sono nella disponibilità della Società a seguito della verifica trimestrale dei *covenant* finanziari.

58. Patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2019 ammonta ad Euro 402.293 mila (Euro 392.718 mila al 31 dicembre 2018) ed è composto come riportato nella tabella degli schemi del bilancio d'esercizio.

Il capitale sociale è costituito da n 36.106.558 azioni ordinarie senza valore nominale.
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 755 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.
La riserva legale rappresenta la parte di utili che, secondo quanto disposto dall'art. 2430 del Codice civile, non può essere distribuita a titolo di dividendo e non ha raggiunto l'ammontare massimo richiesto dalla legge.
La riserva di valutazione, pari ad Euro 1.677 mila, è relativa alla variazione di *fair value* dei contratti derivati sottoscritti a copertura dei flussi di cassa del finanziamento in essere.
L'acconto sul dividendo di Euro 3.611 mila si riferisce all'acconto sul dividendo dell'esercizio 2019 di Euro 0,10 per ciascuna azione in circolazione alla data di stacco cedola, deliberato l'8 novembre 2019 dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2433-bis, comma 5, del Codice civile e messo in pagamento in data 20 novembre 2019 con data di stacco cedola fissata al 18 novembre 2019.

Di seguito si riporta la disponibilità e la distribuibilità delle riserve di patrimonio netto al 31 dicembre 2019.

(Euro migliaia)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Capitale sociale	14.482					
Riserva sovrapprezzo azioni	336.273	A, B	336.273			
Riserva legale	2.890	B	2.890			
Acconto dividendi 2019	(3.611)			(3.611)		
Riserva di cash flow hedge	(1.677)					
Altre riserve	31.449			(7.201)	(320)	
Utili portati a nuovo	2.310	A, B, C	2.310			
Utili dell'esercizio	20.177					
Totale	402.293		341.473	(10.812)	(320)	-
Quota non distribuibile			339.163			
Quota distribuibile			2.310			

(*) *A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci*

59. Debiti verso banche

Di seguito si porta il dettaglio dei debiti verso banche al 31 dicembre 2019.

(Euro migliaia)					
Finanziamenti ipotecari	246.764	2.142	(133.747)	(16.027)	99.132
Debiti verso banche non correnti	246.764	2.142	(133.747)	(16.027)	99.132
Altri debiti finanziari correnti	-	-	133	16.027	16.140
Debiti verso banche correnti	-	-	133	16.027	16.140

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, il quale è stato successivamente conferito in COIMA CORE FUND VIII nel più ampio contesto dell'operazione Vodafone, descritta nei paragrafi precedenti.

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

La colonna *riclassifiche* si riferisce alla parte di finanziamento allocato alle filiali Deutsche Bank oggetto di cessione, riclassificata nella voce "*debiti verso banche correnti*" in quanto gli incassi derivanti dalle operazioni di vendita saranno utilizzato per rimborsare, ragionevolmente entro 12 mesi, una parte del finanziamento in essere.

Si precisa che la verifica della tenuta dei covenant finanziari avviene ogni trimestre e/o semestre, come previsto dai contratti in essere.

Di seguito si riportano gli indicatori al 31 dicembre 2019:

Immobili			
Filiali Deutsche Bank	LTV Consolidato	<60%	43,2%
Monte Rosa	ICR Portafoglio	>1,8x	5,3x
Tocqueville	ICR/DSCR Consolidato	>1,4x	3,9x
Pavilion	LTV Portafoglio	<65%	36,4%

Gli indicatori sopra riportati confermano la tenuta dei covenant definiti nel contratto di finanziamento.

60. 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 779 mila, è pari al valore attuale dei flussi di cassa futuri previsti per la durata contrattuale.

61. Debiti per trattamento di fine rapporto

Il saldo del Trattamento di Fine Rapporto (TFR), pari ad Euro 71 mila (Euro 43 mila al 31 dicembre 2018), riguarda il debito relativo a tre dipendenti della Società.

62. Fondi rischi e oneri

I fondi rischi e oneri, pari ad Euro 373 mila (Euro 130 mila al 31 dicembre 2018), includono all'accantamento a copertura dei rischi relativi ai contratti in essere con l'Amministratore Delegato. Per maggiori dettagli si rimanda ai costi del personale descritti al paragrafo 43 – Costi di struttura.

63. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati classificati nelle passività, pari ad Euro 1.747 mila (Euro 1.026 mila al 31 dicembre 2017), si riferiscono a *Interest Rate Swap* sottoscritti a copertura dei flussi finanziari relativi ai finanziamenti degli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion.

Il contratto di *Interest Rate Swap* è stipulato al fine di coprire il tasso di riferimento Euribor e le sue variazioni pagando un tasso fisso che rappresenta il costo complessivo della raccolta per tutta la durata del contratto swap.

La Società ha contabilizzato le operazioni di copertura sulla base dell'hedge accounting, verificando l'efficacia della relazione di copertura. Al fine di testare l'efficacia dei derivati in essere, l'*hedged item* è stato identificato, alla data di inizio della copertura, con un derivato ipotetico ("*hypothetical derivative*"). Tale derivato deve coprire perfettamente i rischi causati dall'esposizione sia in termini di sottostante che in termini contrattuali (nozionale, indicizzazione, etc.). Infine, l'ipotetica stipula deve avvenire a condizioni di mercato presenti alla data di costituzione della relazione di copertura.
Le valutazioni al *fair value* dei derivati hanno altresì tenuto conto di eventuali rettifiche da apportare per effetto del deterioramento di una delle controparti bancarie o della Società stessa, tenendo anche in considerazioni le eventuali garanzie prestate dalla Società alle Banche.

64. Debiti commerciali e altri debiti non correnti

I debiti commerciali e altri debiti non correnti sono costituiti principalmente dal *fair value*, per la parte a lungo termine, dello strumento finanziario concesso all'Amministratore Delegato e ai *key managers*. Lo strumento è stato emesso dalla Società e acquisito dal management per un valore nominale pari a 1 migliaio di Euro. Al 31 dicembre 2019 lo strumento è stato valutato pari ad Euro 998 mila (Euro 998 mila al 31 dicembre 2018) a seguito di una perizia appositamente predisposta da un consulente esterno alla data di riferimento.

Il perito ha espresso la propria opinione in merito al *fair market value* dello strumento partecipativo emesso dalla Società a favore di taluni manager sulla base del regolamento dello strumento, sulla base del fatto che la Società è quotata e sulla base dei flussi di cassa attesi in tre diversi scenari (*base, downside e upside*).
La valutazione è stata condotta in applicazione del criterio finanziario. Esso stima il valore di un *asset* quale somma dei flussi finanziari attesi, scontati ad un tasso espressivo del rischio sistematico dell'investimento. Il modello valutativo è stato impostato come segue:

- la data di riferimento della stima è il 31 dicembre 2019;
- la stima del valore è stata condotta anzitutto assumendo i flussi di cassa attesi annui rivenienti, nel periodo 2019-2030, dalla *Promote Fee*. In particolare, sono stati considerati i flussi di cassa medio-ponderati in tre distinti scenari (c.d. *base, downside e upside*). Ai fini della previsione dei flussi di cassa attesi, i flussi

riferiti ai tre scenari sono stati equiponderati (33,33% ciascuno);

- ai fini della previsione dei flussi di cassa annui di pertinenza dei possessori dello Strumento, i flussi annui medio-ponderati rivenienti dalla *Promote Fee* sono stati considerati in misura pari al 60%. Ciò in coerenza con quanto previsto dal Regolamento dello Strumento;
- i flussi di cassa medio-ponderati di pertinenza dei possessori dello strumento sono stati attualizzati, al 31 dicembre 2019, ad un tasso di sconto espressivo del rendimento mediamente atteso da investimenti aventi un profilo di rischio comparabile a quello dell'investimento nello strumento. Tale tasso di sconto, pari al 3,48%, è stato quantificato dal consulente secondo l'approccio CAPM ("*Capital Asset Pricing Model*") ed è pari al costo del capitale proprio della Società, espressivo della rischiosità sistematica (non diversificabile) associata all'attività di business dai cui flussi di cassa dipendono, in ultima istanza, quelli dello strumento.

Il tasso di sconto è stato stimato dal consulente assumendo i seguenti parametri:

- tasso *risk-free* pari allo 0,62%. Tale dato è pari alla media storica dei rendimenti (lordi d'imposta) al 31 dicembre 2019, dei titoli del debito pubblico italiano con durata residua pari a 5 anni,
- coefficiente Beta pari a 0,53. In particolare, il coefficiente Beta è stato determinato (i) assumendo il Beta *unlevered* medio (0,41) di un *panel* di società che svolgono attività comparabili a quelle di COIMA RES e (ii) "rilevereggiando" tale Beta (con la formula c.d. "di Hamada") per tener conto della struttura finanziaria obiettivo di COIMA RES (i.e. rapporto posizione finanziaria netta / patrimonio netto pari a 40%);
- ERP pari al 5,43%. Tale dato corrisponde alla misura di ERP forward looking più recente rispetto alla data di stima, desunta da osservazioni empiriche di mercato (fonte: NYU Stern School of Business).

65. Debiti commerciali e altri debiti correnti

I debiti commerciali e altri debiti correnti sono costituiti come riportato nella tabella successiva.

(Euro migliaia)	[illegible]	[illegible]
Debiti verso fornitori	1.479	3.070
Fatture da ricevere	1.435	1.975
Debiti commerciali	**2.914**	**5.045**
Debiti verso personale	261	219
Debiti verso enti previdenziali	70	66
Debiti verso Erario	36	71
Altri debiti	45	1.593
Ratei e risconti passivi	288	1.356
Altri debiti	**700**	**3.305**
Debiti commerciali e altri debiti correnti	**3.614**	**8.350**

I *debiti verso fornitori* sono costituiti principalmente dai debiti verso COIMA SGR per i servizi di asset management erogati nel corso dell'esercizio pari ad Euro 781 mila, e debiti per la gestione e manutenzione degli immobili per Euro 368 mila.

Le *fatture da ricevere* sono costituite principalmente dalla fee relativa al quarto trimestre del contratto di asset management con COIMA SGR, dalle fatture pro-forma ricevute dai consulenti della Società per consulenze legali, fiscali e amministrative e dalle spese di marketing e comunicazione.

I *risconti passivi* si riferiscono all'incasso anticipato dei canoni di locazione relativi all'esercizio 2020 per Euro 288 mila.

Gli altri importi presenti nella voce si riferiscono principalmente a debiti verso il personale per bonus, ferie e mensilità aggiuntive (Euro 261 mila), debiti relativi a contributi previdenziali, ritenute e fondi pensione (Euro 106 mila) e debiti per dividendi deliberati (Euro 45 mila).

66. Informativa sui trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie

La Società non ha effettuato nel corso dell'esercizio 2019 trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie.

67. Informativa sul Fair Value

L'IFRS 13 dispone che:

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

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

1) Appropriate in base alle circostanze: le tecniche di valutazione devono essere applicate in modo coerente nel tempo a meno che non esistano tecniche alternative più rappresentative per la valutazione del fair value.
2) Massimizzare gli input osservabili: gli input si distinguono in osservabili e non osservabili, fornendo alcuni esempi di mercati dai quali possono essere calcolati i fair value.
3) Le tecniche di misurazione del fair value si classificano in tre livelli gerarchici a seconda del tipo di input che viene utilizzato.

- Livello 1: gli input derivano dai prezzi quotati in mercati regolamentati di beni identici all'attività o passività da valutare. In questo caso si utilizzano i prezzi senza procedere ad alcun aggiustamento.
- Livello 2: gli input derivano dai prezzi quotati o altri dati (tassi di interesse, curve dei rendimenti osservabili, spread creditizi) per attività o passività simili in mercati attivi e non attivi. Per questo caso possono essere effettuati degli aggiustamenti dei prezzi in funzione di fattori specifici dell'attività o passività.
- Livello 3: in questo caso gli input non sono osservabili. Il principio dispone che sia possibile ricorrere a quest'ultima tecnica solo in questo caso. Gli input di questo livello comprendono per esempio swap su valute a lungo termine, interest rate swap, passività di smantellamento assunta in una business combination, etc.

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

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

- il metodo della valutazione di mercato si basa sui prezzi e altre informazioni rilevanti per gli operatori di mercato di attività e passività identiche o comparabili. I modelli utilizzati sono il metodo dei multipli e il metodo dei prezzi a matrice;
- il metodo reddituale si ottiene dalla sommatoria attualizzata degli importi futuri che verranno generati dall'attività. Questa metodologia consente di ottenere un fair value che rifletta le attuali aspettative del

mercato su tali importi futuri;

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

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

Di seguito si riporta il confronto tra valore contabile e fair value delle attività e delle passività della Società al 31 dicembre 2019 rispetto al 31 dicembre 2018.

(Euro migliaia)				
Investimenti immobiliari	193.900	193.900	398.600	398.600
Altre immobilizzazioni materiali	1.061	1.061	318	318
Immobilizzazioni immateriali	186	186	69	69
Partecipazioni in società controllate	285.450	285.450	197.582	197.582
Partecipazioni in società collegate	19.518	19.518	16.054	16.054
Strumenti finanziari derivati	34	34	842	842
Crediti finanziari non correnti	1.651	1.651	-	-
Crediti finanziari e commerciali correnti	11.033	11.033	8.069	8.069
Disponibilità liquide	12.467	12.467	28.633	28.633
Attività	525.300	525.300	650.167	650.167
Debiti verso banche non correnti	99.131	99.073	246.764	251.026
Debiti verso banche correnti	16.140	16.355	-	-
Finanziamenti altri	779	779	-	-
Altri debiti	4.212	4.212	7.130	7.130
Strumenti finanziari derivati	1.747	1.747	1.026	1.026
Debiti per strumento finanziario	998	998	2.529	2.529
Passività	123.007	123.164	257.449	261.711

La Società non detiene strumenti di capitale valutati al costo.

Di seguito si allega tabella di sintesi con evidenziazione della gerarchia nella misurazione del fair value alla data del 31 dicembre 2019 e 2018.

(Euro migliaia)				
Investimenti immobiliari	193.900	-	-	193.900
Altre immobilizzazioni materiali	1.061	-	-	1.061
Immobilizzazioni immateriali	186	-	-	186
Partecipazioni in società controllate	285.450	-	-	285.450
Partecipazioni in società collegate	19.518	-	-	19.518
Strumenti finanziari derivati	34	-	34	-
Crediti finanziari non correnti	1.651	-	-	1.651
Crediti finanziari e commerciali correnti	11.033	-	-	11.033
Disponibilità liquide	12.467	-	-	12.467
Attività	525.300	-	34	525.266
Debiti verso banche non correnti	99.073	-	99.073	-
Debiti verso banche correnti	16.355	-	16.242	113
Finanziamenti altri	779	-	-	779
Altri debiti	4.212	-	-	4.212
Strumenti finanziari derivati	1.747	-	1.747	-
Debiti per strumento finanziario	998	-	-	998
Passività	123.164	-	117.062	6.102

(Euro migliaia)				
Investimenti immobiliari	398.600	-	-	398.600
Altre immobilizzazioni materiali	318	-	-	318
Immobilizzazioni immateriali	69	-	-	69
Partecipazioni in società controllate	197.582	-	-	197.582
Partecipazioni in società collegate	16.054	-	-	16.054
Strumenti finanziari derivati	842	-	842	-
Crediti finanziari e commerciali correnti	8.069	-	-	8.069
Disponibilità liquide	28.633	-	-	28.633
Attività	650.167	-	842	649.325
Finanziamenti	251.026	-	251.026	-
Altri debiti	7.130	-	-	7.130
Strumenti finanziari derivati	1.026	-	1.026	-
Debiti per strumento finanziario	2.529	-	-	2.529
Passività	261.711	-	252.052	9.659

68. Rischi e impegni

I rischi a cui è soggetta la Società e le relative mitigazioni sono riportati nel Capitolo 3 "Governance" – *Come gestiamo i rischi*.

In merito ai finanziamenti contratti da COIMA RES sono stati 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 contratto di locazione stipulato in data 21 luglio 2017 tra COIMA RES SIIQ 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, la Società 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 dicembre 2019 il fondo Porta Nuova Bonnet ha richiamato complessivi Euro 19.517 mila, pertanto la Società residua di un impegno di Euro 5.483 mila.

69. Operazioni con parti correlate

Si riporta il dettaglio delle operazioni con le parti correlate:

(Euro migliaia)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
COIMA SGR S.p.A.	-	1.512	-	2.844
COIMA S.r.l.	-	45	-	216
COIMA Image S.r.l.	-	2	-	-
COIMA CORE FUND IV	322	-	972	-
COIMA CORE FUND VI	4.409	-	4.851	-
COIMA CORE FUND VIII	2.931	-	3.276	-
COIMA RES S.p.A. SIINQ I	-	-	2.733	-
Infrastrutture Garibaldi	-	2	-	12
Consorzio Porta Nuova Garibaldi	-	26	-	150
Consorzio Lorenteggio	76	-	-	326
Fondo Porta Nuova Garibaldi	771	878	-	116
Dirigenti	-	42	-	227
Amministratori	46	1.384	-	611
Sindaci	-	109	-	109
Altri	-	-	-	100

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

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

Nel corso del mese di ottobre 2019 la Società, così come previsto dall'accordo quadro con COIMA S.r.l., ha completato la revisione annuale delle condizioni economiche dei contratti di *property* e *development management*.

Contratto di property management

Per quanto riguarda il Property Management Agreement ("PMA"), si riassumono le modifiche più significative:

- il corrispettivo annuale spettante a COIMA S.r.l. in relazione alle aree e agli impianti comuni gestiti dal property manager non è più determinato in misura fissa ma negoziato di volta in volta tra le parti in buona fede;
- obbligo per COIMA S.r.l. di "supervisionare" – e non più di "far sì" - che le polizze da sottoscriversi a cura dei fornitori di servizi e dei subcontraenti siano sottoscritte;
- il diritto di COIMA RES di accedere a dati e informazioni detenuti da o per conto di COIMA S.r.l. in relazione alla Società, agli immobili e/o ai servizi forniti ai sensi del PMA;
- inserimento di specifiche clausole relative al rispetto del codice etico e del Modello 231 della Società nonché una clausola di riservatezza più dettagliata rispetto alla precedente formulazione;
- alcune minori migliorie agli allegati al PMA.

Contratto di development management

In relazione al modello di Development Management Agreement ("DMA"), le principali proposte di modifica hanno riguardato:

- il corrispettivo aggiuntivo dovuto a COIMA S.r.l. nel caso in cui un progetto sia completato in ritardo rispetto a quanto previsto per cause non imputabili al development manager: la precedente formulazione del DMA prevedeva che tale corrispettivo fosse pari al costo dello staff (comprensivo della componente di overhead), maggiorato di un mark-up del 25%, con un cap pari all'ultima rata di compenso percepita dal development manager fino alla data prevista di completamento del progetto. Al riguardo, si prevede che tale corrispettivo aggiuntivo sia determinato in misura pari alla media delle rate mensili corrisposte in precedenza in relazione al medesimo progetto. Inoltre, il DMA prevede che tale compenso aggiuntivo non sia dovuto nel caso di una "condotta dolosa o gravemente colposa" del property management. Sul punto, si prevede di applicare tale previsione a tutte le ipotesi di "condotta colposa" e non solo ai casi di colpa grave;
- l'indennità dovuta da COIMA RES a COIMA S.r.l. in caso di recesso dal contratto con efficacia immediata: riduzione da 4 a 3 mensilità dell'indennità;
- gli obblighi di riservatezza in capo a COIMA S.r.l.: è previsto che la durata di tali obblighi sia estesa da 3 a 5 anni successivi alla cessazione del contratto;
- inserimento di specifiche clausole relative al rispetto del codice etico e del Modello 231 della Società nonché una clausola di riservatezza più dettagliata rispetto alla precedente formulazione;
- il diritto di COIMA RES di accedere a dati e informazioni detenuti da o per conto di COIMA S.r.l. in relazione alla Società, agli immobili e/o ai servizi forniti ai sensi del DMA;
- la limitazione per la Società di sollevare l'eccezione di inadempimento nei confronti di COIMA S.r.l..

Pubblicità dei corrispettivi di revisione contabile ai sensi dell'art. 149-duodecues del Regolamento Consob 14 maggio 1999, n.11971

Riportiamo nella presente tabella un dettaglio dei corrispettivi riconosciuti alla società di revisione cui è stato conferito l'incarico di revisione contabile ai sensi del D. Lgs. 39 del 27 gennaio 2010, ed alle entità della rete cui appartiene la società di revisione stessa:

(Euro migliaia)	[illegible]	
Revisione legale [1]	EY S.p.A.	191
Totale		191

[1] Tali compensi si riferiscono alla revisione legale del bilancio consolidato, del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato semestrale di COIMA RES SIIQ e ed alla revisione limitata del prospetto contabile al 30 settembre 2019, finalizzata al rilascio del parere per la distribuzione dell'acconto dividendi di COIMA RES SIIQ ai sensi dell'articolo 2433 bis del Codice Civile. Si precisa che l'importo comprende i corrispettivi, pari ad Euro 180 mila, le spese e il contributo CONSOB, pari ad Euro 11 mila.

ATTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO E DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI RELATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2019

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

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

   La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'impresa, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la Società è esposta.

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

Milano, 20 febbraio 2020

Amministratore Delegato

Manfredi Catella

Dirigente Preposto alla redazione e Direttore Generale dei documenti contabili societari

Fulvio Di Gilio

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

EY
Building a better working world

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli Azionisti della
Colma Res S.p.A. SIIQ

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Colma Res S.p.A. SIIQ (la Società), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, dal prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio, dal prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

EY
Building a better working world

Abbiamo identificato il seguente aspetto chiave della revisione contabile:

Aspetti chiave	Risposte di revisione
Valutazione degli investimenti immobiliari	
Gli investimenti immobiliari sono esposti in bilancio secondo il criterio del valore equo (fair value) previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti immobiliari, con rilevazione delle variazioni di valore nel conto economico. Il valore equo è stimato dalla Direzione Aziendale con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti. La stima del valore equo comporta l'applicazione di modelli di valutazione che richiedono la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni riguardanti la previsione del tasso di occupazione futura degli immobili, dell'andamento previsto dei mercati immobiliari e finanziari nonché delle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei tenants. Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del fair value del portafoglio immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, del giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni alla base dei modelli valutativi, nonché degli effetti sui principali indicatori di performance della Società e del Gruppo, in particolare il Net Asset Value. Il paragrafo 1.3 (Parte relativa alle principali voci di bilancio) delle note esplicative al bilancio descrive l'applicazione del processo di selezione degli esperti indipendenti e i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare.	Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro, l'analisi della procedura aziendale per la selezione e l'utilizzo degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo, la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti alle grandezze di bilancio, l'analisi critica e la discussione con la Direzione del Gruppo e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni di mercato considerate dagli stessi e, anche con il supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari, l'esecuzione di procedure di validità sulle relazioni degli esperti indipendenti. Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28

EY
Building a better working world

febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella

Building a better working world

formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia) tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Colma Res S.p.A. SIIQ ci ha conferito in data 1 febbraio 2016 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2016 al 31 dicembre 2024.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Colma Res S.p.A. SIIQ sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Colma Res S.p.A. SIIQ al 31 dicembre 2019, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

EY
Building a better working world

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio d'esercizio Colmo Res S.p.A. SIIQ al 31 dicembre 2019 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio de la Colmo Res S.p.A. SIIQ al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c. 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulle base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 23 marzo 2020

EY S.p.A.

Aldo Alberto Amorese
(Revisore Legale)

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

COIMA RES S.p.A. SIIQ

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI COIMA RES S.P.A. SIIQ
ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. 58/1998 e dell'Art. 2429 del Codice Civile

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale di Coima Res S.p.A. SIIQ ["**Coima Res**" o "**la Società**"] è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del Bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio, ai sensi dell'art. 153 del d.lgs. 58/98 e degli artt. 2429 e segg. del codice civile, in relazione all'avvenuta ammissione, in data 13 maggio 2016, alla negoziazione delle azioni della Società sul MTA.

Per quanto attiene ai compiti di controllo sulla regolare tenuta della contabilità e sui bilanci, consolidato e di esercizio, ricordiamo che a norma del D. Lgs. n° 58 del 1998, essi sono stati affidati alla società di revisione EY S.p.A. [anche "**EY**"], nominata dall'assemblea del 1° febbraio 2016, per gli esercizi 2016-2024, alle cui relazioni – che non contengono rilievi né richiami di informativa – Vi rinviamo.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 il Collegio Sindacale di Coima Res S.p.A. SIIQ ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla normativa vigente, tenendo conto delle indicazioni fornite dalle Autorità di Vigilanza ed in particolare dello schema suggerito dalla CONSOB con comunicazione n° 1025564 del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti del 2003 e del 2006, nonché dei Principi di comportamento del Collegio Sindacale per le società quotate emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, per gli enti di interesse pubblico, quale è la Vostra Società, il Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile [anche "CCIRC"] si identifica con il Collegio Sindacale e, pertanto, nel corso dell'esercizio sono state svolte le attività di verifica demandate allo stesso ai sensi dell'art. 19 del citato Decreto.

Vi ricordiamo che le previsioni normative di cui al Decreto nr. 135/2016 nonché dal Regolamento UE 537/2014, nell'ottica del rafforzamento dell'interazione tra i revisori e il Collegio Sindacale, quale CCIRC, prevedono *inter alia*, l'approvazione

preventiva sul conferimento di incarichi al revisore legale, non specificatamente attinenti all'attività di revisione, nonché la trasmissione al Comitato per il controllo e per la revisione contabile della relazione aggiuntiva emessa ai sensi dell'art 11 del Regolamento UE 537/2014.

Nomina, autovalutazione e attività del Collegio sindacale

Il Collegio sindacale in carica alla data della presente Relazione è stato nominato con delibera dell'Assemblea del 12 aprile 2018, e il suo incarico scadrà con l'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020.
Il Collegio sindacale in carica, così nominato, è composto dai seguenti n. 3 (tre) membri:

- il dott. Massimo Laconca, membro effettivo al quale è stata attribuita la presidenza del Collegio sindacale;
- la dott.ssa Milena Livio, Sindaco effettivo;
- il dott. Marco Lori, Sindaco effettivo.

Il Collegio sindacale, anche per l'esercizio 2019, ha valutato l'idoneità dei propri componenti e l'adeguata composizione dell'organo - con riferimento ai requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa -, nonché la disponibilità di tempo e di risorse adeguate alla complessità dell'incarico e sull'adeguato funzionamento, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e delle attività svolte dall'intermediario. I componenti del Collegio sindacale hanno rispettato il limite del cumulo degli incarichi previsto dall'art.144-terdecies del Regolamento Emittenti.
Il Collegio sindacale ha altresì verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure per l'accertamento dei requisiti di indipendenza dei membri del Consiglio di Amministrazione con tale qualifica, nonché, nella sua qualità di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile [anche "CCIRC"], i requisiti di indipendenza della società di revisione.
Con la presente relazione, nel confermarvi come, nel corso dell'esercizio, il Collegio sindacale abbia svolto la propria attività di vigilanza in conformità alla legge, si dà atto di quanto segue:

- con limitate assenze di alcuni dei suoi componenti, abbiamo partecipato, a

tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione tenutesi nel corso dell'anno e ottenuto periodicamente dagli Amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo eseguite dalla Società. Abbiamo inoltre partecipato alle periodiche riunioni dei Comitati endoconsiliari, istituiti ai sensi del Codice di Autodisciplina, ed in particolare del Comitato Controllo e Rischi, anche nella sua qualità di Comitato per le operazioni con parti correlate, e del Comitato per la Remunerazione.

- Abbiamo esercitato la vigilanza sulle attività condotte dalla Società a noi demandata dall'Art. 149 del Testo Unico sulla Finanza, mediante specifiche verifiche, periodici incontri con gli esponenti aziendali, con il Comitato controllo e rischi, con l'Organismo di Vigilanza, con i responsabili di Funzioni aziendali, anche di controllo, nonché mediante frequenti scambi d'informazioni con i rappresentanti della Società di Revisione.
- Abbiamo valutato e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché sulla funzionalità dei sistemi di rilevazione e controllo.
- Abbiamo verificato, anche tramite le informazioni assunte dalla Società di Revisione e dal Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili, l'osservanza delle norme di legge inerenti alla formazione e all'impostazione del bilancio d'esercizio e dei conti consolidati, nonché della relazione sulla gestione esercitando le funzioni a noi demandate anche ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 39 del 2010.

La partecipazione ai Consigli di Amministrazione, gli incontri avuti con le Funzioni di Controllo e con i responsabili delle varie Funzioni aziendali, nonché l'esame dei flussi informativi predisposti dalle stesse Funzioni, ci hanno consentito di acquisire, nei diversi settori, informazioni necessarie ed utili in ordine al generale andamento della gestione e alla sua prevedibile evoluzione, all'organizzazione, al sistema dei controlli interni e di gestione dei rischi e al sistema amministrativo contabile, al fine di valutarne l'adeguatezza rispetto alle esigenze aziendali, nonché l'affidabilità operativa.

Gli incontri avuti con le funzioni di controllo interno ci hanno in particolare

consentito di ricevere adeguate informazioni sul sistema dei controlli interni e della gestione dei rischi.
I contatti con il Dirigente preposto hanno consentito un riscontro in merito alle attività condotte allo scopo di verificare l'adeguatezza e l'effettività delle procedure di controllo relative al sistema amministrativo e contabile, in merito alle quali si conferma come non siano emerse criticità tali da dover essere portate all'attenzione del Consiglio di Amministrazione.

Con riguardo alle modalità con le quali sono stati svolti i compiti istituzionali demandati al Collegio sindacale, Vi informiamo e Vi diamo atto.

- di aver acquisito gli elementi di conoscenza necessari per svolgere l'attività di controllo, per gli aspetti di propria competenza, sul grado di adeguatezza della struttura organizzativa della Società, anche per quanto riguarda i collegamenti con le Società controllate, mediante indagini dirette, raccolta di informazioni dai responsabili delle Funzioni interessate, scambi di dati e informazioni con la Società di Revisione;
- di aver vigilato sul funzionamento dei sistemi di controllo interno e amministrativo-contabile al fine di valutarne l'adeguatezza alle esigenze gestionali, nonché l'affidabilità di questi ultimi nella rappresentazione dei fatti di gestione, mediante indagini dirette sui documenti aziendali, ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive Funzioni, analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di Revisione.

Nel rispetto delle raccomandazioni fornite dalla Consob in merito ai contenuti della Relazione del Collegio, riferiamo quanto segue:

1. Considerazioni sulle operazioni e sui fatti di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e all'atto costitutivo

Il bilancio separato della Società Coima Res S.p.A. SIIQ relativo all'esercizio 2019, si è chiuso con un utile di Euro 20.177 migliaia, le cui modalità di

formazione sono esaurientemente descritte dal Consiglio di Amministrazione nella propria relazione, cui Vi rimandiamo.

In particolare, tra i fatti significativi dell'esercizio ed in relazione alla loro rilevanza, così come esposto nella relazione degli amministratori, il Collegio, nel prendere atto di come la Società, nel corso del 2019, abbia ulteriormente focalizzato la propria strategia di investimento, segnala quanto segue.

a) Operazioni di investimento e disinvestimento

- *Investimenti*

(i) In data 30 settembre 2019, la Società, per il tramite del fondo COIMA CORE FUND VI, ha acquisito indirettamente l'immobile di Viale Sarca 235 a Milano, tramite l'acquisto dell'88.8% delle quote del fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I, gestito da COIMA SGR. Alla data di acquisizione il valore dell'immobile, sede di Philips era pari ad Euro 60,7 milioni. Con questa operazione Coima Res ha acquisito una quota del 78,3% dell'immobile

(ii) In data 10 dicembre Coima Res per il tramite del fondo COIMA CORE FUND VI ha finalizzato l'acquisizione dell'immobile di viale Pasubio 13 tramite l'acquisto da parte del fondo del 52% delle quote in Feltrinelli Porta Volta, fondo gestito da COIMA SGR. Alla data di acquisizione il valore dell'immobile, sede di Microsoft, era pari ad Euro 97,6 milioni. Con questa operazione Coima Res ha acquisito una quota dell'83,5% dell'immobile.

Le operazioni di investimento di cui sopra sono entrambe avvenute mediante il fondo COIMA CORE FUND VI che, in data 30 settembre 2019, ha acquisito circa l'89% delle quote del fondo COIMA OPPORTUNITY FUND I per un corrispettivo di 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 questa operazione Coima Res ha anche acquisito il 13% di un portafoglio di cinque immobili nel Nord e nel Centro Italia, interamente locati a Telecom Italia, detenuti dal Fondo ITALIA COPPER FUND a sua volta detenuto al 17% da COIMA OPPORTUNITY FUND I.

L'operazione si è completata il 10 dicembre quando il fondo COIMA CORE FUND VI ha perfezionato l'acquisizione del restante 52% della partecipazione in Feltrinelli Porta Volta per un corrispettivo di Euro 40 milioni.

- *Disinvestimenti*
  - (i) In data 27 giugno 2019, Coima Res ha ceduto il 50% del complesso immobiliare c.d. "Vodafone Village" alla holding finanziaria Meritz Financial Group, di nazionalità sudcoreana, per il tramite della società di gestione KTB Asset Management, attraverso l'apporto da parte di Coima Res dell'immobile Vodafone e del relativo finanziamento nel fondo COIMA CORE FUND VIII e la contemporanea vendita a KTB del 30% delle quote del medesimo fondo detenute da Coima Res a seguito dell'apporto. La valutazione dell'intero complesso immobiliare, da cui si è determinato il prezzo di cessione del 50% delle quote del fondo, è stata di Euro 213 milioni (+2% rispetto alla precedente valutazione);
  - (ii) In data 15 marzo 2019, Coima Res ha ceduto per il tramite del fondo COIMA CORE FUND IV la filiale bancaria Deutsche Bank di Pisa al prezzo di Euro 500 mila (con un premio del 4,2% rispetto al valore di bilancio al 31 dicembre 2018)
  - (iii) In data 5 dicembre 2019, la società per il tramite del fondo COIMA CORE FUND IV ha firmato un contratto di compravendita per la cessione del primo piano della filiale Deutsche Bank di Genova al prezzo di Euro 800 mila.
  - (iv) Nel mese di ottobre 2019 Coima Res sempre per il tramite del fondo COIMA CORE FUND IV ha sottoscritto tre preliminari per la cessione di un portafoglio composto da 11 filiali bancarie Deutsche Bank situate nel Nord Italia. Il prezzo di vendita è di 23,5 milioni di euro, sostanzialmente in linea rispetto al valore attestato dall'esperto indipendente al 30 giugno 2019 (sconto del 2,0%). L'operazione di cessione è stata perfezionata il successivo 15 gennaio 2020 per 8 filiali bancarie, mentre per le restanti 3 sarà perfezionata entro giugno 2020.

b) Operazioni di finanziamento

- In data 27 giugno 2019 la Società ha stipulato un nuovo finanziamento con Natixis di durata pari a 5 anni per un ammontare pari ad Euro 127.800 mila per l'operazione "Vodafone"; tale finanziamento è stato successivamente conferito in COIMA CORE FUND VIII.

  La liquidità derivante da questo nuovo finanziamento è stata utilizzata in parte anche per il rimborso di Euro 18.905 mila relativi al finanziamento degli immobili Tocqueville e Monte Rosa e di Euro 110.875 mila relativi al finanziamento Vodafone
- In data 19 settembre 2019 Coima Res ha rimborsato il finanziamento per la linea IVA contratta per finanziare parzialmente l'acquisizione dell'immobile Pavillion per l'ammontare di Euro 3.967 mila.

Si segnala che al 31 dicembre 2019, la durata media dei finanziamenti è di 3,4 anni ed il costo medio del debito è di circa il 2,0%. Si segnala altresì che circa l'87% del debito è assistito da contratti derivati di copertura su tassi di interesse, per coprire i rischi di tasso di interesse sui finanziamenti.

c) Governance

In tema di *Governance*, si precisa l'assemblea degli azionisti tenutasi in data 17 aprile 2019 ha deliberato la nomina degli organi sociali il cui mandato era giunto a scadenza

Per il Consiglio di amministrazione sono stati nominati sino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019 i signori: Feras Abdulaziz Al Naama, Manfredi Catella, Massimo Capuano, Olivier Elamine, Luciano Gabriel, Alessandra Stabilini, Agostino Ardissone, Ariela Caglio e Antonella Centra, nel rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio fra i generi.

Il Consiglio di Amministrazione si compone, alla data di redazione della presente relazione, di sette consiglieri indipendenti, oltre al Presidente Ing. Massimo Caio Capuano, e di un solo consigliere esecutivo, in persona dell'Amministratore Delegato Dott. Manfredi Catella.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 17 aprile 2019, ha istituito al proprio interno il Comitato per la Remunerazione, il Comitato Controllo e Rischi con funzioni anche di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e il Comitato Investimenti e ha nominato:

- quali componenti del Comitato per la Remunerazione: Alessandra Stabilini, Amministratore indipendente, in qualità di Presidente, Olivier Elamine, Amministratore indipendente, e Caio Massimo Capuano, Amministratore non esecutivo;
- quali membri del Comitato Controllo e Rischi, con funzioni anche di comitato per le operazioni con parti correlate, Agostino Ardissone, Amministratore indipendente, in qualità di Presidente, e gli Amministratori indipendenti Alessandra Stabilini e Luciano Gabriel;
- quali membri del Comitato Investimenti Manfredi Catella, in qualità di Presidente, Feras Abdulaziz Al-Naama e Luciano Gabriel, Amministratori indipendenti, nonché Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, *key manager* della Società;

d) Regime SIIQ

La società usufruisce del beneficio fiscale per l'applicazione del cosiddetto regime SIIQ, subordinato alla condizione che la società svolga in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016. Lo speciale regime di tassazione prevede che il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare sia esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente sia assoggettata a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi, i quali non possono essere inferiori al 70% dell'utile di esercizio.

***

Il Collegio, sulla base delle informazioni acquisite e sulla scorta delle verifiche condotte, non ha osservazioni o rilievi da riferire sullo specifico punto, relativamente alla conformità alla Legge e allo Statuto delle operazioni effettuate dalla Società.

2. Operazioni atipiche o inusuali nei confronti di terzi, parte correlate o infragruppo

Nel corso dell'attività di vigilanza di nostra competenza non abbiamo riscontrato operazioni né atipiche né inusuali poste in essere tra la vostra Società e terzi.

2.1 Operazioni atipiche o inusuali con parti correlate

Nel corso dell'attività di vigilanza di nostra competenza non abbiamo riscontrato operazioni atipiche o inusuali poste in essere con parti correlate.

2.2 Operazioni atipiche o inusuali con terzi o con società infragruppo

Nel corso dell'attività di vigilanza di nostra competenza non abbiamo riscontrato operazioni atipiche o inusuali poste in essere con terzi o con società infragruppo.

2.3 Operazioni infragruppo e con parti correlate di natura ordinaria

La Società, in conformità al Regolamento Parti Correlate n° 17221 approvato dalla Consob con delibera del 12 marzo 2010, come in seguito modificato, nonché tenendo conto delle indicazioni e degli orientamenti di cui alla Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010, ha adottato in data 13 maggio 2016, con successive revisioni nel corso del 2018, la "Procedura operazioni con Parti Correlate" per l'esame, la gestione, l'approvazione e l'informativa al mercato delle operazioni con parti correlate.

Gli Amministratori, nella propria relazione e nelle note di bilancio, hanno reso adeguata informativa circa le operazioni poste in essere con parti correlate, cui si rinvia.

Diamo atto che, queste, hanno prevalentemente riguardato rapporti commerciali di natura ordinaria relativi ad acquisti di servizi ricompresi nel contratto di Asset Management con COIMA SGR S.p.A. e nel contratto con COIMA S.r.l. per la fornitura da parte di quest'ultima di servizi di development & project management, nonché di property & facility management.

Diamo atto altresì che sono state poste in essere operazioni con parti correlate che hanno generato proventi finanziari relativi ai dividendi distribuiti dai Fondi partecipati dalla Società durante l'esercizio 2019.

Il Collegio ha valutato la conformità delle procedure ai principi indicati nel suddetto Regolamento Consob ed ha partecipato, nell'esercizio 2019, a tutti i comitati per il controllo e rischi in cui le operazioni in discorso sono state esaminate, vigilando sull'osservanza della procedura adottata dalla Società.



3. Osservazioni su eventuali richiami d'informativa del Revisore

La Società di Revisione EY S.p.A. ha rilasciato in data 23 marzo 2020 le proprie Relazioni di giudizio sul bilancio separato e consolidato, ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 39/2010, senza rilievi o richiami d'informativa.

4. Denunce ex art. 2408 Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio 2019, e sino alla data della Relazione, non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

5. Presentazione di esposti

Nel corso dell'esercizio 2019, e sino alla data della Relazione non sono pervenuti esposti di cui riferire all'Assemblea.

6. Attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio sindacale in relazione ai compiti allo stesso attribuiti in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile"

Ai sensi dell'art. 19, 1° comma, del D.Lgs.39/2010 come modificato dal D.Lgs.135/2016, nonché del Regolamento (UE) n.537 il Collegio sindacale, nel proprio ruolo di "Comitato per il controllo interno e per la revisione contabile" [anche "CCIRC"] ha condotto autonome valutazioni sui presidi organizzativi finalizzati a dare piena attuazione alle disposizioni normative volte, in particolare, a rafforzare la qualità della revisione e l'indipendenza dei revisori legali e delle società di revisione, al fine di migliorare la fiducia del mercato e degli investitori nelle informazioni finanziarie.

Nel corso dell'esercizio, il CCIRC ha mantenuto un'interazione continua con i revisori, attribuendo particolare enfasi al mantenimento del requisito dell'indipendenza, anche attraverso un costante monitoraggio delle attività svolte dal revisore, con riferimento sia ai servizi di revisione (Audit Service) che altri servizi (Non Audit Service), preventivamente assoggettati alle valutazioni e all'espressione di un parere da parte del CCIRC, allo scopo di escludere, tra questi, la presenza dei servizi considerati vietati dall'art. 5 del citato Regolamento.

Il Collegio sindacale, nel corso dell'esercizio 2019, per quanto in particolare attiene all'adeguatezza della prestazione di servizi diversi dalla revisione all'ente sottoposto a revisione, conformemente all'articolo 5 del Regolamento UE, ha costantemente verificato e monitorato l'indipendenza del Revisore, riservandosi il rilascio di appositi e specifici pareri per qualsiasi incarico affidato e rientrante tra i Non Audit Service.

A tale riguardo si precisa come, anche nel corso del 2019, l'unico servizio assimilabile ad un servizio diverso dalla revisione contabile sia stata la predisposizione di una review limitata sui prospetti contabili e sulla relazione degli Amministratori al 30 settembre 2019 al fine di poter sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione la distribuzione di un dividendo interinale. Si rammenta che per tale servizio, comunque non ricompresi tra quei servizi diversi dalla revisione contabile espressamente vietati dall'art. 5, comma 1, del Regolamento UE 537/2014, il Collegio sindacale, nella sua qualità di CCIRC, aveva già espresso in data 13 giugno 2018, il proprio parere favorevole, per i periodi dal 30 settembre 2018 al 30 settembre 2024, secondo le modalità previste dalla Consob con la delibera n. 10867 del 31 luglio 1997 per la relazione semestrale.

Con riguardo, invece, all'attività di revisione contabile, il Collegio, nel corso dei numerosi incontri intrattenuti con il Revisore EY:

a) ha acquisito informazioni sulle verifiche svolte sulla regolare tenuta della contabilità sociale e sulla corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili;

b) ha ricevuto dalla società di revisione, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE n. 537/2014, la Relazione aggiuntiva per il comitato per il controllo interno e la revisione contabile, dalla quale: i) non



risultano carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria e/o nel sistema contabile, tali da ritenersi sufficientemente rilevanti da meritare di essere portate all'attenzione del CCIRC; ii) non sono state identificate questioni ritenute significative riguardanti casi di non conformità effettiva o presunta a leggi e regolamenti o a disposizioni statutarie ; iii) non si è verificata alcuna limitazione al processo di acquisizione di elementi probativi ; iv) non sono emersi aspetti significativi connessi alle operazioni con le parti correlate dell'impresa, tali da dover essere comunicati ai responsabili delle attività di governance.

c) ha ricevuto dalla medesima società, ai sensi dell'art. 6, paragrafo 2, lettera a) del Regolamento UE 537/2014 e ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260, la conferma della sua indipendenza, con la comunicazione dell'ammontare totale dei corrispettivi addebitati alla Società e alla sua controllata.

Il Collegio Sindacale ha, altresì, esaminato le relazioni redatte dal revisore legale EY S.p.A. e rilasciate in data 23 marzo 2020, la cui attività integra il quadro generale delle funzioni di controllo stabilite dalla normativa con riferimento al processo di informativa finanziaria.

Per quanto attiene ai giudizi e alle attestazioni, la Società di revisione, nella Relazione sulla revisione contabile sul bilancio, ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il bilancio d'esercizio di Coima Res fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del d.lgs. n. 38/05 e dell'art. 43 del d.lgs. 136/15;
- rilasciato un giudizio di coerenza dal quale risulta che le Relazioni sulla Gestione che corredano il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 e alcune specifiche informazioni contenute nella "Relazione sul Governo Societario e sugli Assetti Proprietari" indicate nell'articolo 123- bis,

comma 4, del T.U.F., la cui responsabilità compete agli amministratori della Società, sono redatte in conformità alle norme di legge;

- dichiarato, per quanto riguarda eventuali errori significativi nelle Relazioni sulla gestione, sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relative contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, di non avere nulla da riportare.

Il Collegio sindacale ha potuto constatare che il Revisore legale, in conformità all'art. 10 comma 2 lett. c) del Regolamento UE 537/2014 ha descritto del paragrafo "Aspetti significativi emersi dalla revisione contabile" della propria Relazione Aggiuntiva, i più rilevanti rischi valutati di errori significativi, compresi i rischi valutati di errori significativi dovuti a frode Per quanto attiene all'individuazione degli Aspetti Chiave si constata come gli stessi attengano unicamente alla valutazione al *fair value* del portafoglio immobiliare. In proposito, il Collegio sindacale ha potuto esaminare le procedure di revisione in risposta agli Aspetti Chiave, concordando sui presidi posti a mitigazione degli eventuali rischi derivanti dagli aspetti ritenuti significativi.

7. Attività di vigilanza sull'indipendenza del revisore legale

Come anticipato, il Collegio Sindacale ha esaminato la Relazione sull'indipendenza del revisore legale, rilasciata ai sensi dell'art. 6, paragrafo 2, lettera a) del Regolamento UE 537/2014, e ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260, da questi rilasciata in data 23 marzo 2020, che non evidenzia situazioni che ne abbiano compromesso l'indipendenza o cause di incompatibilità, ai sensi degli articoli 10 e 17 del d.lgs. 39/2010 e degli artt. 4 e 5 del regolamento Europeo 537/2014.

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB (delibera n 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni), evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2019 per i servizi di revisione e per quelli diversi, resi dalla società di revisione e da società appartenenti alla sua rete.

Tipologia di servizio		
Revisione legale Capogruppo	EY S.p.A.	191
Revisione legale società controllate	EY S.p.A.	14
Totale		205

I compensi per la revisione legale della Capogruppo sono relativi alla revisione limitata del Bilancio semestrale consolidato al 30 giugno 2019, alla revisione legale del Bilancio annuale separato e consolidato al 31 dicembre 2019 ed alla revisione limitata del prospetto contabile al 30 settembre 2019 ai fini della emissione del parere sulla distribuzione degli acconti sui dividendi ai sensi dell'art.2433 bis comma 5 del Codice Civile.

Il Collegio sindacale, con riguardo agli importi corrisposti alla società di revisione e tenuto conto di quanto già riferito, rileva come gli stessi afferiscano unicamente ai servizi di revisione, non rendendosi quindi necessario procedere ad ulteriori valutazioni sui rischi potenziali di indipendenza del revisore legale e delle salvaguardie applicate a norma dell'articolo 22 ter della direttiva 2006/43/CE.

Per quanto sopra, relativamente agli incarichi conferiti a EY e alla sua rete da parte di Coima Res e dalle società del Gruppo, il Collegio Sindacale non ritiene sussistano profili di criticità in materia di indipendenza del Revisore.

8. Attività di vigilanza sul processo amministrativo contabile e di informativa finanziaria

L'art. 19 del d.lgs. 39/2010, nella sua nuova formulazione, stabilisce che il CCIRC è incaricato di monitorare il processo di informativa finanziaria e presentare le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l'integrità.

Il Collegio Sindacale ha, quindi, monitorato nel corso dell'esercizio le attività poste in essere dalla Funzione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con il quale ha intrattenuto periodici incontri.

Il Collegio ha quindi esaminato il modello di riferimento che ha quale presupposto di fondo quello della definizione di uno specifico framework di

controllo che, al fine di assicurare una corretta mitigazione dei rischi di errata informativa finanziaria, si basa su principi e linee guida definiti dall'Internal Control – Integrated Framework emanate dal Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (noto come CoSO) e dal Control Objectives for Information and related Technology (noto come CobiT), considerati modelli di riferimento accettati a livello internazionale.

Il Collegio sindacale, in merito, ha potuto verificare l'esito dei controlli svolti, dai quali emerge, nei diversi ambiti, una situazione nel complesso presidiata, non ravvisando profili di criticità o carenze tali da inficiare il giudizio di adeguatezza ed effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili.

Il Collegio ha quindi esaminato la struttura e il contenuto delle Relazioni periodiche, redatte dal Dirigente Preposto in occasione della Relazione semestrale e del Bilancio di esercizio, rilevando come le attività condotte per valutare l'adeguatezza e l'effettiva applicazione dei processi e delle procedure funzionali all'informativa finanziaria di Coima Res, abbiano consentito di supportare adeguatamente l'attestazione richiesta al Consigliere Delegato ed al Dirigente Preposto della Società ai sensi dall'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98 (Testo Unico della Finanza, in seguito "TUF").

Al riguardo, il Collegio Sindacale non ha ravvisato l'evidenza di profili di criticità o di carenze tali da inficiare il giudizio di adeguatezza ed effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili, né, da parte loro, i responsabili della Società di Revisione, negli incontri periodici con il Collegio Sindacale, hanno segnalato elementi che possano inficiare il sistema di controllo interno inerente le medesime procedure.

9. Pareri rilasciati a sensi di legge

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2019, non ha rilasciato pareri.

10. Frequenza riunioni del Consiglio di amministrazione e del Collegio sindacale

Il Collegio Sindacale, nel corso del 2019, ha tenuto n° 12 riunioni di cui n° 6 incontri con il revisore legale e/o con le funzioni di controllo; ha inoltre partecipato a n° 12 riunioni del Consiglio di Amministrazione, a n° 9 riunioni del Comitato Controllo e Rischi, a n° 3 riunioni del Comitato per la Remunerazione, a, nonché all'unica Assemblea svoltasi nel corso dell'esercizio. Nel corso del 2020 il Collegio ha, inoltre, incontrato il revisore Legale in una riunione propedeutica alla finalizzazione delle relazioni accompagnatorie al bilancio di esercizio.

11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il Collegio Sindacale ha vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. L'attività del Collegio Sindacale è stata indirizzata al controllo della legittimità delle scelte gestionali degli amministratori e della loro conformità, nel processo di loro formazione, a criteri di razionalità economica patrimoniale e finanziaria, secondo la tecnica e la prassi suggerite dalla migliore dottrina e prassi aziendalistica.

La Società è, a parere del Collegio Sindacale, amministrata nel rispetto delle norme di Legge e dello Statuto sociale.

L'articolazione dei poteri e delle deleghe – così come attribuite – appaiono adeguate alle dimensioni e all'operatività della Società.

In particolare, anche per quanto attiene i processi deliberativi dell'organo amministrativo, il Collegio Sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dagli Amministratori ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da specifiche analisi e pareri redatti – se necessario – anche da consulenti, con particolare riferimento alla congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro rispondenza all'interesse sociale.

Tale attività del Collegio è avvenuta senza controllo di merito sull'opportunità e convenienza delle scelte gestionali.

Non sono emerse osservazioni circa il rispetto dei principi di corretta amministrazione.

12. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Il Collegio Sindacale ha vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società, mediante osservazioni dirette, audizioni, raccolta d'informazioni dalle competenti funzioni aziendali e incontri con i responsabili delle funzioni di controllo.

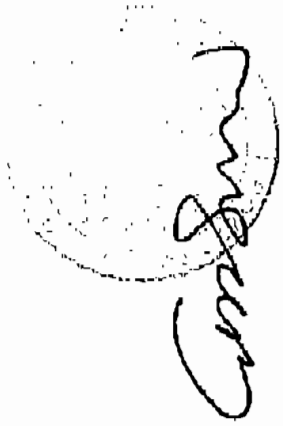
Tenuto conto del particolare modello adottato, che vede Coima SGR quale soggetto a cui sono delegate numerose attività di gestione, regolate da un contratto di *"Asset Management Agreement"*, il Collegio ha in particolare vigilato sull'idoneità della struttura dei flussi informativi a garantire una adeguata rappresentazione dei fenomeni aziendali.

La nostra valutazione dell'affidabilità della struttura organizzativa nel suo complesso è che questa sia sostanzialmente adeguata, riservandoci un costante monitoraggio sull'efficacia delle interazioni tra le due società nel corso dell'esercizio.

13. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno

Coima Res ha posto in essere un proprio sistema di controllo interno volto a mantenere, coerentemente con le disposizioni normative e regolamentari vigenti: i) un controllo strategico sull'evoluzione delle diverse aree di attività in cui la Società si trova ad operare e dei diversi rischi riferiti alle attività esercitate; ii) un controllo gestionale volto ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio economico, finanziario e patrimoniale; iii) un controllo tecnico-operativo finalizzato alla valutazione dei vari profili di rischio

Il Collegio ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno direttamente mediante incontri con i responsabili di diverse aree aziendali,



tramite un'interlocuzione continua con le Funzioni di Controllo ed attraverso la partecipazione alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi, incontri periodici con l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, il Dirigente preposto e il Revisore legale, rilevando che il sistema non ha evidenziato criticità significative né fatti o elementi meritevoli di segnalazione in questa sede.

Il Collegio Sindacale, nell'ambito dei compiti ad esso demandati, ha seguito, inoltre, le diverse attività svolte ed è stato informato sullo stato di attuazione dei piani di attività ed i risultati conseguiti, anche in termini di efficacia di coordinamento delle attività e dei flussi informativi tra i diversi soggetti coinvolti.

Con riguardo ai presidi posti in essere dalla Società per fronteggiare i rischi a cui è esposta, il Collegio Sindacale ha preso atto di come Colma Res, anche attraverso l'istituzione di apposite funzioni di controllo, quali: la Funzione di Risk Management, la Funzione Compliance e la Funzione di Internal Audit – queste ultime accorpate tra loro –, si sia dotata di adeguati presidi organizzativi di gestione e controllo dei rischi indirizzati ad assicurare una gestione improntata a canoni di efficienza e efficacia dei processi aziendali, e a garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria nonché la salvaguardia del patrimonio sociale, il rispetto di leggi e regolamenti, dello statuto sociale e delle procedure interne.

In merito, si segnala che in data 1° febbraio 2019 ha avuto efficacia la delibera del 13 dicembre 2018 con la quale il Consiglio di amministrazione ha affidato in outsourcing le funzioni di *Internal Audit* e *Compliance* alla società Consilia Regulatory S.r.l.

La società, inoltre, ha adottato un regolamento sul controllo interno e di gestioni dei rischi, basato su un modello tradizionale a tre livelli di controllo:

- i controlli "di linea" (o di "primo livello"), svolti dalle stesse unità operative, diretti ad assicurare il corretto svolgimento delle operazioni;
- i controlli di "secondo livello", svolti dalla Funzione di Risk Management e dalla Funzione Compliance, con l'obiettivo di assicurare, tra l'altro: *i*) la corretta attuazione del processo di gestione dei rischi; *ii*) il rispetto dei limiti operativi assegnati alle varie funzioni; *iii*) la conformità dell'operatività aziendale alle norme, incluse quelle di autoregolamentazione;

- i controlli di "terzo livello", di competenza della Funzione di Internal Audit, volta ad individuare violazioni delle procedure e della regolamentazione nonché a valutare periodicamente la completezza, l'adeguatezza, la funzionalità (in termini di efficienza ed efficacia) e l'affidabilità del sistema dei controlli interni e del sistema informativo (ICT audit)

Sempre con riguardo ai presidi organizzativi di controllo, il Collegio sindacale ha altresì preso atto di come la Società abbia inteso disciplinare in modo rigoroso le modalità di svolgimento della propria attività, stabilendo, nell'ambito della definizione dei piani strategici, industriali e finanziari, una specifica previsione statutaria in termini di assunzione dei rischi. In particolare:

a) che l'investimento in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie dovrà essere limitato ad un importo massimo pari al 40% del valore totale dell'attivo della Società risultante dall'ultimo bilancio approvato;
b) che i canoni di locazione provenienti da un unico locatario - ovvero da locatari appartenenti al medesimo gruppo - non potranno superare il 40% dell'importo complessivo dei canoni di locazione della Società;
c) che l'indebitamento finanziario, al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante non potrà superare il 70% del valore totale dell'attivo risultante dall'ultimo bilancio approvato.

Il Collegio Sindacale ha preso infine atto dell'attività svolta dall'Organismo di Vigilanza, nominato per garantire l'adeguatezza, l'osservanza e l'aggiornamento del modello di organizzazione e gestione di cui al D. Lgs. 231/01.

Dalle analisi e dai controlli effettuati, relativamente alle aree e alle funzioni interessate all'attività di controllo interno, emerge una valutazione del Collegio di sostanziale adeguatezza del sistema di controllo interno adottato.

14. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo - contabile

Il Collegio ha periodicamente vigilato sul corretto funzionamento del sistema in essere anche attraverso incontri con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti, l'esame della documentazione aziendale e l'analisi periodica dei risultati del lavoro svolto dalla società di revisione, anche in occasione della relazione semestrale della Società.

Con riferimento all'informativa contabile contenuta nel bilancio di esercizio e in quello consolidato al 31 dicembre 2019, si segnala che l'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari hanno reso attestazione, priva di rilievi alla redazione dei documenti contabili societari, nonché relativamente alla relazione sulla Gestione sull'attendibilità dell'andamento e del risultato della Gestione, nonché una descrizione dei rischi ed incertezze cui è esposta la Società ed hanno altresì provveduto alla prescritta attestazione ai sensi dell'art. 81 ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 e ss.mm.

Dalla valutazione del sistema non sono emersi fatti e circostanze suscettibili di menzione nella presente relazione e si ritiene che la funzione amministrativo-contabile sia adeguatamente strutturata ed idonea ad affrontare le esigenze aziendali manifestatesi nel corso dell'esercizio, sia in termini di risorse impiegate, sia in termini di professionalità utilizzata, in grado, quindi, di rappresentare correttamente i fatti di gestione.

15. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate

Il Collegio dà atto di aver esaminato le istruzioni impartite dalla società alla propria unica società partecipata, e di ritenere le stesse adeguate rispetto alle esigenze di informativa finanziaria della controllante.

16. Adesione al Codice di Autodisciplina

La Società ha aderito ai principi statuiti dal Codice di Autodisciplina promosso da Borsa Italiana S.p.A. e il Consiglio di Amministrazione del 20 febbraio 2020 ha approvato la Relazione annuale sul governo societario e sugli assetti proprietari.

Rammentiamo che:

(i) in seno al Consiglio di Amministrazione opera, con funzione consultiva e propositiva, il Comitato Controllo e Rischi; circa ruolo, compiti e funzionamento si rimanda all'apposito capitolo della Relazione sulla Corporate Governance;

(ii) il Consiglio ha individuato nell'Amministratore Manfredi Catella , l'amministratore incaricato di sovrintendere alle funzionalità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

(iii) la Società ha istituito il Comitato per la remunerazione; la società non ha ritenuto necessario costituire all'interno del Consiglio un Comitato per le nomine.

(iv) La società ha inoltre istituito, in funzione della particolare attività svolta, il Comitato per gli investimenti.

Con riferimento alle previsioni contenute nel Codice di autodisciplina, riteniamo utile ribadire come il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2019, abbia:

- verificato la corretta applicazione dei criteri adottati dal Consiglio al fine di valutare l'indipendenza dei propri membri non esecutivi nonché la corretta applicazione delle relative procedure di accertamento. In esito a dette verifiche non sono emerse osservazioni da parte del Collegio Sindacale.
- valutato, con esito positivo, l'indipendenza dei propri membri.
- svolto l'autovalutazione per verificare la propria adeguatezza in termini di poteri, funzionamento e composizione, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e delle attività svolte dalla Società, anche secondo quanto indicato dalle " Norme di comportamento del collegio sindacale di società quotate" emanate dal Consiglio Nazionale dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. L'autovalutazione ha fornito un

quadro positivo sulla composizione e sul funzionamento del Collegio Sindacale e, in merito alla propria dimensione e composizione, il Collegio Sindacale ritiene che le stesse siano adeguate in relazione al ruolo ricoperto.



17. Valutazioni conclusive riguardo all'attività di vigilanza

Vi attestiamo, in conclusione, che dalla nostra attività di vigilanza non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità meritevoli di menzione agli Azionisti e agli Organi di Vigilanza.

18. Proposte all'Assemblea

Il Collegio Sindacale dà atto di aver vigilato sull'osservanza delle norme procedurali e di legge riguardanti la formazione del bilancio separato e del bilancio consolidato 2019, nonché sul rispetto dei doveri propri degli Amministratori in tale materia.

Il Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato della Società si chiudono con l'attestazione rilasciata dall'Amministratore Delegato e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'Art. 154 bis del Testo Unico di Finanza e dell'Art. 81 ter del Regolamento Emittenti Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni.

Il Bilancio dell'esercizio e il Bilancio Consolidato di COIMA RES S.p.A. SIIQ sono redatti secondo gli International Financial Reporting Standards. Non essendo demandato al Collegio Sindacale il controllo analitico sul contenuto del bilancio l'attività del Collegio si è limitata alla vigilanza sull'impostazione generale data agli stessi, sulla loro generale conformità alla Legge per quel che riguarda la loro formazione e struttura e il rispetto degli schemi obbligatori.

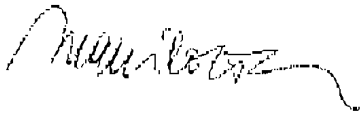
Sulla base delle considerazioni sopra svolte, non rilevando motivi ostativi, esprimiamo l'assenso, per quanto di nostra competenza, all'approvazione del bilancio separato dell'esercizio 2019, unitamente alla Relazione sulla Gestione così come presentati dal Consiglio di Amministrazione.

Non rileviamo altresì motivi ostativi sulla proposta del Consiglio di Amministrazione circa la destinazione dell'utile dell'esercizio di Euro 20.176.821.

Milano, 23 marzo 2020

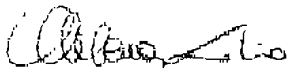
Il Collegio Sindacale

Il Presidente
Dott. Massimo Laconca

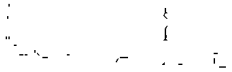


I sindaci effettivi

Dott.ssa Milena Livio



Dott. Marco Lori



INDICATORI DI PERFORMANCE EPRA

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa nella quale sono illustrati i principali indicatori di performance EPRA (Performance Measurement – EPM) per il 2019.

Conto Economico IAS/IFRS	Cap 1 La Società Prospetto consolidato dell'utile / (perdita) dell'esercizio	31.973	0,89	
EPRA Earnings	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)	13.979	0,39	
EPRA NAV	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)	443.863	12,29	
EPRA NNNAV	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)	438.755	12,15	
EPRA Net Initial Yield	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			4,6%
EPRA "topped-up" NIY	Cap 5 Financial review Cap 5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			5,3%
EPRA vacancy rate	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			2,0%
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			37,9%
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			36,4%
Like for like rents	Cap 5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			1,0%
Lista 10 principali immobili	Cap 5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			
Lista 10 principali tenants	Cap 5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			
Durata contratti di locazione	Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			
Informazioni sul portafoglio immobiliare	Cap.1 La Società			
Altre informazioni	Cap 5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			

Gli indicatori di performance EPRA relativi al 2018 sono esposti nella sezione "Panoramica dei risultati finanziari consolidati".

EPRA Earnings & Earnings per Share (EPS)

EPRA Earnings & Earnings per Share (EPS)	[illegible]
Risultato netto sulla base dei principi IFRS	31.973
[illegible]	[illegible]
(i) Variazione di fair value degli investimenti immobiliari, degli immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	(10.514)
(ii) Utili o perdite derivanti dalla vendita di investimenti immobiliari, immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	(10)
(iii) Utili o perdite derivanti dalla vendita di proprietà di trading incluso le rettifiche da impairment	110
(iv) Imposte su utili o perdite da vendite	0
(v) Avviamento negativo/svalutazione goodwill	(1.650)
(vi) Variazioni di fair value di strumenti finanziari e relativi costi di chiusura	2.678
(vii) Costi di acquisizione relativi a share deal e quote non di controllo di joint venture	0
(viii) Imposte differite su aggiustamenti EPRA	0
(ix) Aggiustamenti (i) e (viii) in riferimento a joint ventures	(9.091)
(x) Utili o perdite di terzi in riferimento a quanto sopra	(117)
EPRA Earnings	13.979
Numero di azioni base	36.107
EPRA Earnings per azione (EPS) - (in unità di Euro)	0,39

Composizione:

(i) Variazioni del fair value degli investimenti immobiliari;
(ii) Ricavi derivanti dalla cessione delle filiali Deutsche Bank (Pisa);
(iii) Rettifiche di valore proprietà di trading;
(v) Differenza tra costo di acquisto e Fair Value delle proprietà acquisite nel 2019;
(vi) Costi di chiusura anticipata dei derivati e dei debiti finanziari;
(ix) Variazioni del fair value degli investimenti immobiliari in joint ventures;
(x) Aggiustamenti a favore di terzi.

EPRA NAV (Net Asset Value)

EPRA NAV (Net Asset Value)	[illegible]
NAV sulla base degli schemi di Stato Patrimoniale	440.110
Effetto dell'esercizio di opzioni, azioni convertibili e altri equity interests (base diluito)	-
NAV diluito, dopo l'esercizio di opzioni, azioni convertibili e altri e altre partecipazioni	440.110
[illegible]	-
(i.a) Rivalutazioni in investimenti immobiliari (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-
(i.b) Rivalutazioni immobili in costruzione (IPUC) (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-
(i.c) Rivalutazioni di altri investimenti non ricorrenti	-
(ii) Rivalutazione dei tenant lease tenuti come leasing finanziari	-
(iii) Rivalutazioni trading properties	-
(iv) Fair value degli strumenti finanziari	3.636
(v.a) Imposte differite	-
(v.b) Avviamento risultante da imposte differite	-
Aggiustamenti (i) e (v) per le quote di joint venture	117
EPRA NAV	443.863
Numero di azioni base	36.107
EPRA NAV per azione (in unità di Euro)	12,29

Composizione:

(iv) Valore dello strumento finanziario emesso dalla Società a favore del CEO e dei key managers, al netto della variazione del fair value dei derivati;

Adj: Aggiustamenti relativi a joint ventures.

EPRA NNNAV (triple Net Asset Value)

EPRA NNNAV (Triple Net Asset Value)	[illegible]
EPRA NAV	443.863
[illegible]	
(i) Fair value degli strumenti finanziari	(2.755)
(ii) Fair value dei debiti finanziari	(2.353)
(iii) Imposte differite	-
EPRA NNNAV	438.755
Numero di azioni base	36.107
EPRA NNNAV per azione (in unità di Euro)	12,15

Composizione:

(i) Variazione del fair value dei derivati;
(ii) Variazione del fair value dei debiti finanziari iscritti al costo ammortizzato.

EPRA NIY e EPRA TOPPED-UP NIY

EPRA Net Initial Yield (NYI) e "Topped-up"	[illegible]
Valore di mercato del portafoglio interamente posseduto	309.984
Valore di mercato del portafoglio posseduto parzialmente (share of JVs/Funds)	378.454
Attività possedute per la vendita (incluse quelle possedute parzialmente)	-
Immobili di sviluppo	(59.071)
Valore di mercato del portafoglio complessivo	629.367
Stima delle imposte di trasferimento (estimated purchasers' costs)	-
Valore di mercato del portafoglio immobiliare (B)	629.367
Canoni di locazione lordi annualizzati	32.691
Costi immobiliari non recuperabili	(3.719)
Canoni di locazione netti annualizzati (A)	28.972
Incrementi per variazioni di canoni a regime ed altri incentivi temporanei ai conduttori	4.408
Canoni di locazione netti "Topped-up" annualizzati (C)	33.380
EPRA Net Initial Yield (NYI) (A/B)	4,6%
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield (NYI) (C/B)	5,3%

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

EPRA Vacancy Rate

EPRA Vacancy rate	[illegible]
Canoni stimati sugli spazi vacant (A)	764
Canoni stimati sul portafoglio complessivo (B)	38.454
EPRA Vacancy Rate (A/B)	2,0%

L'EPRA Vacancy Rate è attribuibile principalmente al portafoglio Deutsche Bank, riconducibile allo sfitto di 3 immobili ed a Monte Rosa.

Like-for-like rents

Portafoglio complessivo

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
30.157	352	139	(178)	30.470	1,0%

Uffici

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
23.459	254	94	(396)	23.411	(0,2)%

Milano

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
25.918	119	103	(178)	25.962	0,2%

Filiali bancarie

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4.943	98	41	-	5.082	2,8%

La tabella evidenzia il valore dei canoni 2018 e la successiva variazione al 31 dicembre 2019, a parità di perimetro.
L'incremento dei canoni è caratterizzato principalmente dai nuovi contratti di locazione su Gioiaotto, Monte Rosa e sulle filiali Deutsche Bank di Milano e Torino.
La riduzione di Euro 178 mila è dovuta al rilascio degli uffici in Gioiaotto da parte di due conduttori, parzialmente compensata dalla componente di canone variabile del conduttore NH Hotels.

EPRA Cost ratios

EPRA Cost ratios	[illegible]
(i) Costi amministrativi/operativi riportati nel conto economico IFRS	
Costi amministrativi e operativi	13.049
Costo del personale	2.071
Altri costi	3.699
(ii) Costi generali	-
(iii) Management fees al netto di rendite realizzate/stimate	-
(iv) Altri proventi /riaddebiti a copertura dei costi al netto di relative rendite	(4.922)
(v) Quota dei costi immobiliari generali di partecipazioni immobiliari valutate con il metodo del patrimonio netto	415
[illegible]	
(vi) Svalutazioni degli investimenti immobiliari	-
(vii) Costi per rendite fondiarie	-
(viii) Oneri da riaddebitare ai conduttori non fatturati separatamente	-
Costi EPRA (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant) (A)	**14.312**
(ix) Costi diretti sul portafoglio vacant	(550)
Costi EPRA (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant) (B)	**13.762**
(x) Ricavi lordi di locazione (al netto di costi per rendite fondiarie)	37.340
(xi) Altri costi generali compresi nei ricavi lordi di locazione (se di importo rilevante)	-
(xii) Quota dei ricavi immobiliari di partecipazioni immobiliari valutate con il metodo del patrimonio netto	438
Canoni di locazione lordi (C)	**37.778**
EPRA Cost Ratio (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant) (A/C)	**37,9%**
EPRA Cost Ratio (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant (B/C)	**36,4%**

Composizione:

- (i) Costi amministrativi/operativi;
- (iv) Ricavi da ribaltamento;
- (v) Quota dei costi immobiliari del Fondo Porta Nuova Bonnet, iscritto tra le partecipazioni collegate valutate con il metodo del patrimonio netto;
- (ix) Costi diretti sulla parte del portafoglio Deutsche Bank e Bonnet non locata;
- (x) Ricavi da canoni di locazione;
- (xii) Quota dei ricavi da locazione del Fondo Porta Nuova Bonnet, iscritto tra le partecipazioni collegate valutate con il metodo del patrimonio netto.

I costi sostenuti sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti. Al 31 dicembre 2019 non sono presenti costi operativi capitalizzati sul valore degli immobili.

Lista 10 principali immobili

1	Milano	Via Lorenteggio 240	Ufficio	Proprietà	42.039	Complesso Vodafone	50%	giu-16	n.a.	0%
2	Milano	Viale Fasubio 21	Ufficio	Proprietà	10.795	Microsoft	84%	sett-19	n.a.	0%
3	Milano	Via Melchiorre Gioia 6-8	Ufficio	Proprietà	14.545	Gioiaotto	88%	lug-16	n.a.	0%
4	Milano	Piazza Gae Aulenti 10	Ufficio	Proprietà	3,576	Pavilion	100%	nov-18	n.a.	0%
5	Milano	Via Monte Rosa 93	Ufficio	Proprietà	19,539	Monte Rosa	100%	ott-17	n.a.	9%
6	Milano	Via Tocqueville 13	Ufficio	Proprietà	9.604	Tocqueville	100%	lug-18	n.a.	0%
7	Milano	Via Bonnet 6A-8A-10A	Ufficio / Retail	Proprietà	23.579	Corso Como Place	36%	dic-15	In riqualif.	n.a.
8	Milano	Viale Sarca 235	Ufficio	Proprietà	17.453	Philips	78%	set-19	n.a.	0%
9	Milano	Via Deruta 19	Ufficio	Proprietà	26.012	Deruta	100%	gen-17	n.a.	0%
10	Roma	Piazza Ss. Apostoli 70	Filiale bancaria	Proprietà	826	Portafoglio filiali bancarie	100%	mag-16	n.a.	0%

Lista 10 principali tenants [13]

#		
1	Vodafone	19%
2	Deutsche Bank	10%
3	BNL	10%
4	Microsoft	10%
5	Sisal	9%
6	IBM	9%
7	TechInt	5%
8	PwC	5%
9	Philips	5%
10	NH Hotels	4%

[13] Calcolati pro quota. Sono esclusi i pre-let relativi a Corso Como Place (Accenture e Bending Spoons)

Portafoglio immobiliare: durata contratti locazione [14]

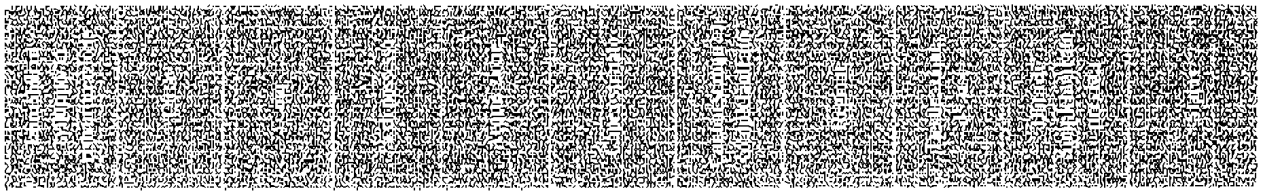
Portafoglio DB	7,1	0%	0%	0%	100%	100%	4.293
Vodafone	7,1	0%	0%	0%	100%	100%	7.022
Gioia 6-8	4,9	1%	15%	27%	57%	100%	3.832
Corso Como Place	2,0	10%	74%	12%	4%	100%	529
Deruta	2,0	0%	100%	0%	0%	100%	3.614
Monte Rosa	3,5	23%	30%	0%	47%	100%	3.870
Tocqueville	2,3	0%	93%	0%	7%	100%	3.448
Pavilion	8,1	0%	0%	0%	100%	100%	3.500
Philips	6,7	0%	0%	0%	100%	100%	3.222
Microsoft	4,0	0%	7%	93%	0%	100%	3.815
Portafoglio Telecom	12,9	0%	0%	0%	100%	100%	561
Totale	5,3	3%	24%	12%	61%	100%	37.706

Portafoglio immobiliare: altre informazioni [15]

Portafoglio DB	05/16	36.623	68.894	3.873	106	4.293	4.478	4%
Vodafone	06/16	42.039	106.500	7.022	334	7.022	6.054	(14%)
Gioia 6-8	07/16	14.545	75.802	3.373	263	3.832	3.973	4%
Corso Como Place	12/16	23.579	59.071	508	n.s.	529	3.917	n.s.
Deruta	01/17	26.012	47.100	3.614	139	3.614	3.555	(2%)
Monte Rosa	10/17	19.539	61.100	3.870	198	3.870	4.738	22%
Tocqueville	07/18	9.604	59.600	2.448	255	3.448	4.409	28%
Pavilion	11/18	3.576	73.200	1.250	350	3.500	3.584	2%
Philips	09/19	17.453	49.157	2.864	210	3.222	3.325	3%
Microsoft	09/19	10.795	82.036	3.815	423	3.815	3.786	(1%)
Portafoglio Telecom	09/19	33.278	7.888	561	123	561	551	(2%)
Totale		237.043	688.438	33.198	201	37.706	42.372	3,4%[17]

[11] Dati calcolati pro-quota
[15] Valori di perizia, canoni ed ERV calcolati pro quota
[16] Calcolato su canoni e superfici considerate al 100%
[17] Non include Corso Como Place nel calcolo in quanto immobile oggetto di riqualificazione

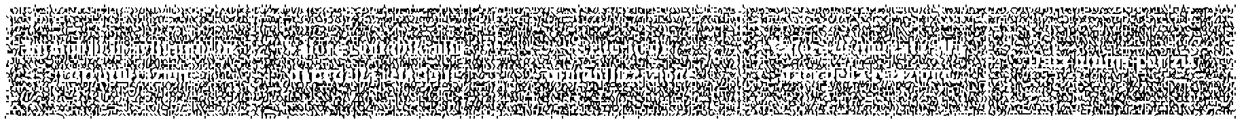
Portafoglio in sviluppo



Corso Como Place	Milano	23.579	35,7%	33.036	~59,700	~10.970	100% Milano	Uffici: ca. 95%	III trimestre 2020	Esecuzione piano capex

Alla data della presente relazione, l'immobile sito a Milano, nel distretto di Porta Nuova è in fase di progettazione e la data di completamento prevista è nel terzo trimestre del 2020. Al 31 dicembre 2019 le capex sostenute sono pari a circa il 62% del progetto totale.

Di seguito si riportano i dati relativi all'immobile Corso Como Place (35,7%) derivanti dal Rendiconto Annuale al 31 dicembre 2019 del Fondo Porta Nuova Bonnet:



Corso Como Place	59.071	Fair value	59.071	31 dicembre 2019

Si precisa che la partecipazione nel Fondo Porta Nuova Bonnet (35,7%) è iscritta nel bilancio della Società con il metodo del patrimonio netto ad Euro 32.147 mila.

CAPEX [18]

Acquisizioni	128.976
Sviluppo	-
Like-for-like	915
Altro	-

Il primo ammontare riportato in tabella include il valore complessivo delle acquisizioni effettuate durante l'anno, in particolare:

- Microsoft, per Euro 81.468 mila;
- Philips, per Euro 47.509 mila.

Il Like For Like include principalmente i costi sostenuti su Monte Rosa e Vodafone rispettivamente per Euro 122 mila ed Euro 138 mila.

Gli investimenti in capex relativi all'immobile Corso Como Place nell'esercizio 2019 sono pari ad Euro 9.569 mila.

[18] Valori esposti pro quota

ANNEX

RICONCILIAZIONE FFO

(Euro migliaia)		[redacted]	
+	Canoni	37.340	36.261
-	Spese operative non ribaltate ai conduttori	(4.032)	(4.015)
	Canoni netti dopo incentivi	33.308	32.246
+	Altri ricavi	10	5 587
-	Altri costi per materie prime e servizi	(7.596)	(8 792)
-	Costo del personale	(2.071)	(1 654)
-	Altri costi operativi	(197)	(2.373)
+/-	Aggiustamenti	0	3 308
	EBITDA	23.454	28.322
+	Interessi attivi	291	13
-	Interessi passivi	(9.677)	(6.295)
	FFO	14.069	22.040
+	Spese generali non ricorrenti	3.874	(4.367)
-	Ricavi non ricorrenti	(309)	0
	FFO ricorrente	17.633	17.673

Le spese generali ed i ricavi non ricorrenti sono principalmente relativi ai costi sostenuti per la chiusura anticipata di derivati e finanziamenti.

GLOSSARIO

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 ritenuti 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 sfitto.
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 sfitto.
Canone lordo iniziale	Canoni annualizzati ad una certa data che considerano gli incentivi quali i periodi di *free rent*, 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 sfitto.
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 *core* 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 *core plus* sono riconducibili alla categoria *core*, 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 dilutivi e include gli investimenti immobiliari al *fair value* ed escludendo il *fair value* 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 NNNAV	Il Triple Net Asset Value è l'EPRA NAV rettificato per includere il *fair value* 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 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), (ii) 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.
Palazzo Sturzo o "Eurocenter"	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 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 COFI.
Scadenza media ponderata dei debiti	E' la durata di tempo in cui è *outstanding* un debito emesso. La vita media è un periodo medio prima che un debito sia ripagato tramite ammortamento o pagamento complessivo.
Shareholder Return	Rispetto a ciascun periodo di contabilizzazione, la somma della variazione del NAV per azione durante il periodo di contabilizzazione (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo di Contabilizzazione) e del totale dei dividendi per Azione e di qualsiasi altro corrispettivo pagati nel Periodo di Contabilizzazione (considerando la tempistica del pagamento di tali dividendi e corrispettivi).
Shareholder Return Outperformance	L'ammontare in euro per il quale lo Shareholders Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un determinato Shareholder Return.
Società di Investimento Immobiliare Non Quotata o SIINQ	Società di investimento immobiliare non quotata, disciplinata dall'Articolo 1, comma 125 della Legge Finanziaria 2007
Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIIQ	Società di investimento immobiliare quotate, 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 *core* gli immobili *value added* sono caratterizzati da un profilo di rischio medio-alto e generano rendimenti facendo affidamento sulla crescita di valore degli immobili nel tempo.

RELAZIONI ESPERTI INDIPENDENTI



Limitazione di Responsabilità

Il presente report di valutazione (il "Report") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di COIMA RES SIIQ S.p.A. (il "Cliente") conformemente ai termini dell'incarico tra CBRE e il Cliente del 14 giugno 2016 ("l'Incarico"). Il Report è riservato al Cliente e agli altri Destinatari indicati nel Report medesimo; il Cliente e i Destinatari non possono in alcun modo divulgare il Report salvo che ciò non sia espressamente previsto nell'Incarico.

Qualora CBRE abbia espressamente consentito (tramite una lettera di affidamento -reliance letter-) a un soggetto terzo diverso dal Cliente o dai Destinatari di fare affidamento sul Report (la "Parte Affidataria" - "Relying Party"- o le "Parti Affidatarie" -"Relying Parties"-), non graverà su CBRE alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di alcuna Parte Affidataria rispetto a quella che CBRE avrebbe avuto se tale Parte Affidataria fosse stata individuata nell'Incarico come cliente.

La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti del Cliente, dei Destinatari e di qualsiasi Parte Affidataria sarà da, connessa a, o relativa al Report e/o all'Incarico, contrattuale o extracontrattuale, non potrà in ogni caso superare il minore importo tra:

(i) 25% del valore della Proprietà sulla base di quanto indicato nell'Incarico (alla data di valutazione); o

(ii) €10 milioni (Euro 10.000.000,00).

Fatte salve le condizioni dell'Incarico, CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, contrattuale o extracontrattuale, derivante da o connesso al Report. Nessuna previsione nel Report può escludere responsabilità che non possano essere escluse per legge.

Se non siete né il Cliente, né un Destinatario, né una Parte Affidataria allora state consultando il presente Report su una base di non-affidamento ("non-reliance basis") e a mero scopo informativo. Non potrete quindi, in alcun modo, fare affidamento sul Report e CBRE non sarà responsabile per eventuali perdite o danni in cui potreste incorrere (siano essi diretti, indiretti o conseguenti) quale conseguenza di un utilizzo o di un affidamento non autorizzato del presente Report. CBRE non si impegna a fornire ulteriori informazioni aggiuntive o a correggere eventuali imprecisioni contenute nel Report.

Se un'altra entità del Gruppo CBRE contribuisce alla redazione del Report, tale entità può co-firmare il Report unicamente a conferma del proprio ruolo di collaboratore. Il Cliente, la Parte Affidataria o qualsiasi altro Destinatario qui indicato riconoscono che nessun obbligo di diligenza, qualora previsto nell'Incarico e nel Report, si estende a tale entità del Gruppo CBRE e gli stessi rinunciano a qualsiasi diritto o ricorso nei confronti di tale entità del Gruppo CBRE per responsabilità contrattuale e/o extra-contrattuale o altro. CBRE rimarrà la sola responsabile nei confronti del Cliente in conformità con i termini dell'Incarico.

Le informazioni contenute nel Report non costituiscono in alcun modo un suggerimento circa l'opportunità di una qualsiasi forma di transazione.

Per eventuali chiarimenti in merito alla presente legal notice (Limitazione di Responsabilità), si consiglia di richiedere una consulenza legale indipendente.

CBRE

INDICE

SEZIONE 1 CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

I dettagli degli immobili, le assunzioni di stima e i risultati specifici, sui quali è basato ogni valutazione, che non sono espressamente trattati nel presente certificato, sono riportati in ciascun report di valutazione redatto per ogni immobile, ai quali si rimanda.

SEZIONE I

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

CBRE

CBRE

CBRE VALUATION S.p.A. società soggetta
Piazza degli Affari 2
20123 Milano
Tel +39 02 9974 8000
Fax +39 02 9974 8050

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

Data del Rapporto	05 febbraio 2020
Destinatario (o Cliente)	COIMA RES S.p.A. SIIQ Piazza Gae Aulenti, 12 20124 Milano (MI) – Italia Alla cortese attenzione di: Dott. Emiliano Mancuso
Le Proprietà	Trattasi di n. 3 asset facenti parte del Patrimonio immobiliare di proprietà di COIMA RES S.p.A. SIIQ, come da tabella allegata.
Descrizione della Proprietà	Trattasi di 2 proprietà immobiliari a destinazione direzionale e di un edificio ad uso auditorium/spazio eventi, localizzati in zona centrale e semi centrale a Milano, per i dettagli si rimanda alla tabella allegata.
Scopo della Titolarità	Investimento
Incarico	Valutare sulla base del Valore di Mercato e del Valore di Investimento la piena titolarità della Proprietà, interamente alienabile e libera da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai termini di incarico n.147/16 sottoscritti tra CBRE e il Destinatario in data 14 giugno 2016.
Data di Valutazione	31 dicembre 2019
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nel RICS Valuation – Global Standards 2017.
Scopo della Valutazione	Valutazione semestrale del Patrimonio Immobiliare di COIMA RES S.p.A. SIIQ
Valore di Mercato	Valore di Mercato al 30 giugno 2019 **€ 193.900.000,00 (EURO CENTO NOVANTA TRE MILIONI NOVE CENTO MILA/00) al netto di I.V.A.**
Contratto di Servizio	La nostra opinione di valore è basata sugli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate.
Assunzioni Speciali	Nessuna

Conformità agli Standard Valutativi	La valutazione è stata redatta in accordo con il RICS Valuation – Global Standards 2017 che incorpora gli International Valuation Standards ("il Red Book"). Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book. La presente Valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame. Altri periti potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore di detta Proprietà. La presente Valutazione ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla Data di Valutazione.
Assunzioni	Le specificità delle Proprietà considerate, utilizzate come base di ogni valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. Come indicato a seguire, abbiamo utilizzato diverse assunzioni riguardanti la titolarità, lo stato locativo, la tassazione, l'urbanistica, nonché le condizioni e lo stato manutentivo degli edifici e delle aree - tra cui lo stato dei suoli e dei sottosuoli -. Nel caso in cui, una o più, delle informazioni ricevute o delle assunzioni fatte, su cui si è basata ogni valutazione, non sia corretta, i valori finali potrebbero essere di conseguenza non corretti e potrebbero richiedere di essere rivisti.
Deroghe dalle Assunzioni Standard	Nessuna
Valutatore	Le Proprietà sono state valutate da tecnici qualificati ai fini della valutazione in accordo con il Red Book
Indipendenza	Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE Valuation S.p.A. [e altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia] dal Destinatario [e altre società facenti parti dello stesso gruppo] ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti in Italia.
Conflitto di Interesse	Vi confermiamo che non abbiamo avuto alcun coinvolgimento passato con alcuna delle Proprietà e che copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.
Reliance	Questo Rapporto è a uso esclusivo della parte a cui è indirizzato per lo specifico scopo indicato nel medesimo Rapporto. Alcuna responsabilità viene da noi accettata nei confronti di terzi in relazione a tutto o a parte dei suoi contenuti.
Pubblicazione	Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

In fede



Davide Cattarin
Amministratore Delegato

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

+39 02 9974 6933
davide.cattarin@cbre.com

In fede



Laura Mauri MRICS
Executive Director
RICS Registered Valuer

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

+39 02 9974 6928
laura.mauri@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.
Valuation Advisory Services
Piazza degli Affari, 2
20123 Milano
Project reference: 19-64VAL-0371

CBRE

COIMA RES S.P.A. SIIQ - CBRE PROJECT REFERENCE: 19-MVAL-0371
PIAZZA GAE AULENTI, 12 - 20124 MILANO (MI)
DATA DI VALUTAZIONE: 31/12/2019

RIEPILOGO DEI VALORI

COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	VALORE DI MERCATO AL 31.12.2019
Milano	Via Monte Rosa, 93	Direzionale	61.100.000 €
Milano	Via Tocqueville, 13	Direzionale	59.600.000 €
Milano	Piazza Gae Aulenti, 10	Auditorium	73.200.000 €
TOTALE			**193.900.000 €**

CBRE

FONTI E AMBITI DELLA VALUTAZIONE

Fonti

Abbiamo eseguito l'Incarico sulla base della documentazione fornitaci dal Cliente che, nei limiti evidenziati nel presente Rapporto, abbiamo assunto essere completa e corretta.

Le informazioni ricevute sono le seguenti:

- Rent Roll e copia dei nuovi contratti di locazione
- Capex previste
- Costi a carico della Proprietà

La Proprietà

Il nostro Rapporto contiene un breve riassunto delle caratteristiche della proprietà sui cui si basa la nostra valutazione.

Sopralluogo

La Proprietà sono state oggetto di un sopralluogo interno da parte di Margherita Bertrandi in data 04/02/2020.

Consistenza

Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'Incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici fornitaci dal Cliente che abbiamo assunto essere complete e corrette, e che ci è stato comunicato essere state calcolate in accordo con la più comune prassi del mercato italiano.

Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sulle Proprietà e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.

Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti delle Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

Dotazioni e Servizi

Abbiamo inteso che le Proprietà sono servite dalle abituali reti e sottoservizi, quali a esempio le reti elettriche, del gas, di adduzione e scarico dell'acqua e fognaria. Nessuno degli impianti è stato da noi verificato.

Condizioni e Stato Manutentivo

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie, verifiche sugli impianti presenti, o eseguito indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolose in alcuna parte delle Proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che le Proprietà siano esenti da difetti.

Urbanistica

Abbiamo svolto indagini, presso la Pubblica Amministrazione, in merito allo stato urbanistico delle Proprietà. Le informazioni riportate nel presente Rapporto sono riconducibili agli atti resi disponibili dalla stessa sul suo sito internet istituzionale. Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.

Titolarità e Stato Locativo

Dettagli del diritto reale, con cui sono detenute le Proprietà, e dell'eventuale situazione locativa ci sono stati forniti dal Cliente. In generale non abbiamo analizzato né avuto copia di tutti gli atti recanti i diritti di proprietà, i contratti di locazione o gli altri documenti relativi alle Proprietà. Informazioni da atti, contratti o

altri documenti riportati nel Rapporto derivano dalla nostra comprensione dei documenti pertinenti visionati. Sottolineiamo in ogni caso che l'interpretazione dei documenti riguardanti il titolo di proprietà/possesso [inclusi i pertinenti atti, contratti e autorizzazioni] è responsabilità del Vostro consulente legale. Non sono state condotte indagini sullo stato patrimoniale di alcun eventuale conduttore. La valutazione, in ogni caso, riflette la nostra comprensione generale di come potenziali acquirenti potrebbero percepire lo stato finanziario dei conduttori.

COIMA RES S.P.A. SIIQ - CBRE PROJECT REPORT CE 19-04VAL-0071
PIAZZA GAE AULENTI 1 - 20124 MILANO (ITA)
DATA DI VALUTAZIONE: 31/12/2019

ASSUNZIONI DI STIMA

Base del Valore

La valutazione è stata eseguita sulla base del "Valore di Mercato", che è definito nel Red Book come:

"L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."

La valutazione rappresenta il valore che sarebbe espresso da un ipotetico contratto di vendita alla Data di Valutazione. Nessun ulteriore deduzione o aggiustamento è richiesto per le spese di realizzazione o acquisizione - né per tassazioni che potrebbero sorgere nel caso di vendita.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi inter-company, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla Proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

Valori Locativi

Salvo diversa indicazione, i valori locativi, eventualmente indicati nel Rapporto, sono quelli che sono stati da noi ritenuti appropriati per determinare i relativi valori di vendita e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente corrispondono alla definizione di Canone di Mercato [Market Rent] indicata nel Red Book, che è la seguente:

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

La Proprietà

Dove appropriato, abbiamo considerato le vetrine commerciali delle unità retail e gli spazi espositivi come parte integrante della Proprietà.

Gli impianti e i macchinari quali gli ascensori, le scale mobili, l'impianto dell'aria condizionata, la centrale termica e gli altri tradizionali impianti di servizio, usualmente installati dal proprietario, sono stati considerati come facenti parte del bene immobiliare e dunque inclusi nella nostra valutazione.

Gli impianti e i macchinari industriali, le attrezzature del conduttore e le finiture commerciali personalizzate sono state escluse dalla nostra valutazione.

Tutti i riferimenti dimensionali e le citazioni dell'epoca costruttiva/d'installazione presenti nel Rapporto sono approssimati.

CBRE

Aspetti Ambientali:

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

(a) le Proprietà non siano contaminate e non siano soggette a leggi ambientali, o proposte di legge, che possano influenzarle negativamente;

(b) le Proprietà e le attività in esse svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale;

(c) le Proprietà posseggano o possiederanno, conformemente alle disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) o equivalente;

(d) le Proprietà non siano soggette ad alcun rischio di inondazione o, se lo siano, posseggano delle difese adeguate. Inoltre, un'appropriata polizza assicurativa potrebbe essere ottenuta senza che questa influenzi effettivamente la base del valore utilizzata nel presente Rapporto;

(e) le Proprietà non siano soggette ad alcun rischio sismico o, se lo siano, posseggano delle caratteristiche costruttive in linea con la normativa di riferimento. Inoltre, un'appropriata polizza assicurativa potrebbe essere ottenuta senza che questa influenzi effettivamente la Base del Valore utilizzata nel presente Rapporto.

Condizioni e Stato Manutentivo

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

(a) non siano presenti condizioni anomale del terreno o reperti archeologici che possano influire negativamente sulla presente o futura occupazione, sviluppo o valore delle Proprietà;

(b) le Proprietà non siano in uno stato di decadimento, infestate o abbiano difetti strutturali latenti;

(c) non siano stati usati durante la costruzione, o per le eventuali successive addizioni o migliorie, delle Proprietà materiali, che ad oggi siano riconosciuti come dannosi o pericolosi o tecniche sospette, inclusi ma non limitati a materiali compositi, e

(d) i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Abbiamo altrimenti tenuto conto dell'età e delle apparenti condizioni generali delle Proprietà. I commenti fatti sui dettagli delle stesse non hanno lo scopo di esprimere opinioni o di dare suggerimenti sulle condizioni di parti non ispezionate e non devono essere interpretate, nemmeno implicitamente, con valenza certificativa.

Titolarità, Stato Locativo, Titoli Edilizi/Pianificazione Urbanistica, Fiscalità, Requisiti di Legge e delle Autorità Locali

Se non diversamente indicato nel Rapporto, e in assenza d'informazioni contrarie, abbiamo considerato che:

[a] le Proprietà siano pienamente alienabili e libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione;

[b] i beni immobiliari siano stati costruiti prima dell'entrata in vigore o in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti, ovvero saranno costruiti in conformità ai disposti urbanistici ed edilizi vigenti alla Data di Valutazione, e siano oggetto di permessi permanenti che ne consentano l'uso attuale/considerato,

[c] le Proprietà non siano influenzate negativamente dallo strumento urbanistico vigente o da proposte di nuove infrastrutture;

[d] i beni immobiliari siano conformi, ovvero saranno pienamente conformi, a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e sia pertanto pienamente agibile;

[e] sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare interventi sulle Proprietà solo attraverso costi marginali e occasionali;

[f] non ci siano miglioramenti contrattuali, ottenibili in sede di revisione o rinnovo, che avranno un impatto diretto sulla nostra opinione dei canoni di mercato;

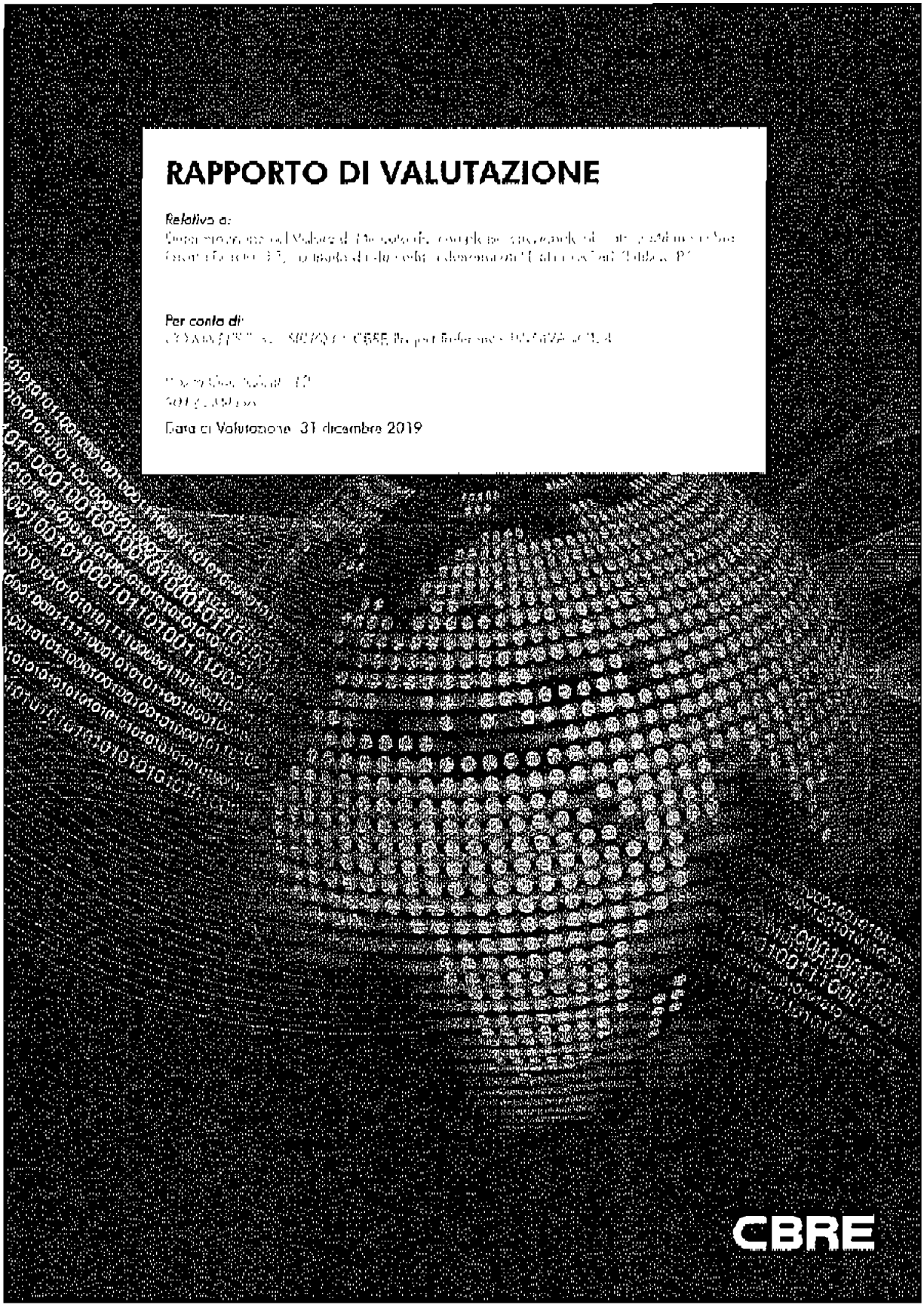
[g] gli eventuali inquilini presenti adempiono, ovvero gli eventuali inquilini futuri adempieranno, ai loro obblighi nel quadro dei contratti di locazione considerati;

[h] non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso;

[i] ove pertinente, il proprietario, qualora richiesto, non negherà il permesso all'alienazione delle Proprietà;

[j] è concessa la piena e libera disponibilità di quegli spazi sfitti oppure utilizzati a fini strumentali; e

[k] in Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari; pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non è definibile a priori il livello di tassazione applicato per il trasferimento. Per definire il prezzo di transazione, se richiesto, saranno da aggiungere i costi professionali di acquisto, quali a esempio le consulenze tecniche e legali, e le più appropriate imposte in vigore per il suo trasferimento alla Data di Valutazione. Tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente Rapporto, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A.


RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Relativo a:
Per conto di:
Data di Valutazione: 31 dicembre 2019
CBRE

COIMA RES S.P.A. SIINQ 1 - CBRE PROJECT REFERENCE 19-6IVAL-0374
PIAZZA GAE AULENTI 12, 20123 MILANO
DATA DI VALUTAZIONE 31 DICEMBRE 2019

Limitazione di Responsabilità

Il presente report di valutazione (il "Report") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di COIMA RES S.p.A. SIINQ 1 (il "Cliente") conformemente ai termini dell'incarico tra CBRE e il Cliente del 21 giugno 2017 ("l'Incarico"). Il Report è riservato al Cliente e agli altri Destinatari indicati nel Report medesimo; il Cliente e i Destinatari non possono in alcun modo divulgare il Report salvo che ciò non sia espressamente previsto nell'Incarico.

Qualora CBRE abbia espressamente consentito (tramite una lettera di affidamento -reliance letter-) a un soggetto terzo diverso dal Cliente o dai Destinatari di fare affidamento sul Report (la "Parte Affidataria" -"Relying Party"- o le "Parti Affidatarie" -"Relying Parties"-), non graverà su CBRE alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di alcuna Parte Affidataria rispetto a quella che CBRE avrebbe avuto se tale Parte Affidataria fosse stata individuata nell'Incarico come cliente.

La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti del Cliente, dei Destinatari e di qualsiasi Parte Affidataria sarà da, connessa a, o relativa al Report e/o all'Incarico, contrattuale o extracontrattuale, non potrà in ogni caso superare il minore importo tra:

(i) 25% del valore della Proprietà sulla Base di quanto indicato nell'Incarico (alla data di valutazione); o

(ii) €10 milioni (Euro 10.000.000,00).

Fatte salve le condizioni dell'Incarico, CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, contrattuale o extracontrattuale, derivante da o connesso al Report. Nessuna previsione nel Report può escludere responsabilità che non possano essere escluse per legge.

Se non siete né il Cliente, né un Destinatario, né una Parte Affidataria allora state consultando il presente Report su una base di non-affidamento ("non-reliance basis") e a mero scopo informativo. Non potrete quindi, in alcun modo, fare affidamento sul Report e CBRE non sarà responsabile per eventuali perdite o danni in cui potreste incorrere (siano essi diretti, indiretti o conseguenti) quale conseguenza di un utilizzo o di un affidamento non autorizzato del presente Report. CBRE non si impegna a fornire ulteriori informazioni aggiuntive o a correggere eventuali imprecisioni contenute nel Report.

Se un'altra entità del Gruppo CBRE contribuisce alla redazione del Report, tale entità può co-firmare il Report unicamente a conferma del proprio ruolo di collaboratore. Il Cliente, la Parte Affidataria o qualsiasi altro Destinatario qui indicato riconoscono che nessun obbligo di diligenza, qualora previsto nell'Incarico o nel Report, si estende a tale entità del Gruppo CBRE e gli stessi rinunciano a qualsiasi diritto o ricorso nei confronti di tale entità del Gruppo CBRE per responsabilità contrattuale e/o extra-contrattuale o altro. CBRE rimarrà la sola responsabile nei confronti del Cliente in conformità con i termini dell'Incarico.

Le informazioni contenute nel Report non costituiscono in alcun modo un suggerimento circa l'opportunità di una qualsiasi forma di transazione.

Per eventuali chiarimenti in merito alla presente 'legal notice' (Limitazione di Responsabilità), si consiglia di richiedere una consulenza legale indipendente.

INDICE

SEZIONE I EXECUTIVE SUMMARY

SEZIONE II RAPPORTO DI VALUTAZIONE

SEZIONE III RAPPORTO DESCRITTIVO

SEZIONE IV RAPPORTO DI MERCATO

SEZIONE V ALLEGATI

A. LETTERA D'INCARICO

B. SCHEDE VALUTATIVE

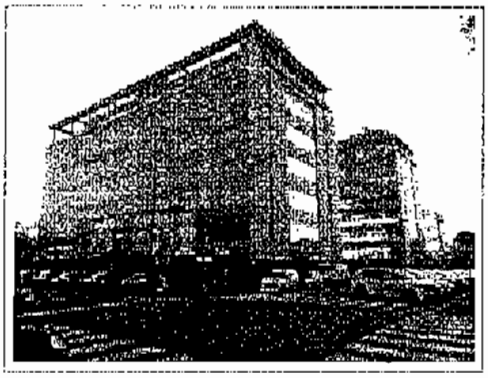
CBRE

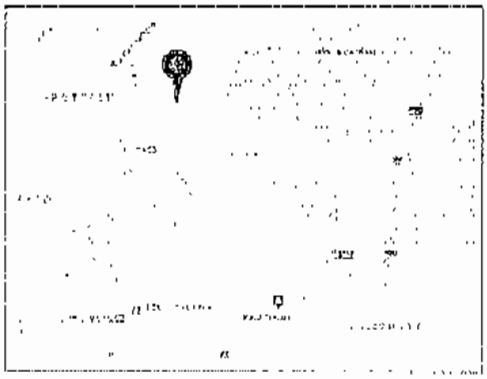
SEZIONE I

EXECUTIVE SUMMARY

COIMA RES S.P.A. SIINQ I - CBRE PROJECT REFERENCE: 19-6171VAL-037
PIAZZA GAE AULENTI 1°, 20123 MILANO
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2019

EXECUTIVE SUMMARY





LA PROPRIETÀ

Indirizzo: Via Privata Deruta, 19 – 20132 Milano (MI)

Destinazione principale: Direzionale.

Complesso immobiliare costituito da due edifici separati di grado A, denominati "Edificio A" ed "Edificio B".

L'edificio A è costituito da 2 piani interrati, un piano terra e sovrastanti 6 piani fuori terra. L'Edificio B è costituito da 2 piani interrati, un piano terra e sovrastanti 7 piani fuori terra. I due piani interrati ospitano circa 200 posti auto, l'area esterna al piano terra ne accoglie circa 90 scoperti.

TITOLARITÀ

Nessuna ricerca e/o approfondimento circa la titolarità del bene è stata effettuata da CBRE VALUATION S.p.A., ciò premesso, così come comunicato dal Cliente, gli immobili in oggetto sono nella piena proprietà della Società "COIMA RES S.p.A. SIINQ I".

STATO LOCATIVO

Gli edifici A e B risultano interamente locati alla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in forza di due contratti di locazione la cui durata è fissata in 6 anni a partire dal 01/01/2016 e tacito rinnovo per ulteriori periodi di 6 anni. Sarà facoltà del conduttore di recedere in data 31/12/2021 con preavviso di almeno 12 mesi.

VALORE DI MERCATO

€47.100.000,00 (EURO QUARANTA SETTE MILIONI CENTO MILA/00) al netto di I.V.A.

diviso come segue.

Edificio A: € 21.600.000,00 (Euro Ventuno Milioni Sei Cento Mila/00) al netto di I.V.A.

Edificio B: € 25.500.000,00 (Euro Venticinque Milioni Cinque Cento Mila/00) al netto di I.V.A.

Abbiamo valutato la Proprietà individualmente non considerando alcuno sconto o premio che possa essere negoziato sul mercato se tutto o parte del portafoglio venisse commercializzato simultaneamente, sia per lotti che interamente. Il Valore di Mercato Aggregato sopra esposto viene fornito al solo scopo informativo e si deve far riferimento alla Sezione principale del Rapporto per le singole valutazioni immobiliari.

Valore di Mercato

La nostra opinione del Valore di Mercato è stata elaborata considerando gli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato.

Partendo dal Valore di Mercato, il Cliente ci ha richiesto di esprimere anche il relativo prezzo di transazione.

Per comodità si ricorda che, in conformità agli standard internazionali (IVS) e a quanto definito dal Red Book di RICS, il Valore di Mercato rappresenta l'importo che comparirebbe in ipotetico contratto di compravendita, o documento giuridico equivalente, alla Data di Valutazione (Red Book VPS4.4.1). In via preliminare, gli investitori possono richiedere una stima dei costi di acquisizione così da avere una indicazione del costo totale e poter apprezzare il profilo di rendimento dell'operazione. In assenza di dettagli sulla modalità di acquisto e di un parere fiscale appropriato, quanto indicato nel presente report è da intendersi puramente indicativo.

Va precisato tuttavia che la determinazione di tali costi, in forma di % sul valore di mercato, non è univocamente individuabile in sede di stima in quanto dipende da una serie di variabili che non si possono a priori "standardizzare", i costi di transazione cambiano ad esempio a seconda di chi sia l'acquirente (Fondo Italiano, Fondo Estero, privato, ecc.), del tipo di immobile e della modalità di acquisto (acquisto diretto dell'immobile – 'asset deal'-, oppure delle quote della società che lo detiene –'share deal'-).

Di seguito indichiamo sommariamente, sulla base di informazioni e benchmark in nostro possesso, i costi di acquisizione e la loro % sul Valore di Mercato, al variare della operazione immobiliare ipotizzata:

Imposta ipocatastali (Stamp Duty) (% del Valore di Mercato)

- 2% (nel caso "asset deal" con Fondo italiano)
- 4% (nel caso di "asset deal" con Fondo estero)
- 0.14% (nel caso di "share deal")
- altre (in funzione dell'entità)

Fees Legali (EDD, TDD, LDD, ecc)

- 0.5% del Valore di Mercato (indicativo ma potrebbe essere superiore)

Agent Fees (Broker)

- Da 0.5% a 1.0% del Valore di Mercato (ma potrebbe essere superiore)

Registration tax (a volte considerata, ma trascurabile)

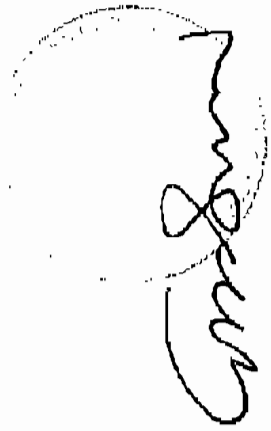
- €200 (una tantum).

Pertanto, in assenza di indicazioni precise su tipo di operazione e senza un parere fiscale, risulta impossibile definire in maniera univoca il prezzo di transazione.

In sintesi, se si considera una transazione per 'asset deal' i costi di acquisizione variano in genere fra il 3,5% e il 5,5% sul valore di Mercato, senza escludere, per questo, così che differiscono dalla consuetudine.

Appare evidente come, senza ulteriori dettagli, ci si debba riferire a una transazione ipotetica dove i soggetti coinvolti mettano in atto tutti i processi possibili per minimizzare l'impatto fiscale sul prezzo finale: nel caso specifico di transazioni ove non sia applicabile il modello 'share deal' ciò riflette una percentuale del 3,5% ('asset deal').

In conclusione, quindi, ipotizzando un'operazione 'asset deal', per l'immobile oggetto della presente valutazione vorrebbe dire individuare un prezzo di transazione pari a circa €48,808,000,00.



Riepilogo Tassi e Rendimenti

Tasso di sconto 1 (Edificio A e B) (nel periodo di vigenza dei contratti di locazione)	5,50%
Tasso di sconto 2 (Edificio A e B) (nel periodo di riposizionamento e cessione)	7,70%
Tasso di Capitalizzazione Netto (Edificio A e B)	5,40%
Rendimento lordo iniziale (Edificio A)	7,85%
Rendimento netto iniziale (Edificio A)	6,88%
Rendimento lordo in uscita (Edificio A)	6,13%
Rendimento lordo iniziale (Edificio B)	7,60%
Rendimento netto iniziale (Edificio B)	6,62%
Rendimento lordo in uscita (Edificio B)	6,12%

Aspetti Chiave

Vorremmo commentare come segue i punti di forza e di debolezza della Proprietà.

Punti di Forza e Opportunità

- Edificio per uffici di grado A con layout flessibili, spazi aperti, pavimenti galleggianti, controsoffitti, cascensori e un buon comfort termico;
- Buona disponibilità di posti auto, coperti e scoperti;
- Ottima accessibilità sia con i mezzi privati sia con i mezzi pubblici;
- Buona visibilità;
- Buone condizioni di manutenzione;
- Gli spazi degli uffici godono di un elevato livello di illuminazione naturale;
- Piani regolari e flessibili anche per pluri-tenant.
- Edificio per uffici facilmente frazionabile per pluri-tenant,

Punti di Debolezza e Minacce

- La micro-location è un business distric secondario;
- Dimensione importante per il mercato immobiliare locale.
- Durata residua contrattuale limitata;
- Tempi di riassorbimento nel caso BNL dovesse rilasciare gli spazi.

Il presente executive summary deve esse letto insieme al Rapporto di Valutazione (il Rapporto) e non si deve fare affidamento unicamente su di esso. L'executive summary è soggetto alle assunzioni, liberatorie e limitazioni dettagliate nel rapporto. La presente valutazione è per uso esclusivo della parte alla quale è indirizzata (il Cliente o il Destinatario) e non potrà essere utilizzata per finalità diverse da quelle cuivi indicate. L'affidamento sul presente rapporto è subordinato alla comprensione e accettazione di quanto sopra. Si declina ogni responsabilità nei confronti di soggetti terzi che possano, in tutto o in parte, utilizzare il o fare affidamento sul, contenuto della presente valutazione.

SEZIONE II

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CBRE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Data del Rapporto	5 febbraio 2020
Destinatario (o Cliente)	COIMA RES S.p.A. SIINQ I Piazza Gae Aulenti, 12 20154 Milano (MI) – Italia Alla cortese attenzione di: Dott. Emiliano Mancuso
Le Proprietà	Complesso direzionale costituito da due edifici A e B
Descrizione della Proprietà	Complesso immobiliare costituito da due edifici separati di grado A, denominati "Edificio A" ed "Edificio B" di recente edificazione (2007), ubicati nella zona nord/est di Milano, nelle vicinanze di Piazza Udine. L'edificio A è costituito da 2 piani interrati, un piano terra e sovrastanti 6 piani fuori terra. L'Edificio B è costituito da 2 piani interrati, un piano terra e sovrastanti 7 piani fuori terra. I due piani interrati ospitano circa 200 posti auto, l'area esterna al piano terra ne ospita circa 90 scoperti.
Scopo della Titolarità	Investimento
Incarico	Valutare, sulla base del Valore di Mercato, la piena proprietà dei beni immobiliari oggetto della presente (la Proprietà), pienamente alienabile e libera da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai contenuti della nostra proposta di collaborazione del 29 maggio 2017 (rif. Of. n.118/17), accettata in data 21 giugno 2017.
Data di Valutazione	31 dicembre 2019
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nel RICS Valuation – Global Standards 2017.
Scopo della Valutazione	Valutazione periodica semestrale.
Valore di Mercato	Valore di Mercato al 31 dicembre 2019 €47.100.000,00 (EURO QUARANTA SETTE MILIONI CENTO MILA/00) al netto di I.V.A. diviso come segue: Edificio A: € 21.600.000,00 (Euro Ventuno Milioni Sei Cento Mila/00) al netto di I.V.A. Edificio B: 25.500.000,00 (Euro Venticinque Milioni Cinque Cento Mila/00) al netto di I.V.A.

Contratto di Servizio	La nostra opinione di valore è basata sugli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate.
Assunzioni Speciali	Nessuna
Conformità agli Standard Valutativi	La valutazione è stata redatta in accordo con il RICS Valuation – Global Standards 2017 che incorpora gli International Valuation Standards ("il Red Book"). Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponda ai requisiti richiesti dal Red Book. La presente Valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame. Altri periti potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore di detta Proprietà. La presente Valutazione ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla Data di Valutazione.
Assunzioni	Le specificità delle Proprietà considerate, utilizzate come base di ogni valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. Come indicato a seguire, abbiamo utilizzato diverse assunzioni riguardanti la titolarità, lo stato locativo, la tassazione, l'urbanistica, nonché le condizioni e lo stato manutentivo degli edifici e delle aree - tra cui lo stato dei suoli e dei sottosuoli -. Nel caso in cui, una o più, delle informazioni ricevute o delle assunzioni fatte, su cui si è basato ogni valutazione, non sia corretta, i valori finali potrebbero essere di conseguenza non corretti e potrebbero richiedere di essere rivisti.
Deroghe dalle Assunzioni Standard	Nessuna.
Valutatore	Le Proprietà sono state valutate da tecnici qualificati ai fini della valutazione in accordo con il Red Book.
Indipendenza	Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE Valuation S.p.A. dal Destinatario ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti in Italia.
Coinvolgimenti Precedenti e Conflitto di Interesse	Vi confermiamo che né i valutatori coinvolti in questo incarico né CBRE hanno avuto alcun coinvolgimento materiale passato, né attuale, con la Proprietà o le parti interessate, e che non hanno alcun interesse personale nel risultato della valutazione. Inoltre, non siamo a conoscenza di alcun conflitto di interesse che ci impedirebbe di esercitare i livelli richiesti di indipendenza e obbiettività. Copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.

Reliance

Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

(i) il Destinatario del Report; e

(ii) le Parti che hanno ricevuto previo consenso scritto da parte di CBRE sotto forma di lettera di affidamento (reliance letter);

per la specifica finalità stabilita nel presente documento. CBRE declina ogni responsabilità nei confronti di terzi in relazione al Report e/o a parti del medesimo.

Pubblicazione

Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

In fede

Davide Cattarin
Amministratore Delegato

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

+39 02 9974 6933
davide.cattarin@cbre.com

In fede

Laura Mauri MRICS
Executive Director
RICS Registered Valuer

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

+39 02 9974 6928
laura.mauri@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.
Valuation Advisory Services
Piazza degli Affari, 2
20123 Milano
Project reference: 19-64VAL-0374

CBRE

CONVA RES S.P.A. SIRIO I - CBRE PROJECT REFERENCE 19-6NVAL007...
PIAZZA GAE AULENTI 12, TO 23 MILANO
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2019

RIEPILOGO DEI VALORI

Indirizzo	TOTALE Valore di Mercato
Edificio A, Milano, Via Privata Deruta, 19	21.600.000,00
Edificio B, Milano, Via Privata Deruta, 19	25.500.000,00
TOTALE	**47.100.000,00**

CBRE

FONTI E AMBITI DELLA VALUTAZIONE

Fonti	La presente relazione aggiorna una precedente stima effettuata da CBRE VALUATION S.p.A., con riferimento alla data del 30/06/2019, secondo le informazioni ricevute e considerando la nuova documentazione fornita dal Cliente, che abbiamo assunto essere completa e corretta: • Rent Roll al 31/12/2019 • Tasse di proprietà • Assicurazione fabbricati
La Proprietà	Il nostro Rapporto contiene un breve riassunto delle caratteristiche della proprietà sui cui si basa la nostra valutazione.
Sopralluogo	La Proprietà è stata oggetto di un sopralluogo interno da parte di Bertrandi Margherita in data 04/02/2020.
Consistenze	Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici fornitaci dal Cliente che abbiamo assunto essere complete e corrette, e che ci è stato comunicato essere state calcolate in accordo con le più comuni prassi del mercato italiano.
Aspetti Ambientali	Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sulla Proprietà e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni. Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti delle Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali possività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.
Dotazioni e Servizi	Abbiamo inteso che le Proprietà sono servite dalle abituali reti e sottoservizi, quali a esempio le reti elettriche, del gas, di adduzione e scarico dell'acqua e fognaria. Nessuno degli impianti è stato da noi verificato.
Condizioni e Stato Manutentivo	Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie, verifiche sugli impianti presenti, o eseguito indagini autonoma sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolose in alcuna parte delle Proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che le Proprietà siano esenti da difetti.
Urbanistica	Abbiamo svolto indagini, presso la Pubblica Amministrazione, in merito allo stato urbanistico della Proprietà. Le informazioni riportate nel presente Rapporto sono riconducibili agli atti resi disponibili dalla stessa sul suo sito internet istituzionale. Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.
Titolarità e Stato Locativo	Dettagli del diritto reale, con cui sono detenute le Proprietà, e dell'eventuale situazione locativa ci sono stati forniti dal Cliente. In generale non abbiamo analizzato né avuto copia di tutti gli atti recanti i diritti di proprietà, i contratti di locazione o gli altri documenti relativi alle Proprietà. Informazioni da atti, contratti o altri documenti riportati nel Rapporto derivano dalla nostra comprensione dei documenti pertinenti visionati. Sottolineiamo in ogni caso che l'interpretazione dei

documenti riguardanti il titolo di proprietà/possesso (inclusi i pertinenti atti, contratti e autorizzazioni) è responsabilità del Vostro consulente legale. Non sono state condotte indagini sullo stato patrimoniale di alcun eventuale conduttore. La valutazione, in ogni caso, riflette la nostra comprensione generale di come potenziali acquirenti potrebbero percepire lo stato finanziario dei conduttori.

CBRE

ASSUNZIONI DI STIMA

Base del Valore

La valutazione è stata eseguita sulla base del "Valore di Mercato", che è definito nel Red Book come:

"L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."

La valutazione rappresenta il valore che sarebbe espresso da un ipotetico contratto di vendita alla Data di Valutazione. Nessun ulteriore deduzione o aggiustamento è richiesto per le spese di realizzazione o acquisizione - né per tassazioni che potrebbero sorgere nel caso di vendita.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi inter-company, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla Proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

Valori Locativi

Salvo diversa indicazione, i valori locativi, eventualmente indicati nel Rapporto, sono quelli che sono stati da noi ritenuti appropriati per determinare i relativi valori di vendita e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente corrispondono alla definizione di Canone di Mercato (Market Rent) indicata nel Red Book, che è la seguente:

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

La Proprietà

Dove appropriato, abbiamo considerato le vetrine commerciali delle unità retail e gli spazi espositivi come parte integrante della Proprietà.

Gli impianti e i macchinari quali gli ascensori, le scale mobili, l'impianto dell'aria condizionata, la centrale termica e gli altri tradizionali impianti di servizio, usualmente installati dal proprietario, sono stati considerati come facenti parte del bene immobiliare e dunque inclusi nella nostra valutazione.

Gli impianti e i macchinari industriali, le attrezzature del conduttore e le finiture commerciali personalizzate sono state escluse dalla nostra valutazione.

Tutti i riferimenti dimensionali e le citazioni dell'epoca costruttiva/d'installazione presenti nel Rapporto sono approssimati.

Aspetti Ambientali

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

[a] le Proprietà non siano contaminate e non siano soggette a leggi ambientali, o proposte di legge, che possano influenzarle negativamente;

[b] le Proprietà e le attività in esse svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale;

[c] le Proprietà posseggano o possiederanno, conformemente alle disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) o equivalente;

[d] le Proprietà non siano soggette ad alcun rischio di inondazione o, se lo siano, posseggano delle difese adeguate. Inoltre, un'appropriata polizza assicurativa potrebbe essere ottenuta senza che questa influenzi effettivamente la base del valore utilizzata nel presente Rapporto;

[e] le Proprietà non siano soggette ad alcun rischio sismico o, se lo siano, posseggano delle caratteristiche costruttive in linea con la normativa di riferimento. Inoltre, un'appropriata polizza assicurativa potrebbe essere ottenuta senza che questa influenzi effettivamente la Base del Valore utilizzata nel presente Rapporto.

Condizioni e Stato Manutentivo

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

[a] non siano presenti condizioni anomale del terreno o reperti archeologici che possano influire negativamente sulla presente o futura occupazione, sviluppo o valore delle Proprietà;

[b] le Proprietà non siano in uno stato di decadimento, infestate o abbiano difetti strutturali latenti;

[c] non siano stati usati durante la costruzione, o per le eventuali successive addizioni o migliorie, delle Proprietà materiali, che ad oggi siano riconosciuti come dannosi o pericolosi o tecniche sospette, inclusi ma non limitati a materiali compositi; e

[d] i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Abbiamo altrimenti tenuto conto dell'età e delle apparenti condizioni generali delle Proprietà. I commenti fatti sui dettagli delle stesse non hanno lo scopo di esprimere opinioni o di dare suggerimenti sulle condizioni di parti non ispezionate e non devono essere interpretati, nemmeno implicitamente, con valenza certificativa.

Titolarità, Stato Locativo, Titoli Edilizi/Pianificazione Urbanistica, Fiscalità, Requisiti di Legge e delle Autorità Locali

Se non diversamente indicato nel Rapporto, e in assenza d'informazioni contrarie, abbiamo considerato che:

[a] le Proprietà siano pienamente alienabili e libere da qualsiasi onerosa e limitante restrizione o condizione;

[b] i beni immobiliari siano stati costruiti prima dell'entrata in vigore o in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti, ovvero saranno costruiti in conformità ai disposti urbanistici ed edilizi vigenti alla Data di Valutazione, e siano oggetto di permessi permanenti che ne consentano l'uso attuale/considerato;

[c] le Proprietà non siano influenzate negativamente dallo strumento urbanistico vigente o da proposte di nuove infrastrutture;

[d] i beni immobiliari siano conformi, ovvero saranno pienamente conformi, a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e sia pertanto pienamente agibile;

[e] sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare interventi sulle Proprietà solo attraverso costi marginali e occasionali;

[f] non ci siano miglioramenti contrattuali, ottenibili in sede di revisione o rinnovo, che avranno un impatto diretto sulla nostra opinione dei canoni di mercato;

[g] gli eventuali inquilini presenti adempiano, ovvero gli eventuali inquilini futuri adempieranno, ai loro obblighi nel quadro dei contratti di locazione considerati;

[h] non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso;

[i] ove pertinente, il proprietario, qualora richiesto, non negherà il permesso all'alienazione delle Proprietà;

[j] è concesso la piena e libera disponibilità di quegli spazi sfitti oppure utilizzati a fini strumentali; e

[k] in Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non è definibile a priori il livello di tassazione applicato per il trasferimento. Per definire il prezzo di transazione, se richiesto, saranno da aggiungere i costi professionali di acquisto, quali a esempio le consulenze tecniche e legali, e le più appropriate imposte in vigore per il suo trasferimento alla Data di Valutazione. Tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente Rapporto, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A.

COIMA SGR

Fondo Feltrinelli Porta Volta

Milano, Dicembre 2019

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

Sede Legale ed Amministrativa 10122 TORINO Corso Vittorio Emanuele, 3 Tel. +39 011 65 69 Fax +39 011 562.11.82
Aut. MLPS 13/I 1003868/C5 01 e 39/0006996/MA001 A003 - Registro Imprese Torino, Codice Fiscale e Partita IVA IT 01132750017

PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA
Cap. Soc. Euro [illegible] int. vers.
20145 MILANO - Via Mario Pagano, 69/A - Tel. +39 02 43 911
milano@praxi.praxi - www.praxi.praxi
ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e PERIZIE - RISORSE UMANE

Spettabile

COIMA SGR
Piazza Gae Aulenti. 12,

20154 MILANO

Milano, 31 Dicembre 2019
Ns. Rif.: SV/val 19.4976

Facendo seguito all'incarico affidatoci (Contratto del 15 Novembre 2018) da COIMA SGR Società che gestisce il Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato "**Fondo Feltrinelli Porta Volta**", ed in conformità con quanto disposto dal Regolamento Banca d'Italia del 19/1/2015 Titolo V - Capitolo IV - Sezione II - Paragrafi 2.5 (Beni immobili) e 4 (Esperti indipendenti) e dal DM 30 del 5/3/2015 (Art. 16), Praxi S.p.A., in qualità di Esperto indipendente, ha effettuato l'aggiornamento semestrale del Valore di Mercato a fini di bilancio, del patrimonio immobiliare in capo al suddetto Fondo, con riferimento alla data del **31 Dicembre 2019.**

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards – edizione 2017 e da RICS Valuation – Global Standards 2017 ("Red Book").
PRAXI è Società di Valutazione "regulated by RICS" [Firm n° 710985].

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

OGGETTO DELLA STIMA

Il portafoglio del Fondo si compone del seguente immobile:

Milano, Viale Pasubio 13 con destinazione direzionale e commerciale

Sono stati oggetto di valutazione i fabbricati, comprensivi delle aree e degli impianti generici di diretta pertinenza (elettrico, termico, idrico, ecc.); sono invece rimasti esclusi dalla valutazione i beni mobili, i documenti, gli archivi ed in generale quanto contenuto negli immobili di cui si tratta.

DEFINIZIONE DI VALORE E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Ns. Rif.: SV/val 19.4976 del 31/12/2019

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Global Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2017 – IVS 104 Section 30.1; RICS Red Book 2017 – VPS4 4).

In relazione alle caratteristiche, a le destinazioni d'uso ed a.le potenzialità di utilizzo di ciascun immobile, per la determinazione del Valore di Mercato sono stati adottati i seguenti approcci

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

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

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

ORIGINE DEI DATI UTILIZZATI NELLA STIMA

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

- superfici lorde (già forniti in occasione della precedente semestrale);
- documentazione catastale;
- planimetrie;
- dati urbanistici;
- contratti di locazione;
- rent roll (consistenze, riepilogo contratti e principali clausole e limitazioni);
- IMU/TASI;

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

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

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

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

APPROCCI ESTIMATIVI

IMMOBILI A REDDITO O POTENZIALMENTE TALI

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

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

I ricavi da locazione sono stati desunti dai contratti di affitto in essere, ove esistenti, e da specifiche indagini di mercato da noi condotte nelle zone e per le tipologie interessate. Per le unità immobiliari sfitte e per quelle i cui contratti di affitto andranno a scadere nel corso del periodo di durata del cash-flow dell'investimento, si è tenuto debitamente conto dei tempi necessari alla messa/rimessa a reddito delle stesse, a condizioni di mercato (commercializzazione, periodi di "vacancy/free rent" e "step-up" ad inizio contratti, tempi correlati ad interventi di restyling, ecc.).

I costi a carico della proprietà (IMU, TASI, assicurazione, property management, importi previsti e/o accantonamento per manutenzioni straordinarie, quota dell'imposta di registro sui contratti di locazione, provvigioni sugli affitti e sulle vendite) o sono stati forniti direttamente dalla Committente o sono stati determinati in modo analitico, alla luce dei dati inviati dalla

Ns. Rif.: SV/val 19.4976 del 31/12/2019

SGR, ove disponibili, oppure di nostre autonome quantificazioni, basate sugli standard di mercato e sulle esperienze di immobili analoghi.

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

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI

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

Il trend dell'**inflazione** è tratto dalle previsioni pubblicate sul numero di Ottobre 2019 di Consensus Forecast, edito da Consensus Economics (uno tra i principali Centri di ricerche economiche e finanziarie mondiali - www.consensuseconomics.com).

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

Italy											
	Historical					Consensus Forecasts					
* % change over previous year	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025-29[1]
Gross Domestic Product*	0.8	1.3	1.7	0.8	0.1	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8	0.6
Household Consumption*	1.8	1.2	1.5	0.8	0.4	0.4	0.5	0.7	0.7	0.8	0.5
Gross Fixed Investment*	1.8	4.0	3.3	3.2	1.9	1.0	1.4	1.5	1.6	1.4	1.0
Industrial Production*	3.2	1.9	3.6	0.6	-0.5	0.6	1.2	1.3	1.4	1.2	1.1
Consumer Prices*	0.1	-0.1	1.2	1.2	0.7	1.0	1.2	1.5	1.7	1.9	1.8
Current Account Balance (Euro bn)	23.5	44.0	46.5	46.0	45.6	43.4	40.0	35.4	34.8	38.8	41.1
10 Year Treasury Bond Yield, %[2]	1.5	1.7	1.9	2.8	1.0 [3]	1.2 [4]	1.8	2.3	2.8	3.4	3.7

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

Trend inflazione 1^ semestre	0,50%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,50%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,60%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,60%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,875%	1,75%	annuo

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

Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,875%	1,75%	annuo

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

Il rendimento dei Titoli di Stato a 10 anni è stato anch'esso desunto da Consensus Forecast, ed è pari, per il 2020, al 1,20% (previsione di Ottobre 2019).

Italy

* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025-29*
Gross Domestic Product*	0.8	1.3	1.7	0.8	0.1	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8	0.8
Household Consumption*	1.8	1.2	1.5	0.9	0.4	0.4	0.5	0.7	0.7	0.6	0.6
Gross Fixed Investment*	1.8	4.0	3.2	3.2	1.9	1.0	1.4	1.6	1.6	1.4	1.0
Industrial Production*	3.2	1.9	3.6	0.8	-0.5	0.6	1.2	1.3	1.4	1.2	1.1
Consumer Prices*	0.1	-0.1	1.2	1.2	0.7	1.0	1.2	1.5	1.7	1.8	1.8
Current Account Balance (Euro bn)	23.5	44.0	46.5	46.0	45.6	44.4	40.0	35.4	34.8	36.8	41.1
10 Year Treasury Bond Yield, %[2]	1.6	1.7	1.9	2.8	1.0 [3]	1.2 [4]	1.6	2.3	2.8	3.4	3.7

Il trend dell'EurIRS è stato ipotizzato equivalente alla media dei valori degli ultimi dodici mesi, rilevata dalla stampa specializzata, ed è pari allo 0,70% annuo:

Ns. Rif. SV/val 19 4976 del 31/12/2019

Trend EurIRS ultimi 12 mesi

nov-18	1,30
dic-18	1,25
gen-19	1,14
feb-19	1,03
mar-19	0,92
apr-19	0,87
mag-19	0,79
giu-19	0,57
lug-19	0,44
ago-19	0,06
set-19	0,10
ott-19	0,22

media EurIRS
0,70

TASSI DI CAPITALIZZAZIONE E DI ATTUALIZZAZIONE

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

Considerazioni generali in merito ai tassi

Il **tasso di capitalizzazione** corrisponde al rapporto che esiste, sul mercato, tra il rendimento locativo (affitto) ed il valore di un determinato immobile.
Di norma, nella prassi italiana si fa riferimento al rendimento lordo (il cosiddetto *cash on cash return*), cioè non si deducono dal reddito locativo le spese a carico della proprietà (imposte immobiliari, assicurazione, property management, ecc.).

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

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

Nel caso degli investimenti immobiliari, questo tasso viene utilizzato per determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi (*cash-flow*) previsti nell'arco dell'investimento stesso.
Il tasso di attualizzazione apprezza quindi il rischio specifico dell'operazione (oltre che l'andamento delle variabili macroeconomiche e finanziarie), e si differenzia quindi di caso in caso, in relazione alla natura, ubicazione, dimensione, ecc. dell'investimento immobiliare in esame.

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

I fattori di differenziazione sono essenzialmente due:

- come già ricordato, nella prassi italiana il tasso di capitalizzazione è riferito al reddito locativo lordo, mentre il tasso di attualizzazione viene applicato ad un cash-flow dove si detraggono dal reddito locativo lordo i costi "immobiliari" a carico della proprietà (che, sulla base dei dati raccolti nel nostro database, attualmente corrispondono in media al 12% del canone lordo);
- il procedimento di capitalizzazione considera una rendita costante perpetua (e quindi è "al netto" del futuro andamento del mercato immobiliare), mentre nel DCF i costi ed i ricavi che concorrono a determinare il cash-flow sono indicizzati sulla base del prevedibile andamento dell'inflazione e del mercato.

Rendimenti di mercato

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

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

Va opportunamente precisato che, nell'approccio valutativo adottato da Praxi, il rendimento immobiliare viene ricavato direttamente da una indagine di mercato, estesa all'intero territorio nazionale e riferita alle principali tipologie: uffici e negozi tradizionali; uffici e negozi high street (trophy asset); ricettivo; grande distribuzione; leisure and entertainment; logistico; produttivo.
Per ciascuna tipologia viene determinato il range di oscillazione del rendimento lordo (cap rate), con riferimento ad un best case e ad un worst case; nello specifico della presente stima, i range di rendimento sono i seguenti:

UFFICIO	TROPHY ASSET
(uffici, negozi in ambito urbano)	(uffici, negozi di primario standing)
4,70%	3,80%
7,70%	5,80%

All'interno dell'intervallo di cui sopra, il tasso di capitalizzazione del singolo immobile viene determinato sulla base della sua situazione e condizione specifica, con riferimento a:

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

Dai rendimenti lordi (tassi di capitalizzazione) deriviamo il range del tasso di attualizzazione da utilizzare nel DCF degli immobili a reddito, tenendo conto dell'incidenza dei costi a carico della proprietà e del trend previsionale del mercato immobiliare. Il posizionamento puntuale all'interno di tale range settoriale dipende dai fattori di rischio specifici del singolo immobile.

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

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

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

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

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

Indicatori

- Nel foglio "DCF" dello sviluppo valutativo di ciascun immobile vengono riportati alcuni indicatori significativi, oltre al Valore di Mercato ed alla quota di sfitto, utili alla interpretazione sintetica dei risultati della valutazione:

  - Canone attuale, che corrisponde al Canone annuo generato complessivamente dai contratti di locazione in essere
  - Rendimento attuale, il quale costituisce la redditività dei contratti di locazione in essere, rispetto al Valore di Mercato delle sole superfici locate.
  - Canone di Mercato totale, calcolato sulla base dei parametri assunti nella stima
  - Rendimento di mercato, il quale coincide con il *cap rate*.
  - Capex, che riguarda l'ammontare complessivo degli eventuali investimenti previsti per portare l'immobile nelle condizioni assunte come riferimento per la stima del Canone di Mercato.
  - Reversionary yield (rapporto tra il Canone Locativo di Mercato ed il Valore di Mercato, più l'eventuale Capex, determinati dalla stima), il quale corrisponde al rendimento teoricamente ottenibile da un investitore che acquistasse l'immobile ad un prezzo equivalente al Valore di stima e ottenesse di metterlo interamente a reddito, a condizioni equivalenti al Canone di Mercato stimato

PRECISAZIONI E ASSUMPTIONS

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

METODOLOGIA DI LAVORO

Il complesso immobiliare è stato oggetto di sopralluogo diretto (8/10/2019), con la finalità di rilevare le caratteristiche generali e di inquadrare il contesto urbano in cui esso è inserito; parallelamente alla attività di sopralluogo, abbiamo effettuato specifiche indagini di mercato nella zona interessata, anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando ove possibile casi di transazioni recenti. Tali informazioni hanno integrato ed aggiornato la banca dati sul mercato immobiliare già in possesso della nostra Società.

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

Abbiamo assunto infine che le consistenze immobiliari, fornite dalla SGR, corrispondano

sostanzialmente alla IPMS 1 (Gross External Area/superficie esterna lorda), come internazionalmente definita.

LIMITI DI INDAGINE E DI RESPONSABILITA'

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

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

VARIAZIONI INTERVENUTE RISPETTO ALLA PRECEDENTE VALUTAZIONE

In termini generali, il 2019 ha registrato una notevole attività del mercato immobiliare corporate, con un volume di investimenti in crescita rispetto al 2018 e non lontano dal livello record registrato nel 2017. Soprattutto nella fascia alta del mercato i valori sono risultati tendenzialmente in crescita, anche perché permane il fenomeno di compressione degli yields, favorito dalla atipica situazione dei tassi finanziari (scesi in campo negativo per i Bond di diversi Paesi europei).

Le prospettive per il futuro rimangono fortemente condizionate dall'incertezza rispetto alla situazione politica del Paese e alla tenuta dell'attuale alleanza di governo. Per il mercato immobiliare c'è il rischio di una nuova dilazione dei progetti di investimento (analogamente a quanto registrato nel 2018, a seguito delle elezioni di Marzo e della successiva turbolenta fase di costituzione ed avvio del primo governo Conte); l'incertezza si riflette soprattutto sull'operatività degli Operatori internazionali, che negli ultimi anni hanno rappresentato la quota preponderante degli investimenti corporate in Italia.

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

Variazioni dell'oggetto della stima

Al 31/12/2019 rispetto al 30/6/2019, non ci sono state variazioni dell'oggetto della stima. Sono stati effettuati piccoli interventi di manutenzione straordinaria o modifiche interne poco rilevanti ai fini della valutazione.

Ns. Rif.: SV/val 19 4976 del 31/12/2019

Variazioni di natura giuridica, normativa e contrattuale

Nel corso del semestre 30/06/2019-31/12/2019 non sono intervenute variazioni contrattuali che hanno variato lo stato locativo dei beni.

Variazioni di natura estimativa

- I costi per il completamento delle opere di urbanizzazione esterne al complesso sono stati aggiornati e comunicati dalla Sgr in € 2.179.000 circa.

GRUPPO DI LAVORO

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

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

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

Ns. Rif.: SV/val 19.4976 del 31/12/2019

CONCLUSIONI DI STIMA

Sulla base di quanto riportato in precedenza ed esposto nell'allegata Relazione di Stima, è nostra opinione che il Valore di Mercato degli immobili in capo al **FONDO FELTRINELLI VOLTA**, con riferimento alla data del 31 Dicembre 2019, sia pari a:

€ 98.230.000,00 (euro novantottomilioniduecentotrentamila/00)

In conformità agli standard internazionali di valutazione, le conclusioni di Valore sono espresse al netto dei costi (ivi compresi quelli fiscali) correlati alla eventuale compravendita della proprietà stimata. Indicativamente, valutiamo l'incidenza di questi costi intorno al 3% sui valori di mercato netti. Pertanto il Valore al lordo di tali costi risulta pari a € 101.177.000.

Nel Report di Stima è descritto analiticamente l'immobile e il procedimento di valutazione adottato.

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

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

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

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

Praxi S.p.A.
Legale Rappresentante
Antonio Gamba

COIMA SGR

Fondo Coima Opportunity Fund I

Milano, Dicembre 2019

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

Sede Legale ed amministrativa: 10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - Tel. +39 011 65 60 - Fax +39 011 650 21 82
Aut. Min. 13/1/9003368/03/03 e 39/0006096 MAG04A023 - Registro Imprese Torino, Codice Fiscale e Partita IVA IT 01152750017

PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA
Cap. Soc. Euro [illegible] int. vers.
20148 MILANO - Via Mario Riggio, 69/A - Tel. +39 02 [illegible]
milano@praxi.praxi - www.praxi.praxi
ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e PERIZIE - RISORSE UMANE

Spettabile

COIMA SGR
Piazza Gae Aulenti, 12,

20154 MILANO

Milano, 31 Dicembre 2019
Ns. Rif.: SV/val 19.5029

Facendo seguito all'incarico affidatoci (Contratto del 25 Ottobre 2019) da COIMA SGR Società che gestisce il Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato "**COIMA OPPORTUNITY FUND I**", ed in conformità con quanto disposto dal Regolamento Banca d'Italia del 19/1/2015 Titolo V - Capitolo IV - Sezione II - Paragrafi 2.5 (Beni immobili) e 4 (Esperti indipendenti) e dal DM 30 del 5/3/2015 (Art. 16), Praxi S.p.A., in qualità di Esperto indipendente, ha determinato il Valore di Mercato a fini di bilancio, del patrimonio immobiliare in capo al suddetto Fondo, con riferimento alla data del **31 Dicembre 2019**.

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards – edizione 2017 e da RICS Valuation – Global Standards 2017 ("Red Book").
PRAXI è Società di Valutazione "regulated by RICS" [Firm n° 710985].

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

OGGETTO DELLA STIMA

Il portafoglio del Fondo si compone del seguente immobile:

- **Milano, Viale Sarca 235 con destinazione direzionale**

Sono stati oggetto di valutazione i fabbricati, comprensivi delle aree e degli impianti generici di diretta pertinenza (elettrico, termico, idrico, ecc.); sono invece rimasti esclusi dalla valutazione i beni mobili, i cocumenti, gli archivi ed in generale quanto contenuto negli immobili di cui si tratta.

DEFINIZIONE DI VALORE E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Global Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2017 – IVS 104 Section 30.1; RICS Red Book 2017 – VPS4 4).

In relazione alle caratteristiche, alle destinazioni d'uso ed alle potenzialità di utilizzo di ciascun immobile, per la determinazione del Valore di Mercato sono stati adottati i seguenti approcci

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

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

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

ORIGINE DEI DATI UTILIZZATI NELLA STIMA

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

- superfici lorde (già forniti in occasione della precedente semestrale);
- documentazione catastale;
- planimetrie;
- dati urbanistici;
- contratti di locazione;
- rent roll (consistenze, riepilogo contratti e principali clausole e limitazioni);
- IMU/TASI;

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

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

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

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

APPROCCI ESTIMATIVI

IMMOBILI A REDDITO O POTENZIALMENTE TALI

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

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

I **ricavi da locazione** sono stati desunti dai contratti di affitto in essere, ove esistenti, e da specifiche indagini di mercato da noi condotte nelle zone e per le tipologie interessate. Per le unità immobiliari sfitte e per quelle i cui contratti di affitto andranno a scadere nel corso del periodo di durata del cash-flow dell'investimento, si è tenuto debitamente conto dei tempi necessari alla messa/rimessa a reddito delle stesse, a condizioni di mercato (commercializzazione, periodi di "vacancy/free rent" e "step-up" ad inizio contratti, tempi correlati ad interventi di restyling, ecc.).

I **costi a carico della proprietà** (IMU, TASI, assicurazione, property management, importi previsti e/o accantonamento per manutenzioni straordinarie, quota dell'imposta di registro sui contratti di locazione, provvigioni sugli affitti e sulle vendite) o sono stati forniti direttamente dalla Committente o sono stati determinati in modo analitico, alla luce dei dati inviati dalla

Ns. Rif.: SV/val 19.5029 del 31/12/2019

SGR, ove disponibili, oppure di nostre autonome quantificazioni, basate sugli standard di mercato e sulle esperienze di immobili analoghi.

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

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI

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

Il trend dell'**inflazione** è tratto dalle previsioni pubblicate sul numero di Ottobre 2019 di Consensus Forecast, edito da Consensus Economics (uno tra i principali Centri di ricerche economiche e finanziarie mondiali - www.consensuseconomics.com).

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

Italy

* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025-29[1]
Gross Domestic Product*	0.8	1.3	1.7	0.8	0.1	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8	0.5
Household Consumption*	1.8	1.2	1.5	0.8	0.4	0.4	0.5	0.7	0.7	0.6	0.5
Gross Fixed Investment*	1.8	4.0	3.9	3.2	1.9	1.0	1.4	1.6	1.6	1.4	1.3
Industrial Production*	3.2	1.0	3.6	0.6	-0.5	0.6	1.2	1.3	1.4	1.2	1.1
Consumer Prices*	0.1	-0.1	1.2	1.2	0.7	1.0	1.2	1.5	1.7	1.8	1.8
Current Account Balance (Euro bn)	23.5	44.0	48.5	46.0	45.6	44.4	40.0	35.4	34.8	38.8	41.1
10 Year Treasury Bond Yield, %[2]	1.6	1.7	1.9	2.8	1.0 [3]	1.2 [4]	1.0	2.3	2.8	3.4	3.7

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

Ns. Rif: SV/val 19.5029 del 31/12/2019

Trend inflazione 1^ semestre	0,50%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,50%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,60%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,60%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,875%	1,75%	annuo

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

Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,875%	1,75%	annuo

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

Il rendimento dei Titoli di Stato a 10 anni è stato anch'esso desunto da Consensus Forecast, ed è pari, per il 2020, al 1,20% (previsione di Ottobre 2019).

Italy

* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025-29
Gross Domestic Product*	0.8	1.3	1.7	0.8	0.1	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8	0.8
Household Consumption*	1.0	1.2	1.5	0.8	0.4	0.4	0.5	0.7	0.7	0.8	0.6
Gross Fixed Investment*	1.8	4.0	3.3	3.2	1.9	1.0	1.4	1.8	1.6	1.4	1.0
Industrial Production*	3.2	1.9	3.6	0.5	-0.5	0.6	1.2	1.3	1.4	1.2	1.1
Consumer Prices*	0.1	-0.1	1.2	1.2	0.7	1.0	1.2	1.5	1.7	1.8	1.8
Current Account Balance (Euro bn)	23.5	44.0	46.5	46.0	45.6	44.4	40.0	35.4	34.0	38.8	41.1
10 Year Treasury Bond Yield, %[2]	1.6	1.7	1.9	2.6	1.0 [3]	1.2 [4]	1.8	2.3	2.8	3.4	3.7

Il trend dell'EurIRS è stato ipotizzato equivalente alla media dei valori degli ultimi dodici mesi, rilevata dalla stampa specializzata, ed è pari allo 0,70% annuo.

Trend EurIRS ultimi 12 mesi

nov-18	1,30
dic-18	1,25
gen-19	1,14
feb-19	1,03
mar-19	0,92
apr-19	0,87
mag-19	0,79
giu-19	0,57
lug-19	0,44
ago-19	0,06
set-19	0,10
ott-19	0,22

media EurIRS
0,70

TASSI DI CAPITALIZZAZIONE E DI ATTUALIZZAZIONE

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

Considerazioni generali in merito ai tassi

Il **tasso di capitalizzazione** corrisponde al rapporto che esiste, sul mercato, tra il rendimento locativo (affitto) ed il valore di un determinato immobile.
Di norma, nella prassi italiana si fa riferimento al rendimento lordo (il cosiddetto *cash on cash return*), cioè non si deducono dal reddito locativo le spese a carico della proprietà (imposte immobiliari, assicurazione, property management, ecc.).

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

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

Nel caso degli investimenti immobiliari, questo tasso viene utilizzato per determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi (*cash-flow*) previsti nell'arco dell'investimento stesso.
Il tasso di attualizzazione apprezza quindi il rischio specifico dell'operazione (oltre che l'andamento delle variabili macroeconomiche e finanziarie), e si differenzia quindi di caso in caso, in relazione alla natura, ubicazione, dimensione, ecc. dell'investimento immobiliare in esame.

Ns. Rif.: SV/val 19.5029 del 31/12/2019

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

I fattori di differenziazione sono essenzialmente due:

- come già ricordato, nella prassi italiana il tasso di capitalizzazione è riferito al reddito locativo lordo, mentre il tasso di attualizzazione viene applicato ad un cash-flow dove si detraggono dal reddito locativo lordo i costi "immobiliari" a carico della proprietà (che, sulla base dei dati raccolti nel nostro database, attualmente corrispondono in media al 12% del canone lordo);
- il procedimento di capitalizzazione considera una rendita costante perpetua (e quindi è "al netto" del futuro andamento del mercato immobiliare), mentre nel DCF i costi ed i ricavi che concorrono a determinare il cash-flow sono indicizzati sulla base del prevedibile andamento dell'inflazione e del mercato.

Rendimenti di mercato

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

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

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

Per ciascuna tipologia viene determinato il range di oscillazione del rendimento lordo (cap rate), con riferimento ad un best case e ad un worst case; nello specifico della presente stima, i range di rendimento sono i seguenti:

UFFICIO
(uffici, negozi in ambito urbano)
4,70%
7,70%

All'interno dell'intervallo di cui sopra, il tasso di capitalizzazione del singolo immobile viene determinato sulla base della sua situazione e condizione specifica, con riferimento a:

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

Dai rendimenti lordi (tassi di capitalizzazione) deriviamo il range del tasso di attualizzazione da utilizzare nel DCF degli immobili a reddito, tenendo conto dell'incidenza dei costi a carico della proprietà e del trend previsionale del mercato immobiliare. Il posizionamento puntuale all'interno di tale range settoriale dipende dai fattori di rischio specifici del singolo immobile.

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

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

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

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

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

Indicatori
- Nel foglio "DCF" dello sviluppo valutativo di ciascun immobile vengono riportati alcuni indicatori significativi, oltre al Valore di Mercato ed alla quota di sfitto, utili alla interpretazione sintetica dei risultati della valutazione:

- Canone attuale, che corrisponde al Canone annuo generato complessivamente dai contratti di locazione in essere.
- Rendimento attuale, il quale costituisce la redditività dei contratti di locazione in essere, rispetto al Valore di Mercato delle sole superfici locate.
- Canone di Mercato totale, calcolato sulla base dei parametri assunti nella stima.
- Rendimento di mercato, il quale coincide con il *cap rate*.
- Capex, che riguarda l'ammontare complessivo degli eventuali investimenti previsti per portare l'immobile nelle condizioni assunte come riferimento per la stima del Canone di Mercato.
- Reversionary yield (rapporto tra il Canone Locativo di Mercato ed il Valore di Mercato, più l'eventuale Capex, determinati dalla stima), il quale corrisponde al rendimento teoricamente ottenibile da un investitore che acquistasse l'immobile ad un prezzo equivalente al Valore di stima e ottenesse di metterlo interamente a reddito, a condizioni equivalenti al Canone di Mercato stimato

PRECISAZIONI E ASSUMPTIONS

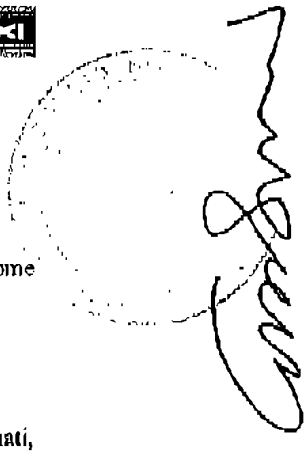
- Per lo sviluppo della stima abbiamo determinato la superficie commerciale degli immobili, attribuendo alle diverse tipologie di superficie una ponderazione rappresentativa del loro pregio immobiliare. In particolare, gli spazi accessori sono stati virtualizzati in proporzione sia alla loro collocazione/consistenza/quantità all'interno dell'immobile sia alle superfici ed alle destinazioni degli spazi principali nonché ai parametri assegnati agli stessi.
- Il portafoglio immobiliare è stato oggetto di sopralluoghi effettuati nel mese di novembre 2019

METODOLOGIA DI LAVORO

Il complesso immobiliare è stato oggetto di sopralluogo diretto (13/11/2019), con la finalità di rilevare le caratteristiche generali e di inquadrare il contesto urbano in cui esso è inserito; parallelamente alla attività di sopralluogo, abbiamo effettuato specifiche indagini di mercato nella zona interessata, anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando ove possibile casi di transazioni recenti. Tali informazioni hanno integrato ed aggiornato la banca dati sul mercato immobiliare già in possesso della nostra Società.

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

Abbiamo assunto infine che le consistenze immobiliari, fornite dalla SGR, corrispondano



sostanzialmente alla IPMS 1 (Gross External Area/superficie esterna lorda), come internazionalmente definita.

LIMITI DI INDAGINE E DI RESPONSABILITA'

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

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

GRUPPO DI LAVORO

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

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

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

Ns. Rif., SV/val 19 5029 del 31/12/2019

CONCLUSIONI DI STIMA

Sulla base di quanto riportato in precedenza ed esposto nell'allegata Relazione di Stima, è nostra opinione che il Valore di Mercato degli immobili in capo al Fondo **COIMA OPPORTUNITY FUND I**, con riferimento alla data del 31 Dicembre 2019, sia pari a:

€ 62.790.000,00 (euro sessantaduemilionisettecentonovantamila/00).

In conformità agli standard internazionali di valutazione, le conclusioni di Valore sono espresse al netto dei costi (ivi compresi quelli fiscali) correlati alla eventuale compravendita della proprietà stimata. Indicativamente, valutiamo l'incidenza di questi costi intorno al 3% sui valori di mercato netti. Pertanto il Valore al lordo di tali costi risulta pari a € 65.148.000

Nel Report di Stima è descritto analiticamente l'immobile e il procedimento di valutazione adottato.

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

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

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

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

Praxi S.p.A.
Legale Rappresentante
Antonio Gamba

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

COIMA S.G.R. S.p.a.

31 DICEMBRE 2019

VALORE DI MERCATO

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

VALUTAZIONE SEMESTRALE

EXECUTIVE SUMMARY

AZIENDA CON SISTEMA
DI GESTIONE QUALITÀ
CERTIFICATO DA DNV GL
= ISO 9001 =

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 31 dicembre 2019
Rif. n° 21926 03

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

Alla cortese attenzione della Dott.ssa Giuditta Losa

Oggetto: **Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, denominato "COIMA CORE FUND VI", al 31 dicembre 2019 – EXECUTIVE SUMMARY.**

Egregi Signori,
in conformità all'incarico da Voi conferito Duff & Phelps REAG S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato la valutazione semestrale dei beni immobili costituenti il patrimonio immobiliare appartenente al Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso, denominato "COIMA CORE FUND VI", al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31 dicembre 2019.

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

PERIMETRO IMMOBILIARE OGGETTO DI ANALISI

Il portafoglio in oggetto comprende, alla data del 31 dicembre 2019:

- N. 1 immobile cielo terra ubicato nel CBD di Milano, in parte destinato a terziario (Gioia 8) ed in parte ad hotel (Gioia 6).

Per le caratteristiche di ciascun asset si rimanda ai singoli report valutativi allegati

Nel secondo semestre 2018 il Fondo ha proceduto alla dismissione dell'immobile ubicato in Roma, Piazzale Sturzo

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Definizioni

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

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

"Valutazione" indica "un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione" (RICS Red Book, ed. Italiana, luglio 2017)

"Valore di Mercato" indica "l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS Red Book, ed. Italiana, luglio 2017).

"Canone di Mercato" indica "l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, *alla data di valutazione*, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. Italiana, luglio 2017).

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

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Criteri valutativi

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

- **Metodo Comparativo (o del Mercato)**: si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

- **Metodo Reddituale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  1. Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  2. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, *Discounted Cash-Flow*), basato:
     a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
     b) sulla determinazione del *Valore di Mercato* della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
     c) sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa)

REAG ha determinato il Valore nel presupposto del massimo e miglior utilizzo degli immobili e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.
Nella determinazione del Valore dell'Immobile, i criteri e le modalità di valutazione si sono conformati alle direttive di carattere generale impartite in merito dalla Banca d'Italia

REAG, inoltre

- in accordo con il Cliente ha effettuato un sopralluogo solamente esterno sugli immobili nel mese di dicembre 2019;
- ha condotto le valutazioni basandosi sui dati forniti da Cliente;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni dei mercati immobiliari locali, considerando i dati economici in essi rilevati e adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà, attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha considerato le consistenze relative agli immobili (superficie lorda suddivisa per destinazione d'uso) fornite dal Cliente e da REAG non verificate;
- non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo a soggetto che ne esercita attualmente il possesso ma si è basato in merito, esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Da pari non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente;
- non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale;
- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento del gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Contenuto del Rapporto

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

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

Conclusioni

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

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

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, in base all'indagine svolta ed a quanto precedentemente indicato il Valore di Mercato alla data del 31 dicembre 2019, degli immobili costituenti il Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso e riservato, denominato "COIMA CORE FUND VI", nello stato occupazionale in cui si trovano a tale data, sia pari a:

Counter	IMMOBILE	VALORE DI MERCATO (Euro) 31/12/2019
1	MILANO VIA M. GIOIA 6/8 OFFICE	53.800.000,00
2	MILANO VIA M. GIOIA 6/8 NH HOTEL VERDI	29.900.000,00
	TOTALE	**83.700.000,00**

Il Valore di Mercato è esposto al netto dei costi di acquisizione per il futuro acquirente. Tali incidenza, secondo quanto comunicato dal Cliente sulla base delle transazioni effettuate in precedenza, può oscillare tra il 2,5% ed il 3% del valore di mercato esposto.

Duff & Phelps REAG S.p.A.

Redatto da:
Christian Cavenaghi
Associate Director, Valuation & Investment

Supervisionato e controllato da:
Marco Ugolini
Director, Valuation & Investment

Simone Spreafico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

Paola Riccardi
Country Managing Director

Mauro Corrada
Chief Executive Officer

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

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

TEAM di LAVORO:

Alla stesura del Rapporto, con la direzione e la supervisione di:
Simone Spreafico – *Managing Director, Advisory & Valuation Dept.*

Supervisione e Controllo:
Marco Ugolini – *Director, Valuation & Investment*
Federica Minnella – *Director, Hospitality&Leisure Division*

Hanno collaborato:
Christian Cavenaghi – *Associate Director, Valuation & Investment*
Davide Vergani – *Associate Director, Hospitality&Leisure Division*

Centro Studi Reag – *Analisi di Mercato*

Micaela Bertolla – *Editing*

Assunzioni e Limiti Della Valutazione

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

REAG non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto della presente analisi.
Tutte le indicazioni concernenti le aree le dimensioni delle proprietà sono state fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame
Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale
Le planimetrie qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.
REAG, non ha eseguito alcuna indagine ambientale

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

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

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

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

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

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

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

Non sono stati considerati i costi, (in compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della Proprietà.
I valori espressi non comprendono l'IVA

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

CONDIZIONI GENERALI
DI SERVIZIO

Contratto

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

Cedibilità del contratto e del credito

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

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

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

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

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

Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente

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

Comunicazioni

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

potuto presumere che il team assegnato all'incarico fosse al corrente di informazioni fornite a terzi

Corrispettivo

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

Il Cliente pagherà le fatture emesse da REAG alle scadenze pattuite

Riservatezza dei dati e delle informazioni.

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

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

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

i) esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;

ii) le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a REAG, siano state già pubbliche;

iii) le informazioni siano state fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.

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

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

REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo del Cliente nel proprio elenco di referenze.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Protezione dei dati personali

Le Parti riconoscono che ciascuna di esse ha trattato e tratterà i dati personali in relazione all'esecuzione delle proprie obbligazioni ovvero all'esercizio dei propri diritti derivanti da questo Contratto e/o all'adempimento di obblighi di legge o di regolamento e che gli accordi tra esse hanno definito il ruolo di ciascuna Parte (quale Titolare o Responsabile del Trattamento) in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Salvo non sia stato diversamente stabilito, le Parti hanno concordato e riconosciuto che laddove ciascuna Parte abbia trattato i dati in conseguenza a questo Contratto, la stessa ha eseguito il trattamento per le proprie finalità e, in quanto tale è stata identificata come Titolare del Trattamento in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Ciascuna Parte ha riconosciuto e si è impegnata ad ottemperare alle obbligazioni derivanti dalla vigente normativa sulla protezione dei dati personali nella misura in cui abbiano trovato applicazione all'esecuzione dei propri obblighi ovvero all'esercizio dei propri diritti ai sensi del presente Contratto.

Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore.

Né il Cliente, né REAG sono responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale

Legge applicabile e Foro Competente

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano

Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire REAG da qualsivoglia conseguenza negativa, comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo di REAG

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dall'inadempimento dell'incarico

Fermo quanto sotto disciplinato in ordine ai danni alle persone ed alle cose materiali, la misura massima dell'obbligo di indennizzo, ed in ogni caso del risarcimento, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo e colpa grave di REAG, è comunque e sempre limitata nei confronti del Cliente e dei destinatari delle eventuali Reliance letters e Re-Addressing, all'onorario stabilito nel presente contratto a favore

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

di REAG da intendersi come limite in aggregato per tutte le pretese di indennizzo/risarcimento eventualmente formulate da tutti i destinatari del Rapporto e delle Reliance e/o Re-addressing.

REAG si impegna a tenere indenne, manlavare e risarcire il Cliente da qualsivoglia danno alle persone e/o alle cose materiali del Cliente causato dal personale di REAG o da suoi rappresentati durante l'esecuzione dell'incarico, fatto salvo il caso in cui il danno derivi dal fatto del Cliente. La misura dell'indennizzo, e comunque del risarcimento, è strettamente consequenziale e proporzionale al comportamento ed al fatto del personale di REAG o dei suoi rappresentanti.

Mentre si trova nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si impegna a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente.

Indipendenza delle Parti

REAG ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, REAG si è riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni. REAG è una Società che rispetta la Legge sulle pari opportunità.

Subappalto

REAG si riserva la facoltà di avvalersi di terzi subappaltatori nell'esecuzione di tutti o di parte dei servizi oggetto della presente, fermo restando che, con la sottoscrizione della presente Offerta, il Cliente presta sin d'ora il proprio consenso a Subappalto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1656 c.c.

In caso di nomina del subappaltatore da parte di REAG, resta ferma in ogni caso la responsabilità di REAG nei confronti del Cliente, nei limiti indicati nella presente Offerta, per i servizi forniti al Cliente per il tramite del subappaltatore.

In caso di nomina del subappaltatore, questi sarà tenuto ai medesimi obblighi di riservatezza previsti nella presente Offerta in capo a REAG.

Limitazioni nell'uso del Rapporto

Il Rapporto predisposto da REAG potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto o secondo le avvertenze specificate nel Rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.

Presupposti e circostanze giuridico - legali

REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulla proprietà. REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti

di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure

Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente

Tutti i documenti, le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o analisi tecniche o semplicemente ha citato nel rapporto finale, sono stati assunti come conformi agli originali, attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica. REAG non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili, a meno che non rientrasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

Assegnazione della proprietà dei documenti

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati

Standard professionali

REAG ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG, dovranno giudicarne l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

Ambito dell'incarico

REAG sarà tenuta a rispettare le condizioni previste dal Contratto solo per quanto riguarda i servizi specificatamente indicati nello stesso e le modifiche riguardanti l'ambito di tali servizi espressamente indicate in ogni successivo accordo scritto tra le Parti. Di conseguenza, l'incarico non include servizi che non siano correlati, né alcuna responsabilità di aggiornare il lavoro una volta che questi siano stati completati

REAG inoltre si riserva il diritto di rifiutare di eseguire qualsiasi servizio aggiuntivo nel caso in cui ritenga che tali servizi possano generare un conflitto di interessi reale e anche solo percepito o nel caso in cui l'esecuzione di tali attività sia illegale o in violazione delle normative applicabili o degli standard professionali

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Oneri esclusi

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale, in udienze o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto

Requisiti per l'espletamento dell'incarico di Esperto Indipendente

REAG dichiara e garantisce la conformità e la rispondenza della propria struttura ai requisiti prescritti ai sensi dell'art. 16 comma 7,8 e 9 del D.M. n. 30 del 5 marzo 2015; garantisce inoltre di non trovarsi in una delle situazioni di impedimento all'assunzione dell'incarico indicate al comma 11 del predetto articolo.

REAG, inoltre si obbliga

- ✓a comunicare tempestivamente al Cliente l'eventuale sopravvenienza di una delle suddette situazioni di impedimento;
- ✓ad astenersi dalla valutazione in caso di conflitto di interessi in relazione ai beni da valutare, dandone tempestiva comunicazione al Cliente.

Codice Etico - Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001

Il Cliente prende atto che REAG ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia del vigente Codice Etico è disponibile su esplicita richiesta del Cliente.

Il Cliente dichiara, per sé ed in relazione a proprie eventuali controllanti e controllate direttamente e/o indirettamente: - di non operare (non avere uffici, attività, investimenti, transazioni) in paesi sensibili e/o soggetti a sanzioni ed embarghi disposti dalle Nazioni Unite, USA, UE e locali - di non operare con persone o entità che hanno sede e/o attività nei predetti paesi, - non essere destinatario di siffatte sanzioni.

Conflitto di interesse

REAG, decorsi sei mesi dalla data di consegna del rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto della presente offerta.

Termine di decadenza per le contestazioni, Reclamo, Termine di prescrizione dell'azione

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Ferma peraltro l'applicazione di norme inderogabili di legge, il Cliente potrà manifestare, a pena di decadenza, entro 30 giorni dal ricevimento del Rapporto, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo all'indirizzo customercare@reag-dp.com , nel quale indicherà con precisione i motivi della propria insoddisfazione e gli eventuali vizi, errori e/o difformità oggetto di contestazione.

Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntuale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.

REAG ed il Cliente riconoscono e dichiarano espressamente che il presente contratto costituisce contratto di appalto di servizi e che, conseguentemente, l'azione nei confronti di Duff & Phelps REAG è in ogni caso soggetta al termine di prescrizione biennale di cui all'art. 1667 cod. civ.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Duff & Phelps REAG S.p.A.
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3 - Via Paracelso, 26
20864 Agrate Brianza (MB) Italy

T +39 039 6423 1

www.duffandphelps.it
www.duffandphelps.com

Duff & Phelps is the global brand name for Duff & Phelps Corporation (NYSE: DUF) and its subsidiaries and affiliates worldwide. All of the other governance and ownership structures of Duff & Phelps companies are described at www.duffandphelps.com/governance.

Duff & Phelps REAG S.p.A. is a wholly owned subsidiary of Duff & Phelps Corporation. Duff & Phelps Securities, LLC (formerly Duff & Phelps Securities, Inc.) is a registered broker-dealer and member of FINRA and SIPC. Duff & Phelps Securities Ltd. is authorised and regulated by the Financial Conduct Authority. Duff & Phelps Securities Ltd. (DPSL) is registered in England and Wales (registered number 4369719) with its registered office at The Rex Building, 62 Queen Street, London EC4R 1EB. Valuation Services are provided by Duff & Phelps Real Estate Limited (formerly Royal Institution of Chartered Surveyors Registered Valuers Limited).

RICS

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

COIMA S.G.R. S.p.a.

31 DICEMBRE 2019

VALORE DI MERCATO

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO E RISERVATO DENOMINATO

"COIMA CORE FUND VIII"

PRIMA VALUTAZIONE SEMESTRALE

EXECUTIVE SUMMARY

AZIENDA CON SISTEMA
DI GESTIONE QUALITÀ
CERTIFICATO DA DNV GL
= ISO 9001 =

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 31 dicembre 2019
Rif n° 23119

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

Alla cortese attenzione della Dott.ssa Giuditta Losa

Oggetto: **Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, denominato "COIMA CORE FUND VIII", al 31 dicembre 2019 – EXECUTIVE SUMMARY.**

Egregi Signori,
in conformità all'incarico da Voi conferito Duff & Phelps REAG S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato la prima valutazione semestrale dei beni immobili costituenti il patrimonio immobiliare appartenente al Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso, denominato "COIMA CORE FUND VIII", al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31 dicembre 2019.

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

PERIMETRO IMMOBILIARE OGGETTO DI ANALISI

Il portafoglio in oggetto comprende, alla data del 31 dicembre 2019

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

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Definizioni

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

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

"Valutazione" indica "un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione". (RICS Red Book, ed. Italiana, luglio 2017).

"Valore di Mercato" indica "l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. Italiana, luglio 2017).

"Canone di Mercato" indica "l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, *alla data di valutazione*, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. Italiana, luglio 2017)

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

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Criteri valutativi

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

- **Metodo Comparativo (o del Mercato)**: si basa sul confronto tra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

- **Metodo Reddituale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  1. Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  2. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, *Discounted Cash-Flow*) basato:
     a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
     b) sulla determinazione del *Valore di Mercato* della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
     c) sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

REAG ha determinato il Valore nel presupposto del massimo e miglior utilizzo degli immobili e cioè considerando tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.
Nella determinazione del Valore dell'Immobile, i criteri e le modalità di valutazione si sono conformati alle direttive di carattere generale impartite in merito dalla Banca d'Italia.

REAG, inoltre:

- in accordo con il Cliente, ha effettuato un sopralluogo interno ed esterno sull'immobile nel mese di dicembre 2019;
- ha condotto le valutazioni basandosi sui dati forniti dal Cliente;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni dei mercati immobiliari locali, considerando i dati economici in essi rilevati e adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà, attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha considerato le consistenze relative all'immobile (superficie lorda suddivisa per destinazione d'uso) fornite dal Cliente e da REAG non verificate;
- non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basato in merito, esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente;
- non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale;
- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento del gas e dei minerali presenti nel sottosuolo

Contenuto del Rapporto

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

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

Conclusioni

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

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

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, in base all'indagine svolta ed a quanto precedentemente indicato, il **Valore di Mercato** alla data del 31 dicembre 2019, degli immobili costituenti il Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso e riservato, denominato "COIMA CORE FUND VIII", nello stato occupazionale in cui si trovano a tale data, sia pari a:

Valore di Mercato:
Euro 213.000.000,00
(Euro Duecentotredicimilioni/00)

Il Valore di Mercato è esposto al netto dei costi di acquisizione per il futuro acquirente, la cui incidenza, secondo quanto comunicato dal Cliente sulla base delle transazioni effettuate in precedenza, può attestarsi tra il 2,5% ed il 4% del valore di mercato esposto

Duff & Phelps REAG S.p.A.

Redatto da:
Christian Cavenaghi
Associate Director, Valuation & Investment

Supervisionato e controllato da
Marco Ugolini
Director, Valuation & Investment

Simone Spreafico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

Paola Ricciardi
Country Managing Director

Mauro Corrada
Chief Executive Officer

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

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

TEAM di LAVORO:

Alla stesura del Rapporto, con la direzione e la supervisione di:
Simone Sorrentino – *Managing Director, Advisory & Valuation Dept.*

Supervisione e Controllo:
Marco Ugolini – *Director, Valuation & Investment*

Hanno collaborato:
Christian Cavenaghi – *Associate Director, Valuation & Investment*
Raffaella Ferrara – *Sopralluogo ed analisi tecniche*

Centro Studi Reag – *Analisi di Mercato*

Micaela Beretta – *Editing*

Il sopralluogo interno ed esterno all'immobile è stato effettuato da Raffaella Ferrara in data 19 dicembre 2019.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

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

REAG non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto della presente analisi.
Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni delle proprietà sono state fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.
Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.
Le planimetrie, qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.
REAG, non ha eseguito alcuna indagine ambientale.

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

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

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

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

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

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

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

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della Proprietà.
I valori espressi non comprendono l'IVA.

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

CONDIZIONI GENERALI
DI SERVIZIO

Contratto

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

Cedibilità del contratto e del credito

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

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

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

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

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

Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente

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

Comunicazioni

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

potuto presumere che il team assegnato all'incarico fosse al corrente di informazioni fornite a terzi

Corrispettivo

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

Riservatezza dei dati e delle informazioni.

REAG, salvo quanto strettamente finalizzato all'adempimento ed all'espletamento del presente incarico, si è obbligata a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento e a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità e salvo che le attività oggetto del Contratto prevedano la comunicazione di tali dati a Enti Pubblici interessati nello svolgimento dell'incarico e, esclusivamente per il caso di attività di data room, a soggetti terzi autorizzati dal Cliente all'accesso alla piattaforma di gestione documentale.
REAG ha il diritto di mostrare i file e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità svolte da enti accreditati ai quali REAG è associata. Sia REAG che gli enti di certificazione garantiscono, per questa forma di accesso ai dati, la stessa riservatezza.
Le informazioni non sono state trattate o non saranno trattate come riservate qualora

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

Il Cliente non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in sintesi i risultati del lavoro svolto da REAG, il materiale riservato di proprietà di REAG o l'oggetto dell'incarico, del servizio e del ruolo svolto da REAG, fatto salvo il caso in cui i terzi siano stati espressamente contemplati nel Contratto e fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità
Il possesso del Rapporto finale - in originale o in copia - non dà comunque il diritto di renderlo pubblico attraverso pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di REAG
REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo del Cliente nel proprio elenco di referenze

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Protezione dei dati personali

Le Parti riconoscono che ciascuna di essa ha trattato e tratterà i dati personali in relazione all'esecuzione delle proprie obbligazioni ovvero all'esercizio dei propri diritti derivanti da questo Contratto e/o all'adempimento di obblighi di legge o di regolamento e che gli accordi tra esse hanno definito il ruolo di ciascuna Parte (quale Titolare o Responsabile del Trattamento) in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Salvo non sia stato diversamente stabilito, le Parti hanno concordato e riconosciuto che laddove ciascuna Parte abbia trattato i dati in conseguenza a questo Contratto, la stessa ha eseguito il trattamento per le proprie finalità e, in quanto tale, è stata identificata come Titolare del Trattamento in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Ciascuna Parte ha riconosciuto e si è impegnata ad ottemperare alle obbligazioni derivanti dalla vigente normativa sulla protezione dei dati personali nella misura in cui abbiano trovato applicazione all'esecuzione dei propri obblighi ovvero all'esercizio dei propri diritti ai sensi del presente Contratto.

Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore.

Ne il Cliente, né REAG sono responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

Legge applicabile e Foro Competente

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.

Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire REAG da qualsivoglia conseguenza negativa, comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dall'inadempimento dell'incarico. Ferma quanto sotto disciplinato in ordine ai danni alle persone ed alle cose materiali, la misura massima dell'obbligo di indennizzo, ed in ogni caso del risarcimento, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo e colpa grave di REAG, è comunque e sempre, limitata nei confronti del Cliente e dei destinatari delle eventuali Reliance letters e Re-Addressing, all'importo stabilito nel presente contratto a favore

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

di REAG da intendersi come limite in aggregato per tutte le pretese di indennizzo/risarcimento eventualmente formulate da tutti i destinatari del Rapporto e delle Reliance e/o Re-addressing

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia danno alle persone e/o alle cose materiali del Cliente causato dal personale di REAG o da suoi rappresentati durante l'esecuzione dell'incarico, fatto salvo il caso in cui il danno derivi dal fatto del Cliente. La misura dell'indennizzo, o comunque del risarcimento, è strettamente consequenziale e proporzionale al comportamento ed al fatto del personale di REAG o dei suoi rappresentanti.

Mentre si trova nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si impegna a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente

Indipendenza delle Parti

REAG ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, REAG si è riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni. REAG è una Società che rispetta la Legge sulle pari opportunità.

Subappalto

REAG si riserva la facoltà di avvalersi di terzi subappaltatori nell'esecuzione di tutto o di parte dei servizi oggetto della presente, fermo restando che, con la sottoscrizione della presente Offerta, il Cliente presta sin d'ora il proprio consenso al subappalto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1656 c.c.

In caso di nomina del subappaltatore da parte di REAG, resta ferma in ogni caso la responsabilità di REAG nei confronti del Cliente, nei limiti indicati nella presente Offerta, per i servizi forniti al Cliente per il tramite del subappaltatore.

In caso di nomina del subappaltatore, questi sarà tenuto ai medesimi obblighi di riservatezza previsti nella presente Offerta in capo a REAG.

Limitazioni nell'uso del Rapporto

Il Rapporto predisposto da REAG potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel Rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio

Presupposti e circostanze giuridico - legali

REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure

Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente

Tutti i documenti, le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o analisi tecniche o semplicemente ha citato nel rapporto finale, sono stati assunti come conformi agli originali, attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica. REAG non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili, a meno che non rientrasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni

Assegnazione della proprietà dei documenti

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

Standard professionali

REAG ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG dovranno giudicarne l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

Ambito dell'incarico

REAG sarà tenuta a rispettare le condizioni previste dal Contratto solo per quanto riguarda i servizi specificatamente indicati nello stesso e le modifiche riguardanti l'ambito di tali servizi espressamente indicate in ogni successivo accordo scritto tra le Parti. Di conseguenza, l'incarico non include servizi che non siano correlati, né alcuna responsabilità di aggiornare il lavoro una volta che questi siano stati completati.

REAG inoltre si riserva il diritto di rifiutare di eseguire qualsiasi servizio aggiuntivo nel caso in cui ritenga che tali servizi possano generare un conflitto di interessi reale o anche solo percepito o nel caso in cui l'esecuzione di tali attività sia illegale o in violazione delle normative applicabili o degli standard professionali

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Oneri esclusi

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale, in udienza o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto

Requisiti per l'espletamento dell'incarico di Esperto Indipendente

REAG dichiara e garantisce la conformità e la rispondenza della propria struttura ai requisiti prescritti ai sensi dell'art. 16 commi 7,8 e 9 del D.M. n. 30 del 5 marzo 2015, garantisce inoltre di non trovarsi in una delle situazioni di impedimento all'assunzione dell'incarico indicate al comma 11 del predetto articolo.

REAG, inoltre, si obbliga

- ✓a comunicare tempestivamente al Cliente l'eventuale sopravvenienza di una delle suddette situazioni di impedimento;
- ✓ad astenersi dalla valutazione in caso di conflitto di interessi in relazione ai beni da valutare, dandone tempestiva comunicazione al Cliente

Codice Etico - Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001

Il Cliente prende atto che REAG ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia del vigente Codice Etico è disponibile su esplicita richiesta del Cliente

Il Cliente dichiara, per sé ed in relazione a proprie eventuali controllanti e controllate direttamente e/o indirettamente: - di non operare (non avere uffici, attività, investimenti transazioni) in paesi sensibili e/o soggetti a sanzioni ed embargh disposti dalle Nazioni Unite USA, UE e locali, - di non operare con persone o entità che hanno sede e/o attività nei predetti paesi; - non essere destinatario di siffatte sanzioni.

Conflitto di interesse

REAG, decorsi sei mesi dalla data di consegna del rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto della presente offerta.

Termine di decadenza per le contestazioni, Reclamo, Termine di prescrizione dell'azione

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Ferma peraltro l'applicazione di norme inderogabili di legge, il Cliente potrà manifestare, a pena di decadenza entro 30 giorni dal ricevimento del Rapporto, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo all'indirizzo *customercare@reag-dtp.com*, nel quale indicherà con precisione i motivi della propria insoddisfazione e gli eventuali vizi, errori e/o difformità oggetto di contestazione.
Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntuale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.
REAG ed il Cliente riconoscono e dichiarano espressamente che il presente contratto costituisce contratto di appalto di servizi e che, conseguentemente, l'azione nei confronti di Duff & Phelps REAG è in ogni caso soggetta al termine di prescrizione biennale di cui all'art 1667 cod.civ

DUFF&PHELPS

Real Estate Advisory Group

Duff & Phelps REAG S.p.A.
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3 - Via Paracelso, 23
20864 Agrate Brianza (MB) Italy

T +39 039 5923 1

www.duffandphelps.it
www.duffandphelps.com

Duff & Phelps is a global advisory firm dedicated to helping its clients protect, restore and maximize value. We provide clients access to our global network of experts and best practices in valuation, corporate finance, investigations, compliance and restructuring. For more information visit www.duffandphelps.com.

RICS accredited valuers operating in the UK and Europe are regulated by Duff & Phelps Real Estate Advisory Group LLC (formerly Duff & Phelps Real Estate Advisory Group Inc.). Duff & Phelps is the trading name of Duff & Phelps Corporate Finance Limited, Duff & Phelps Real Estate Limited and Duff & Phelps Securities Ltd. (DPSL), each of which is authorised and regulated by the Financial Conduct Authority in the conduct of investment business and is a wholly owned subsidiary of Duff & Phelps LLC. Duff & Phelps Real Estate Limited is also a subscriber member of the London Stock Exchange and Duff & Phelps Securities Ltd. is a member of the London Stock Exchange.

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

COIMA SGR S.p.A.

31 dicembre 2019

Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato a investitori qualificati

COIMA CORE FUND IV

VALORE DI MERCATO

EXECUTIVE SUMMARY

AZIENDA CON SISTEMA
DI GESTIONE QUALITÀ
CERTIFICATO DA DNV GL
= ISO 9001 =

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 31 dicembre 2019
Pos. n° 21507.05

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

Alla cortese attenzione della Dott.ssa Giuditta Losa

Oggetto: **Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato a investitori qualificati, denominato "Coima Core Fund V" alla data del 31 dicembre 2019 – EXECUTIVE SUMMARY.**

Egregi Signori,
in conformità all'incarico da Voi conferito, Duff & Phelps REAG S.p.A., in qualità di 'Esperto Indipendente', ha effettuato dei servizi di consulenza relativi alla valutazione infrasemestrale del portafoglio immobiliare costituente il Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato a investitori qualificati, denominato "Coima Core Fund IV" alla data del 31 dicembre 2019.

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Definizioni

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

- **"Portafoglio Immobiliare"** indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne), con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali e precisamente indica l'insieme di tutte le "proprietà" oggetto di analisi

- **"Complesso Immobiliare"** (di seguito la "proprietà") indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

- **"Immobile"** (di seguito la "proprietà") indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto (dello Studio/Valutazione), con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene compresi beni mobili e beni immateriali.

- **"Valutazione"** indica "un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione". (RICS Red Book, ed. Italiana Luglio 2017).

- **"Valore di Mercato"** indica l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito

entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. Italiana, Luglio 2017).

- **"Canone di Mercato"** indica l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulle base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. Italiana, Luglio 2017).

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

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

Criteri di analisi

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

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

I criteri di valutazione sopra descritti sono stati utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro a discrezione di REAG, tenendo presente che gli stessi non sono sempre applicabili a causa delle difficoltà di individuare mercati di riferimento adeguati.

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

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

REAG inoltre

- in accordo con il Cliente, ha effettuato un sopralluogo su n.35 asset costituenti il Fondo COF IV nei primi giorni del mese di gennaio 2020; gli altri sopralluoghi furono effettuati in occasione della precedente valutazione semestrale al 30/06/2019 (prog. 21507.04).
- Ha considerato come richiesto dal Cliente all'interno del perimetro di valutazione l'asset sito in Genova Via Garibaldi 5 (cod. 558), oggetto di vendita da parte del Cliente in data 5 dicembre 2019 con atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Clavarino. Tuttavia, la vendita del suddetto immobile non può considerarsi concretizzata in quanto subordinata alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione nell'acquisto spettante al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali (C. Lgs. 42/2004);
- ha considerato gli immobili nell'attuale situazione locativa, così come comunicata dal Cliente, all'interno dei file "2019*114_EI_DB" e "COIMA CORE IV_simulazione Istat 2019" nonché come riportata nei singoli contratti di locazione forniti in formato digitale in occasione della prima valutazione di novembre 2017;
- ha considerato l'importo relativo all'IMU e TASI delle proprietà fornito dal Cliente;
- ha considerato le consistenze degli immobili così come fornite dal Cliente senza procedere alla loro verifica;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni dei mercati immobiliari locali, considerando i dati economici in essi rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha esaminato i dati di mercato rilevati dai principali osservatori del mercato immobiliare italiano e dal proprio data base gestito dall'Ufficio Ricerche e Sviluppo, costituito dai "Rent comparables" e dai "Sale comparables" rilevati dalle recenti maggiori transazioni concluse nel mercato immobiliare italiano;

- in relazione ai beni immobiliari oggetto della Valutazione, non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulle proprietà o in ordine alla conformità di esse alla normativa vigente;
- non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulle Proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale;
- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle Proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili e non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale, ma ha presupposto la conformità delle Proprietà in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. REAG inoltre, ha presupposto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente commessa o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Contenuti del Rapporto

Il presente **Executive Summary** comprende:

- Lettera di introduzione generale al lavoro, che identifica le Proprietà immobiliari, i criteri valutativi, descrive il tipo di indagine svolta, e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- Assunzioni e limiti della Valutazione;
- Condizioni generali di servizio.

Conclusioni

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

- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- sopralluoghi sugli immobili;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie

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

DUFF&PHELPS
Rea Estate Advisory Group

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, in base all'indagine svolta ed a quanto precedentemente indicato, il **Valore di Mercato** alla data del 31 dicembre 2019, degli immobili costituenti il Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato a investitori qualificati denominato "Coima Core Fund IV", nello stato occupazionale in cui si trovano a tale data, sia pari a:

Valore di Mercato:

Euro 93.979.000,00

(Euro Novantatremilioninovecentosettantanove/00)

Tali valori sono da intendersi come mera sommatoria dei singoli valori asset by asset indicati nel seguente "Allegato A – Tabella riepilogo valori".

Il Valore di Mercato è esposto al netto dei costi di acquisizione per il futuro acquirente, la cui incidenza, secondo quanto comunicato dal Cliente sulla base delle transazioni effettuate in precedenza, può attestarsi tra il 2,5% ed il 3% del valore di mercato esposto.

Duff & Phelps REAG S.p.A.

Redatto da:
Simone Maschi
Senior Associate, Valuation & Investment

Supervisionato e controllato da:
Marco Ugolini
Director, Valuation & Investment

Simone Spreafico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

Paola Ricciarci
Country Managing Director

Mauro Corrada
Chief Executive Officer

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

- *del Volume Zero contenente la Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti Condizioni generali del servizio);*
- *N. 70 Schede valutative e relativi allegati*

ALLEGATI:

- Allegato "A" Tabella riepilogo valori.

Team di lavoro:

Alla stesura del Rapporto, con la direzione di:

Simone Spreafico - Managing Director Advisory & Valuation Dept.

Marco Ugolini - Director Advisory & Valuation Dept

Hanno partecipato

Coordinamento Generale e Responsabili di Progetto:

Simone Macchi – Senior Associate, Valuation & Investment

Centro Studi Reag – Analisi di Mercato

Micaela Beretta – Editing.

I sopralluoghi sono stati effettuati da:

-Francesca Crippa (immobili di: Lecco - Piazza G. Carducci 8, Lecco - Maggianico - Corso E. Filiberto 108/110, Lecco - Viale Turati 48 - Via Petrarca 4, Casatenovo - Via Cavour 10/12, Colico - Via Nazionale 126 - Via Baronia 1, Galbiate - Piazza Don Gnocchi 12 - Via Crocefisso, Introbio - P.Za del Sagrato 9/10, Mandello del Lario - Via Manzoni 21, Merate - Via C. Baslini 6 - Via Trento 29 Oggiono - Via Marco D'oggiono 15, Olgiate Molgora - Via Canova 39, Olginate - Via Redaelli 24, Valmadrera - Via Stoppani 2, Lecco - Acquate - Via Belfiore 15/A, Abbadia Lariana - Via Nazionale 42, Barzio - Via Roma 47/49 Brivio - Piazza Della Vittoria 3/4/5, Cassago Brianza - Piazza Visconti 10, Civate - Via Manzoni 1 Dervio - Via Diaz 62 Lierna - Via Roma 124/126, Malgrate - Via San Leonardo 14/B-C, Paderno d'Adda - Via Volta 10/12, Rovagnate - Via Vittorio Veneto 8, Vercurago - Via Roma 66,

-Raffaela Ferrara (immobili di Milano - Via Larga 16, Milano - Piazza De Angeli, Milano - Corso Sempione 77, Milano - Viale Famagosta 7, Melzo - Largo Gramsc. Brugherio - V.Le Lombardia 179, Vedano al Lambro - Viale C. Battisti 42/B, Milano - Via Dei Martinitt 3, Milano - Via Pierluigi Da Palestrina 2, Trezzano S/N - Viale C. Colombo 23 - Viale Fermi

ALLEGATI:

- Allegato "A" Tabelle riepilogo valori;
- Assunzioni e limiti della valutazione;
- Condizioni generali di servizio;

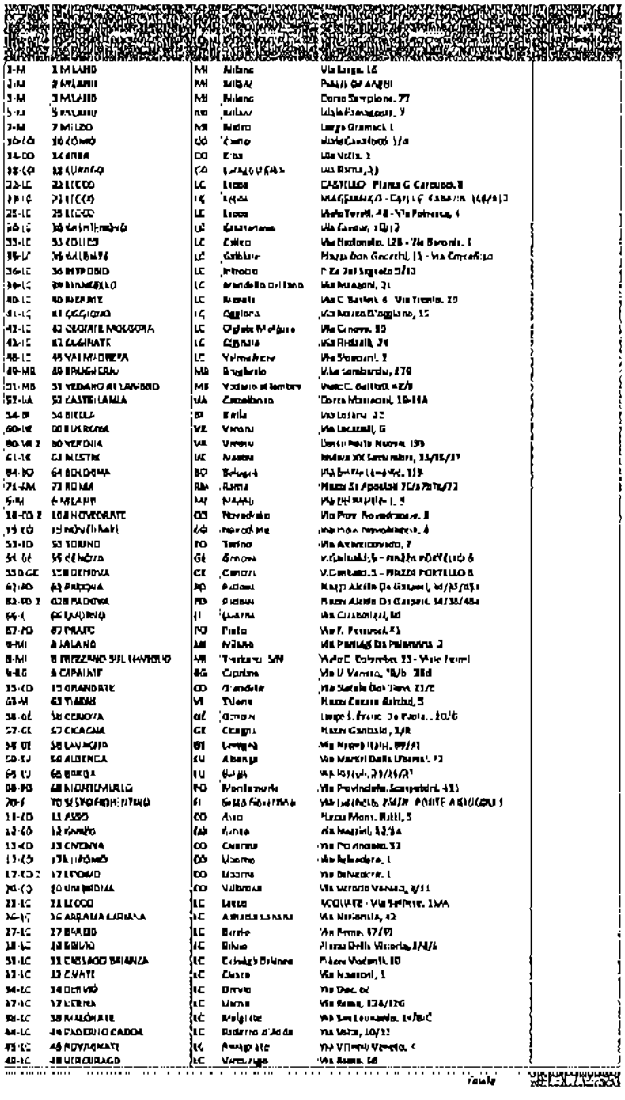
DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

ALLEGATO A

TABELLE DI RIEPILOGO VALORI

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Riepilogo "Valori di Mercato" alla data del 31 dicembre 2019 – "Asset by asset"



Come richiesto dal Cliente, all'interno del perimetro di valutazione è stato considerato l'asset sito in Genova, Via Garibaldi 6 (ord. 566), oggetto di vendita da parte del Cliente in data 5 dicembre 2019 con atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Clavarino. Tuttavia, la vendita del suddetto immobile non può considerarsi conclusiva in quanto subordinata alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione nell'acquisto spettante al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali (D. Lgs. 42/2004).

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Alla data di valutazione alcuni asset sono oggetto di preliminare di compravendita. Come richiesto dal Cliente si inserisce una tabella di riepilogo valori che per tali asset (evidenziati in giallo) riporta il "Prezzo di vendita" e NON il "Valore di Mercato" determinato da REAG alla data del 31 dicembre 2019

1-MI	1 MILANO	MI	Milano	Via Lecco, 16	
2-MI	2 MILANO	MI	Milano	Piazza De Angeli	
3-MI	3 MILANO	MI	Milano	Corso Sempione, 77	
5-MI	5 MILANO	MI	Milano	Viale Romagna, 7	
7-MI	7 MILETO	MI	Milano	Largo Crespi, 1	
10-CO	10 COMO	CO	Como	Viale Cavalieri, 2/A	
14-CO	14 ERBA	CO	Erba	Via Volta, 7	
18-CO	18 LURAGO	CO	Lurago d'Erba	Via Roma, 23	
23-LC	23 LECCO	LC	Lecco	CASTELLO - Piazza G. Cantoni, 8	
23-LC	23 LECCO	LC	Lecco	MAGGIANICO - Corso E. Filiberto, 108/110	
23-LC	25 LECCO	LC	Lecco	Viale Turati, 48 - Via Petrarca, 4	
30-LC	30 CASATENOVO	LC	Casatenovo	Via Cavour, 10/12	
31-LC	31 OLGINATE	LC	Calolziocorte	Via Mazzucchi, 136 - Via Azzurra, 1	
34-LC	34 MERATE	LC	Calolziocorte	Piazza Dott. Gnocchi, 12 - Via Caleotto	
36-LC	36 INTROBIO	LC	Introbio	P.Za Dei Tigli n. 9/10	
39-LC	39 LANDRIANO	LC	Mandello del Lario	Via Manzoni, 23	
40-LC	40 MERATE	LC	Merate	Via C. Battisti, 6 - Via Trento, 29	
41-LC	41 OGGIONO	LC	Oggiono	Via Monte D'Addimari, 35	
42-LC	42 CEQUATE MOLGORA	LC	Olginate Molgora	Via Canova, 35	
43-LC	43 OLGINATE	LC	Olginate	Via Rebuelli, 84	
46-LC	46 VALMADRERA	LC	Valmadrera	Via Stoppani, 2	
49-MB	49 BRUGHERIO	MB	Brugherio	Viale Lombardia, 179	
51-MB	51 VEDUGGIO A. LAMBRO	MB	Veduggio al Lambro	Viale C. Battisti, 63/5	
52-VA	52 CASTELLANZA	VA	Castellanza	Corso Matteotti, 33/35A	
54-BI	54 BIELLA	BI	Biella	Via Lobbia, 72	
60-VR	60B VERONA	VR	Verona	Via Locatelli, 8	
60-VR 2	60 VERONA	VR	Verona	Corso Porta Nuova, 125	
61-VE	61 MESTRE	VE	Mestre	Riviera XX Settembre, 33/35/37	
64-BO	64 BOLOGNA	BO	Bologna	Via Emilia Levante, 133	
71-RM	73 ROMA	RM	Roma	Piazza Di Spagna 30/a/32/34/38	
6-MI	6 MILANO	MI	Milano	Via Del Marbetè, 9	
15-CO 2	15B NOVEDRATE	CO	Novedrate	Via Pesa Novedrate, 8	
15-CO	15 NOVEDRATE	CO	Novedrate	Via Pesa Novedrate, 8	
53-TO	53 TORINO	TO	Torino	Via Arcivescovado, 7	
55-GE	55 GENOVA	GE	Genova	V.Garibaldi, 5 - PIAZZA PORTELLO 6	
55B-GE	55B GENOVA	GE	Genova	V.Garibaldi 5 - PIAZZA PORTELLO 6	
62-PD	62 PADOVA	PD	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45a	
62-PD 2	62B PADOVA	PD	Padova	Piazza Alcide De Gasperi, 34/35/45a	
66-LI	66 LIVORNO	LI	Livorno	Via Cambiaioni, 30	
67-PO	67 PRATO	PO	Prato	Via F. Ferrucci, 41	
4-MI	4 MILANO	MI	Milano	Via Pietro Da Palestrina, 1	
8-MI	8 TRECLEVO SUL NAVIGLIO	MI	Trezzano S/N	Viale C. Colombo, 23 - Viale Fermi	
9-BG	9 CAPRIATE	BG	Capriate	Via V. Veneto, 28/b - Mcd	
15-GR	15 GRANDATE	CO	Grandate	Via Statale Del Giovi, 1/A	
63-VI	63 THIENE	VI	Thiene	Piazza Cesare Battisti, 5	
56-GE	56 GENOVA	GE	Genova	Largo S. Franc. Da Paola , 33/0	
57-GE	57 CICAGNA	GE	Cicagna	Piazza Garibaldi, 9/9	
58-GE	58 LAVAGNA	GE	Lavagna	Via Nuova Italia, 69/91	
59-SV	59 ALBENGA	SV	Albenga	Via Martin Delle Liberar, 77	
65-LU	65 BARGA	LU	Barga	V.a Pascoli, 71/73/77	
68-PO	68 MONTEMURLO	PO	Montemurlo	V.a Provinciale, Spicchiaini, 4, 7	
70-FI	70 SESTO FIORENTINO	FI	Sesto Fiorentino	V.a Lucchese, 248/B - PONTE A GIOGOLI	
11-CO	11 ASSO	CO	Asso	Piazza Mons. Ricci, 5	
12-CO	12 CANTU	CO	Cantu	V.a Mazzini, 12/14	
13-CO	13 ERMENNA	CO	Cermenate	V.a Provinciale, 52	
17-CO	17B UPRONO	CO	Uporno	V.a Belvedere, 1	
17-CO 2	17 UPRONO	CO	Uporno	V.a Belvedere, 1	
20-CO	20 UNDERENA	CO	Uggiate	V.a Vittorio Veneto, 9/11	
21-LC	21 LECCO	LC	Lecco	ACQUATE Via Belfiore 15/A	
26-LC	26 ABBADIA LARIANA	LC	Abbadia Lariana	V.a Nazionale, 42	
27-LC	27 BARZIO	LC	Barzio	V.a Roma, 47/49	
28-LC	28 BRIVIO	LC	Brivio	Piazza Della Vittoria, 3/4/5	
31-LC	31 CASSAGO BRIANZA	LC	Cassago Brianza	Piazza Visconti, 16	
32-LC	32 CIVATE	LC	Civate	V.a Provinciale, 1	
34-LC	34 DERVIO	LC	Dervio	V.a Dott. 62	
37-LC	37 LIERNA	LC	Lierna	V.a Roma, 134/136	
38-LC	38 MALGRATE	LC	Malgrate	V.a San Lorenzo, 34/B-C	
44-LC	44 PASSERINO DADDA	LC	Paderno d'Adda	V.a Via, 80/82	
45-LC	45 ROVAGNATE	LC	Rovagnate	V.a Vittorio Veneto, 4	
48-LC	48 VERCURAGO	LC	Vercurago	V.a Roma, 58	

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

ASSUNZIONI
E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

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

REAG non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni delle proprietà in oggetto della presente analisi.
Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni delle proprietà sono state fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame
Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.
Le planimetrie, qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata
Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

REAG, non ha eseguito alcuna indagine ambientale.

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

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

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore

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

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

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

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

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della Proprietà.
I valori espressi non comprendono l'IVA.

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

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

CONDIZIONI GENERALI
DI SERVIZIO

Contratto

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

Cedibilità del contratto e del credito

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

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

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

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

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

Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente

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

Comunicazioni

Le parti hanno avuto facoltà di comunicare e trasferire informazioni, tra loro, a mezzo di registrazioni presso e-mail e fax, eccetto che tali forme di comunicazione non fossero espressamente escluse nel Contratto. Il Cliente ha

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

avuto l'onere di comunicare e fornire informazioni al team assegnato da REAG allo svolgimento dell'incarico. Il team assegnato all'incarico non era tenuto ad essere a corrente di informazioni fornite ad altri, seppure appartenenti a REAG. Né il Cliente ha potuto presumere che il team assegnato all'incarico fosse al corrente di informazioni fornite a terzi.

Corrispettivo

Il Corrispettivo stabilito a favore di REAG non è condizionato ai risultati dell'incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati dell'incarico.
Il Cliente paghera le fatture emesse da REAG alle scadenze pattuite.

Riservatezza

REAG si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati, relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità. In tal caso, REAG avvertirà prontamente il Cliente con comunicazione scritta, così che egli possa tutelarsi in maniera adeguata.
REAG si obbliga a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196)"
REAG avrà il diritto di mostrare i files e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità, svolte da enti accreditati ai quali REAG è associata. Sia REAG che gli enti di certificazione garantiranno, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:

i)esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità,

ii)le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a REAG, siano già pubbliche;

iii)le informazioni siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.

REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo del Cliente nel proprio elenco di referenze.
Il Cliente non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da REAG, il materiale riservato di proprietà di REAG, l'oggetto dell'incarico, del servizio e del ruolo svolto da REAG, fatto salvo il

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

caso in cui i terzi siano espressamente contemplati nel contratto e fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità

Il possesso del rapporto finale – in originale o in copia – non dà dunque il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del rapporto (in particolare, né le conclusioni né la firma o l'identità dei membri di REAG che hanno firmato il rapporto, né l'affiliazione alle organizzazioni professionali dei membri di REAG) può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di REAG.

Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore.

Né il Cliente, né REAG sono responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

Legge applicabile e Foro Competente

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.

Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire REAG da qualsivoglia conseguenza negativa, comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dall'inadempimento dell'incarico. Fermo quanto sotto disciplinato in ordine ai danni alle persone ed alle cose materiali, la misura massima dell'obbligo di indennizzo, ed in ogni caso del risarcimento, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo e colpa grave di REAG, è comunque e sempre, limitata nei confronti del Cliente e dei destinatari delle eventuali Reliance letters e Re-Addressing, all'onorario stabilito nel presente contratto a favore di REAG, da intendersi come limite in aggregato per tutte le

DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

pretese di indennizzo/risarcimento eventualmente formulate da tutti i destinatari del Rapporto e delle Reliance e/o Re-addressing.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia danno alle persone e/o alle cose materiali del Cliente causato dal personale di REAG o da suoi rappresentati durante l'esecuzione dell'incarico, fatto salvo il caso in cui il danno derivi dal fatto del Cliente. La misura dell'indennizzo, e comunque del risarcimento, è strettamente consequenziale e proporzionale al comportamento ed al fatto del personale di REAG o dei suoi rappresentanti

Mentre si trova nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si impegna a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente

Indipendenza delle Parti

REAG ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, REAG si è riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni. REAG è una Società che rispetta la Legge sulle pari opportunità

Presupposti e circostanze giuridico - legali

REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Limitazioni nell'uso del rapporto

Il rapporto predisposto da REAG potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.

Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ha citato nel rapporto finale, sono stati assunti come attendibili ed accurati non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica. REAG non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili a meno che non rientrasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

Assegnazione della proprietà dei documenti

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

Standard professionali

REAG ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG, dovranno giudicare l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Oneri esclusi

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale, in udienze o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.

Codice Etico - Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001

Il Cliente prende atto che Reag ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto Legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto Legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia vigente del Codice Etico, del quale il Cliente dichiara di conoscere i contenuti, è riportato nel sito internet www.reag-aa.eu sezione download

Conflitto di interesse

REAG, decorsi sei mesi dalla data di consegna del rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto della presente offerta.

Requisiti per l'espletamento dell'incarico di Esperto Indipendente

REAG dichiara e garantisce la conformità e la rispondenza della propria struttura ai requisiti prescritti ai sensi dell'art. 16 comma 7.8 e 9 del D.M. n. 30 del 5 marzo 2015; garantisce inoltre di non trovarsi in una delle situazioni di impedimento all'assunzione dell'incarico indicate al comma 11 del predetto articolo.

REAG, inoltre, si obbliga:

- a comunicare tempestivamente al Cliente l'eventuale sopravvenienza di una delle suddette situazioni di impedimento;
- ad astenersi dalla valutazione in caso di conflitto di interessi in relazione ai beni da valutare, dandone tempestiva comunicazione al Cliente.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Reclamo

Il Cliente potrà manifestare, entro 20 giorni dal termine dell'attività, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo via e-mail all'account customercare@reag-dp.com

Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.

DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

Duff & Phelps REAS S.p.A.
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3 - Via Paracelso 26
20864 Agrate Brianza (MB) Italy

T +39 039 6413 1

www.duffandphelps.it
www.duffandphelps.com

Duff & Phelps is a trade name under which Duff & Phelps, LLC and its subsidiaries operate. Duff & Phelps, LLC is a wholly owned subsidiary of Duff & Phelps Corporation, a publicly traded company listed on the New York Stock Exchange (NYSE: DUF). Duff & Phelps Securities, LLC is a registered broker-dealer and member of FINRA and SIPC. Duff & Phelps Securities Ltd. is authorised and regulated by the Financial Conduct Authority.

RICS

ONORM

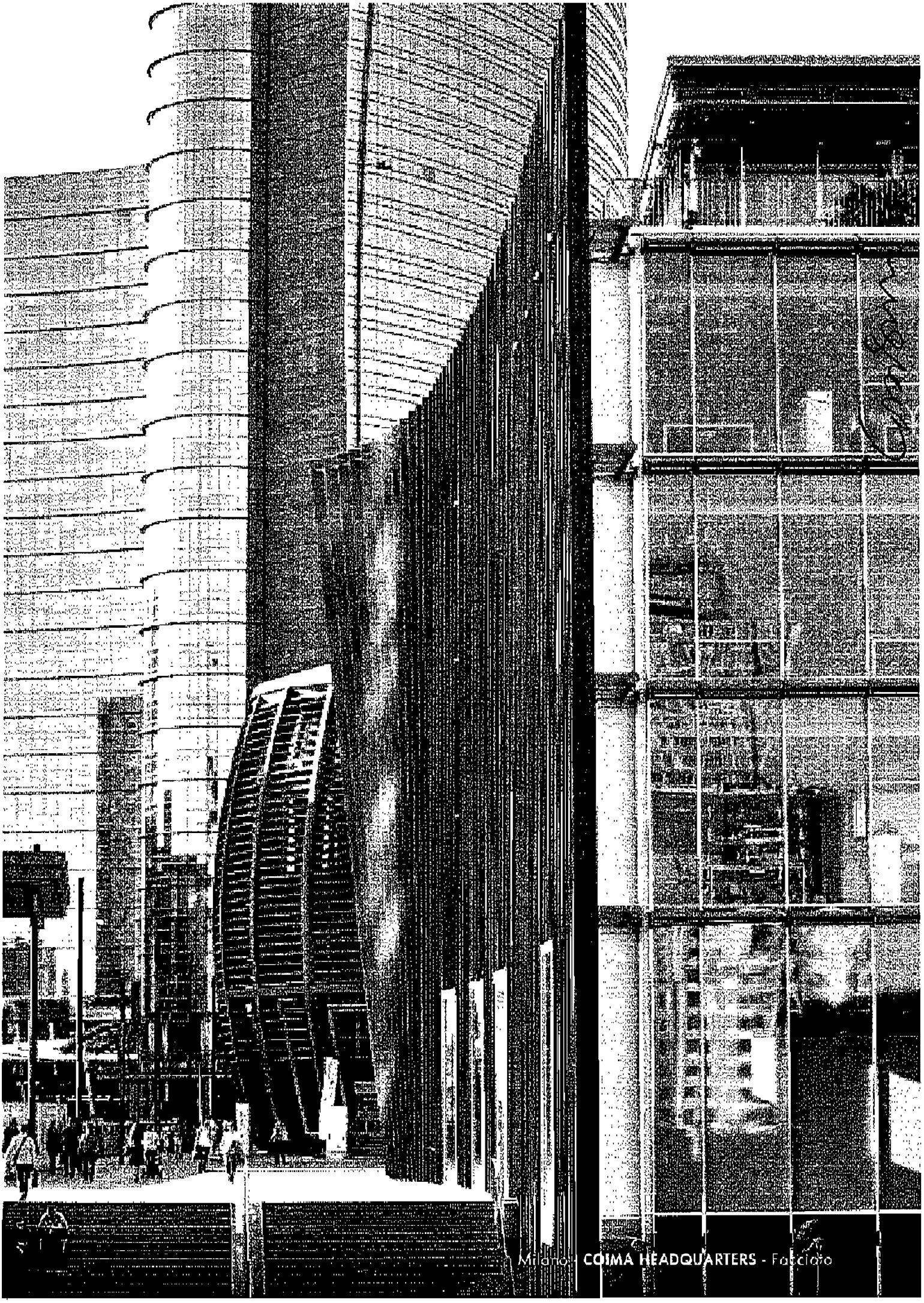
COIMA RES S.P.A. SIIQ
Piazza Gae Aulenti, 12
20154 - Milano
www.coimares.com

PUBBLICAZIONE A CURA DI:
Ufficio Affari Legali e Societari
Ufficio Amministrazione e Finanza
Ufficio Marketing & Investor Relations

PHOTO CREDITS
Andrea Martiradonna
Il servizio fotografico ha interessato l'architettura e gli spazi interni del portafoglio immobiliare di COIMA RES.

Carlo Perazzolo
Le immagini di reportage sono state realizzate negli spazi interni ed esterni degli immobili appartenenti al portafoglio di COIMA RES.

CONCEPT E COORDINAMENTO CREATIVO E REALIZZAZIONE GRAFICA
Network Comunicazione
www.nkc.it



Milano - **COIMA HEADQUARTERS** - Facciata

2019

RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE

COIMARES

www.coima.com

ALLEGATO "C" AL REPERTORIO N. 86/62

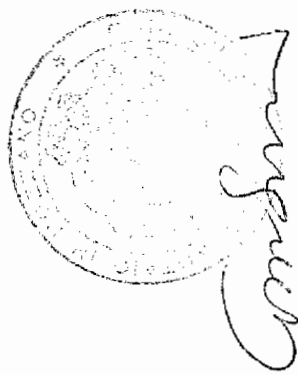
Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti

(*Predisposta ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. n. 58/98, come successivamente modificato, e dell'art. 84-quater del Regolamento Consob 11971/99, come successivamente modificato nonché dell'art. 6 del Codice di Autodisciplina degli Emittenti quotati promosso da Borsa Italiana S.p.A.*)

COIMA RES S.p.A. SIIQ

www.coimares.com

Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 19 marzo 2020



INDICE

GLOSSARIO 4

PREMESSA 5

SEZIONE I: POLITICA DI REMUNERAZIONE 6

a) Organi o soggetti coinvolti nella predisposizione, approvazione ed eventuale revisione della politica delle remunerazioni, specificando i rispettivi ruoli, nonché gli organi o i soggetti responsabili della corretta attuazione di tale politica 6

b) Intervento del Comitato per la Remunerazione o di altro comitato competente in materia, descrivendone la composizione (con la distinzione tra consiglieri non esecutivi e indipendenti), le competenze e le modalità di funzionamento 6

c) Nominativo degli esperti indipendenti eventualmente intervenuti nella predisposizione della Politica 8

d) Finalità perseguite con la Politica, i principi che ne sono alla base, durata ed eventuali cambiamenti della Politica rispetto all'esercizio precedente 8

e) Descrizione delle politiche in materia di componenti fisse e variabili della remunerazione, con particolare riguardo all'indicazione del relativo peso nell'ambito della retribuzione complessiva e distinguendo tra componenti fisse e variabili di breve e di medio-lungo periodo 9

f) Politica seguita con riguardo ai benefit non monetari 11

g) Con riferimento alle componenti variabili, una descrizione degli obiettivi di performance in base ai quali vengano assegnate, distinguendo tra componenti variabili di breve e di medio-lungo termine, e informazioni sul legame tra la variazione dei risultati e la variazione della remunerazione 11

h) Criteri utilizzati per la valutazione degli obiettivi di performance sulla base dell'assegnazione di azioni, opzioni, altri strumenti finanziari o altre componenti variabili della remunerazione 12

i) Informazioni volte ad evidenziare la coerenza della Politica con il perseguimento degli interessi a lungo termine della Società e con la politica di gestione del rischio, ove formalizzati 12

j) Termini di maturazione dei diritti (cd. vesting period), gli eventuali sistemi di pagamento differito, con indicazione dei periodi di differimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi e, se previsti, i meccanismi di correzione e post 12

k) Informazioni sulla eventuale previsione di clausole per il mantenimento in portafoglio degli strumenti finanziari dopo la loro acquisizione, con indicazione dei periodi di mantenimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi 12

l) Politica relativa ai trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro, specificando quali circostanze determinino l'insorgere del diritto e l'eventuale collegamento tra tali trattamenti e la performance della Società 12

m) Informazioni sulla presenza di eventuali coperture assicurative, ovvero previdenziali o pensionistiche, diverse da quelle obbligatorie 15

n) Politica retributiva eventualmente seguita con riferimento: (i) agli amministratori indipendenti, (ii) all'attività di partecipazione a comitati e (iii) allo svolgimento di particolari incarichi (presidente, vice presidente, etc.) *15*

o) Politica in materia di remunerazione dei componenti del Collegio Sindacale *21*

p) Indicazione circa l'eventuale utilizzo, quale riferimento, di politiche retributive di altre società *21*

q) Elementi della Politica di Remunerazione ai quali, in presenza di circostanze eccezionali, è possibile derogare e, fermo quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate, eventuali ulteriori condizioni procedurali in base alle quali la deroga può essere applicata *21*

SEZIONE II 22

PRIMA PARTE 22

SECONDA PARTE 25

GLOSSARIO

Borsa Italiana	indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
COIMA RES o la Società o l'Emittente	indica COIMA RES S.p.A. SIIQ.
Codice di Autodisciplina o Codice	indica il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato dal Comitato per la *Corporate Governance* e promosso da Borsa Italiana, vigente alla Data della Relazione.
Codice Civile, cod. civ. o c.c.	indica il Codice Civile.
Comitato Controllo e Rischi	indica il Comitato controllo e rischi di COIMA RES.
Comitato per la Remunerazione	indica il Comitato per la Remunerazione di COIMA RES.
Consob	indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini n.3.
Consiglio o Consiglio di Amministrazione	indica il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES.
Contratto di *Asset Management*	indica il contratto sottoscritto in data 15 ottobre 2015 tra l'Emittente e la SGR, come successivamente modificato.
Data della Relazione	indica il giorno 19 marzo 2020, data in cui è stata approvata la presente Relazione – come *infra* definita - dal Consiglio di Amministrazione.
Dirigenti con Responsabilità Strategiche	indica i dirigenti di cui all'art. 65, comma 1-*quater*, del Regolamento Emittenti, eventualmente individuati dal Consiglio di Amministrazione.
Esercizio	indica l'Esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2019 a cui si riferisce la Relazione.
Istruzioni al Regolamento di Borsa	indica le Istruzioni al Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.
Politica di Remunerazione o Politica	indica la Politica di Remunerazione approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 19 marzo 2020, come descritta nella Sezione I della presente Relazione.
Regolamento Emittenti o RE	indica il Regolamento emanato da Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato) in materia di Emittenti.
Regolamento Parti Correlate	indica il Regolamento emanato da Consob con deliberazione n. 17221 del 12 marzo 2010, in materia di operazioni con parti correlate, come successivamente modificato e integrato.
Relazione	indica la presente relazione sulla remunerazione che le società sono tenute a redigere ai sensi dell'art. 123-*ter* TUF e dell'art. 84-*quater* RE.
Remunerazione degli Strumenti Finanziari	indica la *performance fee* agganciata all'andamento della Società da corrispondersi dalla Società agli amministratori assegnatari degli Strumenti Finanziari.
Scrittura Privata	indica il contratto sottoscritto tra la Società, Manfredi Catella e la SGR in data 15 ottobre 2015
SGR	indica COIMA SGR S.p.A. con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti 12.
Strumenti Finanziari	indica massimo n. 10.000 strumenti finanziari con valore nominale pari ad Euro 0,10 ciascuno, emessi in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della Società del 6 agosto 2015.
Statuto	indica lo Statuto sociale di COIMA RES in vigore alla Data della Relazione.
TUF o Testo Unico	indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato.

PREMESSA

La presente Relazione è predisposta ai sensi *(i)* dell'art. 123-*ter* TUF, come recentemente modificato dal Decreto Legislativo 10 giugno 2019, n. 49, in attuazione della Direttiva (UE) 2017/828 (cd. "**Direttiva Shareholders II**") del Parlamento europeo e del Consiglio del 17 maggio 2017 che modifica la direttiva 2007/36/CE (cd. "**Direttiva Shareholders I**") per quanto riguarda l'incoraggiamento dell'impegno a lungo termine degli azionisti; *(ii)* dell'art. 84-*quater* del Regolamento Emittenti e del relativo Allegato 3A, schemi n. 7-*bis* e 7-*ter* e *(iii)* dell'art. 6 del Codice di Autodisciplina.

La Relazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 19 marzo 2020, si compone di due sezioni.

Nella Sezione I della Relazione sono illustrate, ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 3, TUF: *(i)* la Politica di Remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche e, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2402 del Codice Civile, dei componenti del Collegio Sindacale di COIMA RES con riferimento all'esercizio 2020; e *(ii)* le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale Politica.

La Sezione II della Relazione, ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 4, TUF, nominativamente per i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e, in forma aggregata, per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche:

a) fornisce un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione, compresi i trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro, evidenziandone la coerenza con la Politica approvata nell'esercizio precedente;

b) illustra analiticamente i compensi corrisposti nell'esercizio di riferimento a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società e da società controllate o collegate, segnalando le eventuali componenti dei suddetti compensi che sono riferibili ad attività svolte in esercizi precedenti a quello di riferimento ed evidenziando, altresì, i compensi da corrispondere in uno o più esercizi successivi a fronte dell'attività svolta nell'esercizio di riferimento, eventualmente indicando un valore di stima per le componenti non oggettivamente quantificabili nell'esercizio di riferimento.

Sono infine allegate alla presente Relazione, ai sensi dell'art. 84-*quater*, comma 4 del Regolamento Emittenti, le eventuali partecipazioni detenute, nell'Emittente e nelle società da questa controllate, dai componenti degli organi di amministrazione e controllo, dai Dirigenti con Responsabilità Strategiche nonché dai coniugi non legalmente separati e dai figli minori, direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona, risultanti dal libro dei soci, dalle comunicazioni ricevute e da altre informazioni acquisite dagli stessi componenti degli organi di amministrazione e controllo e dai Dirigenti con Responsabilità Strategiche.

Ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 3-*bis*, TUF, l'Assemblea degli Azionisti – convocata per il giorno 11 giugno 2020, alle ore 9:00 in unica convocazione, presso la sede sociale in Milano, Piazza Gae Aulenti 12 – sarà chiamata ad approvare la Sezione I della Relazione prevista dall'art. 123-*ter*, comma 3 del TUF. Tale deliberazione, ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 3-*ter*, del TUF, è vincolante.

L'Assemblea degli azionisti sarà altresì chiamata a deliberare, in senso favorevole o contrario, sulla Sezione II della Relazione. Tale deliberazione, a sensi dell'art. 123-*ter*, comma 6, TUF, è non vincolante.

Si precisa che la presente Relazione è disponibile presso la sede legale della Società e sul sito internet della stessa all'indirizzo www.coimares.com.

SEZIONE I: POLITICA DI REMUNERAZIONE

a) *Organi o soggetti coinvolti nella predisposizione, approvazione ed eventuale revisione della politica delle remunerazioni, specificando i rispettivi ruoli, nonché gli organi o i soggetti responsabili della corretta attuazione di tale politica*

L'Assemblea degli azionisti della Società si esprime, con voto vincolante, sulla Sezione I della Relazione, che illustra la Politica di Remunerazione, e, con voto non vincolante, sulla Sezione II della Relazione.

L'Assemblea degli azionisti, inoltre:

- stabilisce i compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2389 del Codice Civile e i compensi dei componenti del Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 2402 del Codice Civile; e
- approva eventuali piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-*bis* del TUF.

Il Consiglio di Amministrazione della Società assicura che il sistema di remunerazione adottato dalla Società sia coerente con le strategie, gli obiettivi di lungo periodo e l'assetto di governo societario della Società.

A tal fine, il Consiglio di Amministrazione:

- su proposta del Comitato per la Remunerazione, definisce, approva e rivede la Politica;
- su proposta del Comitato per la Remunerazione, determina la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche, previo parere del Collegio Sindacale;
- approva la Relazione ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF e la sottopone, con cadenza annuale, all'Assemblea degli azionisti;
- con il supporto del Comitato per la Remunerazione, predispone eventuali piani di compensi basati su strumenti finanziari di cui all'art. 114-*bis* del TUF, e li sottopone all'approvazione dell'Assemblea degli azionisti;
- costituisce, al proprio interno, un Comitato per la Remunerazione composto da amministratori indipendenti, ovvero da amministratori non esecutivi, in maggioranza indipendenti.

Il Collegio Sindacale è l'organo avente funzioni di vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto nonché di controllo sulla gestione; in particolare, esprime il proprio parere in merito alle remunerazioni degli amministratori.

Per il Comitato per la Remunerazione, vedasi la successiva lettera b).

b) *Intervento del Comitato per la Remunerazione o di altro comitato competente in materia, descrivendone la composizione (con la distinzione tra consiglieri non esecutivi e indipendenti), le competenze e le modalità di funzionamento*

Ai sensi del Regolamento del Comitato per la Remunerazione, il Comitato per la Remunerazione è composto da tre amministratori non esecutivi, tutti indipendenti. In alternativa il Comitato può essere composto da tre amministratori non esecutivi, in maggioranza indipendenti; in tal caso il Presidente del Comitato è scelto tra gli amministratori indipendenti. Qualora il Consiglio di Amministrazione sia composto da non più di otto membri, il Comitato per la Remunerazione può essere composto da due soli consiglieri, purché indipendenti.

Alla Data della Relazione il Comitato per la Remunerazione è composto dagli amministratori Alessandra Stabilini quale Presidente del Comitato per la Remunerazione (amministratore indipendente), Caio Massimo Capuano (amministratore non esecutivo) e Olivier Elamine (amministratore indipendente).

Almeno un componente del Comitato per la Remunerazione deve possedere una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive, da valutarsi a cura del

Consiglio di Amministrazione al momento della nomina. A tal proposito si precisa che la Società, in considerazione delle qualifiche professionali e delle attività svolte in precedenza, ha ritenuto che i membri del Comitato per la Remunerazione siano in possesso di un'adeguata conoscenza ed esperienza in materia contabile e finanziaria, e/o in materia di politiche retributive.

I membri del Comitato restano in carica per il periodo determinato di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione all'atto della nomina o, in caso di mancata determinazione, per tutto il tempo in cui tali membri rivestono la carica di amministratore. In caso di dimissioni o di cessazione di uno o più componenti dalla carica di amministratore, il Comitato viene integrato a cura del Consiglio di Amministrazione. Nel corso del mandato, il Consiglio di Amministrazione può variare la composizione del Comitato.

Il Comitato per la Remunerazione si riunisce con una frequenza adeguata ad assicurare il corretto svolgimento delle proprie funzioni e dei propri compiti.

L'eventuale documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno è messa a disposizione dei componenti, da parte del Presidente o del segretario, se nominato, di norma contestualmente all'avviso di convocazione. La documentazione può essere altresì inviata per posta elettronica agli indirizzi indicati dai componenti del Comitato per la Remunerazione.

Le riunioni del Comitato per la Remunerazione sono presiedute dal Presidente o, in sua assenza o impedimento, dal membro nominato dai presenti.

Alle riunioni può partecipare il Presidente del Consiglio di Amministrazione anche ove non sia membro del Comitato. Inoltre, su invito del Comitato per la Remunerazione, per il tramite del suo Presidente, con riferimento ai singoli punti posti all'ordine del giorno, possono partecipare anche altri soggetti, inclusi altri componenti del consiglio o della struttura societaria. Il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato possono partecipare alle riunioni del Comitato per la Remunerazione. Possono partecipare anche gli altri sindaci.

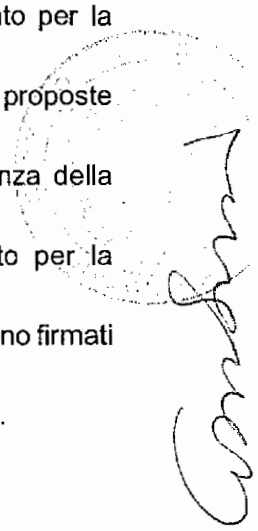
Nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato in cui vengono formulate le proposte al Consiglio di Amministrazione relative alla propria remunerazione.

Per la validità delle riunioni del Comitato per la Remunerazione è necessaria la presenza della maggioranza dei suoi componenti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti. Qualora il Comitato per la Remunerazione sia composto da due componenti, esso dovrà deliberare all'unanimità.

Le deliberazioni del Comitato per la Remunerazione risultano da specifici verbali che vengono firmati dal soggetto che presiede la seduta e dal segretario, ove nominato.

Ai membri del Comitato spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio.



Funzioni del Comitato per la Remunerazione

Il Comitato per la Remunerazione:

- formula proposte al Consiglio di Amministrazione in ordine alla definizione della politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche della Società.
- valuta periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche, avvalendosi a tale ultimo riguardo delle informazioni fornite dagli amministratori delegati; formula al consiglio di amministrazione proposte in materia;
- presenta proposte o esprime pareri al consiglio di amministrazione sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance correlati alla componente variabile di tale remunerazione; monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal consiglio stesso verificando, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di performance; e
- assiste il Consiglio di Amministrazione nell'istruttoria per la predisposizione di un piano di successione degli amministratori esecutivi.

Il Comitato per la Remunerazione, nello svolgimento delle proprie funzioni, ha la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei propri compiti nonché di avvalersi di consulenti esterni, nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione; il Comitato per la Remunerazione definisce annualmente un *budget* di spesa che sottopone al Consiglio di Amministrazione in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale. La Società mette a disposizione del Comitato per la Remunerazione le risorse finanziarie adeguate per l'adempimento dei propri compiti nei limiti del *budget* approvato dal Consiglio di Amministrazione (si veda a tal proposito quanto descritto al Capitolo 6 della Relazione).

Qualora intenda avvalersi dei servizi di un consulente al fine di ottenere informazioni sulle pratiche di mercato in materia di politiche retributive, il Comitato per la Remunerazione verifica preventivamente che esso non si trovi in situazioni che ne compromettano l'indipendenza di giudizio. Il Comitato per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali e operativi con le competenti strutture aziendali.

Il Comitato riferisce agli azionisti della Società sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni.

c) Nominativo degli esperti indipendenti eventualmente intervenuti nella predisposizione della Politica

Al fine della predisposizione della Politica non sono stati coinvolti esperti indipendenti.

d) Finalità perseguite con la Politica, i principi che ne sono alla base, *durata ed eventuali cambiamenti della Politica* rispetto *all'esercizio precedente*

La Politica ha durata annuale e intende stabilire le linee guida per la determinazione delle remunerazioni dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società, dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche e dei componenti del Collegio Sindacale (i "**Destinatari**").

Scopo primario della Politica è quello di assicurare che la Società adotti un sistema adeguato e coerente con una *performance* sostenibile della Società nel medio-lungo periodo.

A tal fine, la Politica:

- è volta ad accrescere la trasparenza in materia di remunerazioni e la responsabilità del *management* nella gestione della Società;
- persegue la finalità di incentivare il *management* a raggiungere gli obiettivi della Società senza incoraggiare l'assunzione di rischi inadeguati e contribuendo alla sostenibilità della Società;
- prevede che la remunerazione attribuita ai Destinatari sia proporzionata al ruolo ricoperto e alle connesse responsabilità, nonché alle competenze e capacità effettivamente dimostrate;
- garantisce l'allineamento degli interessi del *management* con quelli della Società, con l'obiettivo primario di creare valore per gli azionisti della Società in un orizzonte di medio-lungo periodo;
- è volta ad attrarre, motivare e trattenere persone dotate delle qualità professionali richieste per gestire con successo la Società;
- prevede che per gli amministratori cui sono conferite deleghe gestionali o che svolgono, anche solo di fatto, funzioni attinenti alla gestione della Società, nonché per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche, una parte significativa della remunerazione sia collegata alla *performance* di ciascuno;
- definisce un sistema di criteri di natura economica e non economica su cui basare il raggiungimento degli obiettivi cui è connessa l'attribuzione di una parte della remunerazione;

- stabilisce che la remunerazione degli amministratori non esecutivi sia commisurata all'impegno richiesto a ciascuno, anche in considerazione dell'eventuale partecipazione ad uno o più comitati.

La Società si riserva di valutare l'implementazione di ulteriori forme di incentivazione a medio-lungo periodo che, unitamente a quelle già adottate, possano assicurare la convergenza di interessi tra il *management* e la *performance* sostenibile della Società nel medio-lungo periodo.

In data 19 marzo 2020 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la politica di remunerazione per l'esercizio 2020.

La Politica non contiene modifiche di carattere sostanziale rispetto alla politica di remunerazione relativa all'esercizio 2019, salvi alcuni adeguamenti volti a recepire le modifiche introdotte all'art. 123-ter del TUF.

e) *Descrizione delle politiche in materia di componenti fisse e variabili della remunerazione, con particolare riguardo all'indicazione del relativo peso nell'ambito della retribuzione complessiva e distinguendo tra componenti fisse e variabili di breve e di medio-lungo periodo*

La remunerazione degli amministratori esecutivi e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche è, in linea generale e salvo quanto di seguito indicato, divisa tra una componente fissa e una variabile, tra loro adeguatamente bilanciate in funzione degli obiettivi strategici e della politica di gestione dei rischi della Società, tenuto anche conto del settore di attività in cui opera e delle caratteristiche dell'attività d'impresa svolta.

In particolare, la remunerazione attribuita agli amministratori esecutivi e ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, secondo *pay mix* differenti in funzione del ruolo e delle responsabilità di ciascuno, è basata sulle seguenti componenti:

- componente fissa;
- componente variabile di breve e di lungo termine;
- *benefit.*

La Politica della Società è finalizzata ad attrarre, trattenere e motivare il *management*, ed è coerente con gli obiettivi delineati nella strategia aziendale attraverso:

- un corretto bilanciamento tra componente variabile e componente fissa;
- un adeguato collegamento della remunerazione con la *perfomance* individuale e della Società stessa;
- un sistema di valutazione della *performance* coerente con il profilo di rischio definito.

Componente fissa

La componente fissa della remunerazione degli amministratori esecutivi dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche è definita in base al ruolo ed è coerente con le responsabilità delegate, tenuto anche conto dell'esperienza e delle competenze richieste, oltre alla qualità del contributo espresso in relazione al raggiungimento degli obiettivi della Società, al fine di garantire adeguati livelli di equità e coerenza interna.

La componente fissa della remunerazione è sufficiente a remunerare la prestazione degli amministratori esecutivi e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche nel caso in cui la componente variabile non fosse erogata a causa del mancato raggiungimento degli obiettivi di *performance* stabiliti.

Gli incrementi relativi alla componente fissa della remunerazione vengono definiti in base ai criteri di allineamento al mercato del lavoro di riferimento, ai meriti e alla *performance* individuali.

Componente variabile

La componente variabile è strutturata con un sistema di incentivazione volto a orientare la *performance* del *top management* agli obiettivi di strategici della Società e alla creazione di valore in un orizzonte di medio lungo termine, coerentemente con il profilo di rischio definito per la Società e con la sostenibilità di quest'ultima.

Il sistema prevede per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche un limite alla componente variabile erogabile, definito in relazione al rapporto massimo della componente variabile rispetto a quella fissa, nella misura massima del 50%.

Gli obiettivi di *performance* su cui si basano le decisioni in ordine all'attribuzione della componente variabile sono predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo. Tali obiettivi sono determinati tenendo conto della strategia della Società e comprendono sia obiettivi di natura economica, finanziaria e operativa sia obiettivi di natura non finanziaria, prevalentemente legati alla sostenibilità della Società.

La componente variabile della remunerazione può essere corrisposta:
- in contanti, mediante attribuzione di un importo definito sulla base del raggiungimento di obiettivi annuali definiti in conformità con la Politica;
- in strumenti finanziari, mediante attribuzione di strumenti finanziari della Società o, in ogni caso, correlati all'andamento della Società, nel rispetto delle modalità di erogazione e dei limiti previsti dalla Politica.

L'attribuzione di una componente variabile della remunerazione, ove prevista, avviene nel rispetto dei seguenti principi:

(a) i limiti all'incidenza della componente variabile sulla fissa sono fissati *ex-ante*;

(b) i parametri su cui è basata la componente variabile sono ben individuati, oggettivi e di immediata valutazione; si riferiscono a indicatori di *performance* anche con un orizzonte pluriennale;

(c) i criteri (finanziari e non) su cui è parametrata la componente variabile tengono conto dei rischi e dei risultati della Società e del singolo Destinatario;

(d) i criteri su cui si fondano le valutazioni per la determinazione della remunerazione variabile devono essere chiari e predeterminati;

(e) le valutazioni sono eseguite su risultati effettivi e duraturi;

(f) il pagamento effettivo della componente variabile può essere annuale ovvero ripartito su un periodo di tempo pluriennale;

(g) la corresponsione di una porzione rilevante della componente variabile della remunerazione potrà essere differita di un adeguato lasso temporale rispetto al momento della maturazione;

(h) la misura della porzione di remunerazione variabile eventualmente soggetta a differimento e la durata di tale periodo sono definite coerentemente con il *business* e la strategia della Società;

(i) gli eventuali strumenti corrisposti sono soggetti a meccanismi di *vesting* di durata pari ad almeno 3 anni;

(j) gli eventuali strumenti corrisposti sono soggetti a periodi di mantenimento (*retention*) adeguati, con divieto di vendita degli stessi fino alla scadenza di tale periodo; la fissazione di un determinato periodo di mantenimento è basato su criteri adeguatamente documentati che tengono conto, ad esempio, della durata della carica ricoperta dal Destinatario, prevedendo che una porzione di tali strumenti sia mantenuta per tutta durata della carica;

(k) per l'Amministratore Delegato potranno essere previste intese contrattuali che consentano alla Società di chiedere la restituzione, in tutto o in parte, di componenti variabili della remunerazione versate (o di trattenere somme oggetto di differimento), determinate sulla base di dati che si siano rivelati in seguito manifestamente errati.

La componente variabile della remunerazione è attribuita dalla Società subordinatamente al raggiungimento di obiettivi di *performance* definiti sulla base di criteri relativi alla *performance* complessiva aziendale, al contributo dato dal singolo Destinatario al raggiungimento di obiettivi quantitativi e alla *performance* relativa a specifici obiettivi di natura qualitativa.

In particolare, in data 20 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha approvato lo schema relativo agli obiettivi di *performance* del CFO, come allegato sub 1, includendo obiettivi di natura economica, finanziaria, operativa, obiettivi legati alla *governance* e alla sostenibilità della Società nonché alcuni obiettivi individuali di natura qualitativa.

Infine, si ricorda che l'Amministratore Delegato e i *key manager* della Società, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà*, sono beneficiari di una *management fee* prevista dall'AMA attraverso l'attribuzione degli Strumenti Finanziari che danno diritto al pagamento di un rendimento legato al *Net Asset Value* secondo la formula indicata al successivo paragrafo n).

f) Politica seguita con riguardo ai benefit non monetari

In aggiunta alla componente fissa e variabile, la Società prevede l'erogazione di *benefit* a favore degli amministratori e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, come da prassi di mercato.

È prevista l'erogazione dei seguenti *benefit* la cui offerta può variare in ragione del ruolo svolto dal Destinatario:

- trattamento pensionistico complementare;
- assistenza sanitaria;
- copertura assicurativa *Directors&Officers*;
- *long term care*;
- autovettura aziendale a uso promiscuo;
- telefono cellulare;
- laptop;
- polizze assicurative.

Per tutta la durata del mandato verranno riconosciuti all'Amministratore Delegato i seguenti *benefits*:

(i) telefono cellulare;

(ii) *tablet* e *laptop*;

(iii) carta di credito aziendale;

(iv) polizze di assicurazione di cui alla lettera *m* che precede.

Agli amministratori sono riconosciute le polizze di cui alla lettera *m* che precede.

g) Con riferimento alle componenti variabili, una descrizione degli obiettivi di performance in base ai quali vengano assegnate, distinguendo tra componenti variabili di breve e di medio-lungo termine, e informazioni sul legame tra la variazione dei risultati e la variazione della remunerazione

Si rinvia a quanto indicato alla precedente lettera e)

* I key managers Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà svolgono l'attività presso la Società in regime di distacco parziale ai sensi del Contratto di Asset Management in qualità di Coordinatore rispettivamente dell'Area Mercati e Investimenti e dell'Area Portafoglio, entrambi con riporto diretto all'Amministratore Delegato della Società. Inoltre, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà sono membri del Comitato Investimenti della Società.

h) Criteri utilizzati per la valutazione degli obiettivi di performance sulla base dell'assegnazione di azioni, opzioni, altri strumenti finanziari o altre componenti variabili della remunerazione

Si rinvia a quanto indicato alla precedente lettera e)

i) Informazioni volte ad evidenziare la coerenza della Politica con il perseguimento degli interessi a lungo termine della Società e con la politica di gestione del rischio, ove formalizzati

Si rinvia a quanto indicato alla precedente lettera e)

j) Termini di maturazione dei diritti (cd. vesting period), gli eventuali sistemi di pagamento differito, con indicazione dei periodi di differimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi e, se previsti, i meccanismi di correzione ex post

Si rinvia a quanto indicato alla precedente lettera e)

k) Informazioni sulla eventuale previsione di clausole per il mantenimento in portafoglio degli strumenti finanziari dopo la loro acquisizione, con indicazione dei periodi di mantenimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi

Si rinvia a quanto indicato alla precedente lettera e)

l) Politica relativa ai trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro, specificando quali circostanze determinino l'insorgere del diritto e l'eventuale collegamento tra tali trattamenti e la performance della Società

Nel caso di cessazione dalla carica o di scioglimento del rapporto con l'Amministratore Delegato, la Società può attribuire un'indennità ovvero altri benefici, determinati in modo tale che l'ammontare complessivo non superi un determinato importo o un determinato numero di anni di remunerazione. Tale indennità non è corrisposta se la cessazione del rapporto è dovuta al raggiungimento di risultati obiettivamente inadeguati.

In occasione della cessazione della carica, ove sia prevista l'attribuzione di un'indennità, la Società rende note informazioni dettagliate al mercato mediante un comunicato. Tale comunicato comprende:

- informazioni sull'indennità e/o altri benefici, incluso il relativo ammontare, la tempistica di erogazione (distinguendo la parte corrisposta immediatamente da quella eventualmente soggetta a meccanismi di differimento) ed eventuali clausole di restituzione;
- indicazione della fattispecie che giustifica la maturazione del diritto a percepire l'indennità;
- eventuale mantenimento dei diritti connessi a piani di incentivazione monetaria o basati su strumenti finanziari;
- eventuali benefici (monetari o non monetari) successivi alla cessazione dalla carica;
- impegni di non concorrenza, descrivendone i principali contenuti;
- le informazioni in merito alla conformità dell'indennità e/o degli altri benefici alla Politica e, nel caso di difformità anche parziale, informazioni sulle procedure deliberative seguite in applicazione della disciplina Consob in materia di operazioni con parti correlate;
- indicazioni circa l'applicazione, o meno, di eventuali meccanismi che pongono vincoli o correttivi alla corresponsione dell'indennità nel caso in cui la cessazione del rapporto sia dovuta al raggiungimento di risultati obiettivamente inadeguati, nonché circa l'eventuale formulazione di richieste di restituzione di compensi già corrisposti;

- indicazioni in merito alle procedure che sono state o saranno seguite nella sostituzione dell'amministratore.

In ogni ipotesi di cessazione di Manfredi Catella dalla carica sociale ricoperta per una delle seguenti ragioni (c.d. *Good Leaver*): (i) mancata nomina di Manfredi Catella nei termini ed alle condizioni previste nella Scrittura Privata e/o mancata conferma/ratifica degli stessi successivamente alla quotazione; ovvero (ii) cessazione dalla carica di amministratore delegato della Società al verificarsi di taluna delle ipotesi di recesso dal Contratto di *Asset Management*; ovvero (iii) mancato rinnovo per un ulteriore triennio nella carica di amministratore delegato alla naturale scadenza del primo mandato triennale e, successivamente, alla naturale scadenza del secondo mandato triennale; ovvero (iv) mancata accettazione da parte di Manfredi Catella della proposta di rinnovo dell'incarico a condizioni peggiorative rispetto a quelle applicate nel triennio precedente; ovvero (v) revoca di Manfredi Catella in assenza di una Giusta Causa di Revoca (come successivamente definita); (vi) rinuncia alla carica da parte di Manfredi Catella in presenza di una Giusta Causa di Dimissioni come successivamente definita ovvero (vii) decesso di Manfredi Catella (nel qual caso l'Indennità risarcitoria verrà corrisposta agli aventi diritto), la Società sarà obbligata a corrispondere all'amministratore delegato a titolo di risarcimento del danno ovvero, comunque ed in ogni caso, a titolo di indennità per la cessazione del rapporto di amministrazione (l'"**Indennità risarcitoria**"), il maggior importo tra (a) Euro 5.000.000 e (b) 3 (tre) volte il compenso complessivo annuo (fisso più variabile) indicato da una primaria e indipendente *executive advisory firm* quale *benchmark* di mercato per il ruolo di Amministratore Delegato ricoperto in una delle principali società immobiliari quotate in Europa (quali British Land, Land Securities, Unibail Rodamco, Hammerson, Songbird Estate, Capital & Counties, Great Portland, Derwent London e Swiss Prime Site). La Società ritiene congruo l'ammontare dell'Indennità risarcitoria in relazione all'apporto di impegno, competenze e immagine che Manfredi Catella conferisce come amministratore delegato.

Per "**Giusta Causa di Dimissioni**" si intende, con riferimento a Manfredi Catella, in via esemplificativa e non esaustiva: (1) modifica non concordata dei poteri e delle deleghe attribuiti a Manfredi Catella; (2) nomina di un altro amministratore delegato in assenza dell'espresso consenso di Manfredi Catella; (3) nomina di un direttore generale in assenza dell'espresso consenso di Manfredi Catella; (4) conferimento non concordato di tutti o parte dei poteri e delle deleghe attribuiti a Manfredi Catella ad un amministratore diverso da Manfredi Catella ovvero ad un dipendente e/o consulente della Società; (5) grave infermità o impedimento dovuto a malattia o infortunio (debitamente certificati e accertati), che determinino la sostanziale inidoneità professionale di Manfredi Catella; (6) richiesta di dimissioni nei confronti di Manfredi Catella da parte della Società o dei suoi soci, anche indirettamente per iscritto, indipendentemente dall'asserita sussistenza di una Giusta Causa di Revoca – come successivamente definita - ; (7) in generale (anche per quanto non ricompreso nelle lettere che precedono) qualsiasi atto o evento qualificato come giusta causa di dimissioni ai sensi delle applicabili disposizioni di legge.

In ipotesi di contestazione da parte di Manfredi Catella della sussistenza di una giusta causa di revoca (ossia un grave e ripetuto inadempimento, doloso o gravemente colposo, del consigliere 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 – "**Giusta Causa di Revoca**"), la Società dovrà comunque corrispondere immediatamente al consigliere 1/3 dell'Indennità risarcitoria, fermo il diritto di ripetere dal consigliere la somma corrisposta, al netto delle ritenute effettuate, incrementata dei soli interessi legali, nell'ipotesi di accertamento, con sentenza passata in giudicato, della sussistenza della Giusta Causa di Revoca e salvo il diritto del consigliere di ottenere il saldo, oltre interessi e rivalutazione, nell'ipotesi di accertamento, anche non passato in giudicato, dell'insussistenza della Giusta Causa di Revoca.

In ipotesi di contestazione da parte della Società della ricorrenza di un'ipotesi di *Good Leaver*, la Società dovrà comunque corrispondere immediatamente a Manfredi Catella (o ai suoi aventi diritto) 2/3 dell'Indennità risarcitoria, fermo il diritto di ripetere dal consigliere la somma corrisposta, al netto delle ritenute effettuate, incrementata dei soli interessi legali, nell'ipotesi di accertamento, con sentenza passata in giudicato, dell'insussistenza di un'ipotesi di *Good Leaver* e salvo il diritto di

Manfredi Catella di ottenere il saldo, oltre interessi e rivalutazione, nell'ipotesi di accertamento, anche non passato in giudicato, della sussistenza di un'ipotesi di *Good Leaver.*

Ferma l'applicabilità delle previsioni contenute nel Contratto di *Asset Management*, in caso di *Good Leaver* la SGR disporrà di un'opzione call sullo strumento finanziario del consigliere per l'acquisto dello stesso al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo), mentre in caso di *Bad Leaver* (ossia, revoca del consigliere in presenza di una Giusta Causa di Revoca) la SGR disporrà di un'opzione call sullo strumento finanziario del consigliere per l'acquisto dello stesso al valore nominale.

Si segnala che in data 16 marzo 2020 Manfredi Catella, al fine di contribuire a limitare i costi interni della Società alla luce dell'attuale capitalizzazione di mercato della stessa, in linea con gli interessi degli altri azionisti di COIMA RES, non avendo obiezioni rispetto all'analisi di *benchmark* preliminare svolta dall'esperto indipendente Willis Towers Watson in merito alla remunerazione complessiva dell'Amministratore Delegato ai sensi della Scrittura Privata e in ragione del predetto livello di capitalizzazione, ha confermato di accettare la sospensione della rideterminazione dell'emolumento fisso annuo ("**Emolumento Fisso Annuo**") e dell'emolumento variabile, comprensivo di remunerazione variabile annuale e pluriennale ("**Emolumento Variabile**"), previsti dalla Scrittura Privata, a partire dell'esercizio 2020 e fino al termine del primo periodo di durata del Contratto di *Asset Management* ("**Primo Periodo**"), come eventualmente prorogato dalle parti. A tale riguardo, si precisa che il Contratto di *Asset Management* prevedeva inizialmente che il Primo Periodo terminasse in occasione del quinto anniversario dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni COIMA RES sul MTA (i.e. il 13 maggio 2021). In data 19 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione di Coima Res ha approvato alcune modificazioni al Contratto di *Asset Management,* tra cui l'estensione del Primo Periodo fino al 1° gennaio 2025.

La sospensione della rideterminazione dell'Emolumento Fisso Annuo e dell'Emolumento Variabile può essere interrotta da Manfredi Catella solo ed esclusivamente nel caso in cui, entro il 31 dicembre 2030 (i) il Contratto di *Asset Management* venga modificato e/o cessi per qualsiasi motivo e/o (ii) Manfredi Catella cessi di ricoprire la carica di Amministratore Delegato (anche in caso di morte, nel qual caso tale interruzione avverrà automaticamente a beneficio degli eredi di Manfredi Catella) e/o (iii) la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione della Società non sia designata da Manfredi Catella (ciascuno degli eventi sopra indicati, un "**Evento Rilevante**"). Al riguardo, si precisa che le modifiche del Contratto di Asset Management approvate in data 19 marzo 2020 non costituiscono un Evento Rilevante.

Qualora si verifichi un Evento Rilevante, Manfredi Catella (o, in caso di morte, i suoi eredi) avrà diritto al pagamento degli emolumenti complessivi maturati per il periodo compreso tra il 2020 e l'esercizio in cui si è verificato l'Evento Rilevante, da calcolarsi ai sensi della Scrittura Privata, come somma di Emolumento Fisso Annuo ed Emolumento Variabile. Qualora non si verifichi un Evento Rilevante entro il 31 dicembre 2030, salvo diverso accordo con la Società, Manfredi Catella non avrà diritto all'Emolumento Fisso Annuo e all'Emolumento Variabile sopra indicati. Si segnala che Manfredi Catella si è peraltro riservato di interrompere la sospensione della rideterminazione dell'Emolumento Fisso Annuo e dell'Emolumento Variabile, dandone comunicazione per iscritto al Consiglio di Amministrazione della Società, qualora la capitalizzazione di mercato di COIMA RES dovesse raggiungere un livello superiore a quello registrato in sede di IPO.

Resta ferma la rinuncia ai compensi per gli anni 2017, 2018 e 2019 ai termini e alle condizioni di cui alla comunicazione del dott. Manfredi Catella del 19 febbraio 2019 (per maggiori informazioni, si veda sotto Sezione II, Prima Parte).

Con riferimento al Dottor Di Gilio, si segnala che, qualora la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management,* il Dottor Di Gilio potrà esercitare, entro 30 giorni dal recesso, il diritto di veder ceduto il suo contratto di lavoro dalla Società alla SGR.

Con riferimento ai *key manager*, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, che beneficiano degli Strumenti Finanziari previsti dal Contratto di *Asset Management,* (i) in caso di *Good Leaver* (***i.e.*** qualora venga meno, in assenza di giusta causa di revoca, il rapporto di collaborazione tramite il distacco degli stessi presso la Società ai sensi di quanto previsto dal Contratto di *Asset Management*) la SGR

dispone di un'opzione call sullo Strumento Finanziario di Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà per l'acquisto dello stesso al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo), mentre (ii) in caso di *bad leaver* (i.e. qualora venga meno il rapporto di collaborazione tramite il distacco degli stessi presso la Società ai sensi di quanto previsto dal Contratto di *Asset Management* in presenza di un grave inadempimento, doloso o colposo, del *key manager* ad obblighi di legge o di statuto che sia altresì idoneo a compromettere irreparabilmente il rapporto di fiducia intercorrente tra lo stesso e la Società e che non consenta, pertanto, la prosecuzione, anche provvisoria, del rapporto di distacco) la SGR dispone di un'opzione call sullo Strumento Finanziario di Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà per l'acquisto al valore nominale pari ad Euro 0,10.

m) Informazioni sulla presenza di eventuali coperture assicurative, ovvero previdenziali o pensionistiche, diverse da quelle obbligatorie

La Società stipulerà in favore dell'Amministratore Delegato le seguenti polizze:

(i) polizza di assicurazione sulla vita;

(ii) polizza per invalidità permanente conseguente;

(iii) polizza per infortuni professionali ed *extra* professionali;

(iv) polizza di assicurazione sanitaria;

A tutti gli amministratori sono riconosciute, come *benefit* una polizza assicurativa *Directors&Officers* e una polizza per responsabilità da prospetto, stipulata in relazione all'operazione di quotazione della Società.

n) Politica retributiva eventualmente seguita con riferimento: (i) agli amministratori indipendenti, (ii) all'attività di partecipazione a comitati e (iii) allo svolgimento di particolari incarichi (presidente, vicepresidente, etc.)

All'Amministratore Delegato la Società riconosce una componente fissa di remunerazione, corrisposta in rate mensili.

Inoltre, la Scrittura Privata prevede che "*in caso di rinnovo nella carica successivamente al primo mandato triennale o qualora il Contratto di Asset Management fosse risolto per qualsivoglia ragione, l'emolumento complessivamente spettante (da intendersi quale somma di emolumento fisso annuo e forme di incentivazione variabile, ad esclusione dello Strumento Finanziario) verrà determinato nell'importo indicato quale benchmark di mercato (considerando società comparabili alla Società quali British Land, Land Securities, Unibail Rodamco, Hammerson, Songbird Estate, Capital & Counties, Great Portland, Derwent London e Swiss Prime Site) da una primaria e indipendente executive advisory firm, che terrà comunque conto delle indicazioni formulate dal Comitato Remunerazione e approvate dal Consiglio di Amministrazione della Società*". Come indicato al precedente paragrafo l), in data 16 marzo 2020 Manfredi Catella, al fine di contribuire a limitare i costi interni della Società alla luce dell'attuale capitalizzazione di mercato della stessa, in linea con gli interessi degli altri azionisti di COIMA RES, ha confermato di accettare la sospensione della rideterminazione dell'Emolumento Fisso Annuo e dell'Emolumento Variabile previsti dalla Scrittura Privata, a partire dell'esercizio 2020 e fino al termine del Primo Periodo di durata del Contratto di *Asset Management* (per ulteriori informazioni, *cfr.* il precedente paragrafo l).

I *key managers* Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, membri del Comitato Investimenti, svolgono l'attività presso la Società in regime di distacco parziale ai sensi del Contratto di *Asset Management* e, quali membri del Comitato Investimenti, ricevono dalla Società un emolumento fisso annuo lordo pari ad Euro 50.000, corrisposto in rate trimestrali, determinato in ragione dell'attività svolta a favore della Società.

L'Amministratore Delegato e i *key managers*, inoltre, sono beneficiari di una partecipazione alla *management fee* prevista dal Contratto di *Asset Management* attraverso l'attribuzione degli Strumenti Finanziari emessi dalla Società, aventi le caratteristiche di seguito indicate.

Strumenti Finanziari sottoscritti dai Manager

I Manager Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà sono beneficiari di una partecipazione alla *management fee* prevista dal Contratto di *Asset Management* attraverso gli Strumenti Finanziari emessi da COIMA RES.

In particolare, in data 6 agosto 2015 il consiglio di amministrazione dell'Emittente ha deliberato di emettere in favore dei Manager della Società – ossia, alla Data della Relazione, Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà – in relazione al loro significativo contributo in fase di avvio e futuro sviluppo della Società, n. 10.000 Strumenti Finanziari aventi le caratteristiche di seguito indicate, ad un valore pari ad Euro 0,10 ciascuno versato dai Manager all'atto della sottoscrizione. Tali Strumenti Finanziari danno diritto al pagamento di un rendimento agganciato all'andamento della Società, secondo la formula di seguito indicata, da eseguirsi anche mediante assegnazione di azioni della Società (la "**Remunerazione degli Strumenti Finanziari**"); a tal fine, in data 14 settembre 2015 l'Assemblea di COIMA RES ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari. L'aumento potrà essere eseguito in via scindibile in una o più tranche nell'arco di quindici anni dalla data di efficacia della delibera di aumento del capitale ad un prezzo di sottoscrizione per ciascuna azione di nuova emissione pari alla media aritmetica dei prezzi di una azione COIMA RES rilevato sul Mercato di quotazione nel periodo compreso tra il 15 febbraio ed il 14 marzo dell'anno di riferimento in cui venga corrisposta ai titolari degli Strumenti Finanziari la Remunerazione degli Strumenti Finanziari.

Di seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche degli Strumenti Finanziari:

(i) sono stati emessi fino a 10.000 (diecimila) Strumenti Finanziari dal valore nominale pari a Euro 0,10 (zero virgola uno); (ii) in relazione al significativo contributo dei Manager in fase di avvio e futuro sviluppo della Società, l'assegnazione è avvenuta rispettivamente a favore di Manfredi Catella in data 6 agosto 2015, Matteo Ravà in data 10 agosto 2015 e Gabriele Bonfiglioli in data 11 agosto 2015, a fronte del versamento del valore nominale degli Strumenti Finanziari; (iii) la durata è di 15 anni e, alla scadenza del termine, si prevede l'emissione di nuovi strumenti finanziari; (iv) il pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari, secondo la formula descritta di seguito, è dovuto al raggiungimento dei parametri previsti nella formula di calcolo e potrà avvenire, a discrezione della Società, mediante assegnazione di azioni ordinarie della Società e/o in contanti; (v) gli Strumenti Finanziari non danno diritto al riconoscimento di diritti amministrativi; (vi) il pagamento effettivo avverrà al termine del primo periodo di riferimento di 3 anni benché il calcolo sarà annuale e successivamente a tale primo periodo il rendimento verrà corrisposto su base annuale, se maturato; (vii) gli Strumenti Finanziari sono soggetti a un periodo di lock up di 3 anni durante il quale potranno essere trasferiti, col consenso della Società, unicamente ad altri manager che potranno essere tempo per tempo individuati; (viii) il valore di mercato stimato alla data di emissione era pari ad Euro 10 per Strumento Finanziario, sulla base di una perizia appositamente predisposta da un consulente esterno che ha effettuato la valutazione prendendo in considerazione potenziali profili dei rendimenti attesi di tali strumenti sulla base di scenari probabilistici analizzati al momento della valutazione e legati ai dati prospettici ipotizzati dalla Società; (ix) gli Strumenti Finanziari sono stati sottoscritti da ciascuno degli attuali manager nelle seguenti proporzioni:

Manager	Numero Strumenti Sottoscritti	%
Gabriele Bonfiglioli	1667	16,67
Matteo Ravà	1667	16,67
Manfredi Catella	6666	66,66
Totale	**10000**	**100,00**

L'aumento di capitale sociale posto a servizio di detti Strumenti Finanziari consente l'eventuale pagamento, in tutto o in parte, della Remunerazione degli Strumenti Finanziari anche mediante azioni ordinarie dell'Emittente.

La Remunerazione degli Strumenti Finanziari è calcolata annualmente ed è pari al 60% del minimo fra:

- la somma del 10% del *Shareholder Return Outperformance* nel caso di un *Shareholder Return* in eccesso dell'8% (ossia il 10% dell'ammontare, in euro, per il quale il Shareholder Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un Shareholder Return dell'8%) ed il 20% del *Shareholder Return Outperformance* nel caso di un *Shareholder Return* in eccesso del 10% (ossia il 20% dell'ammontare, in euro, per il quale il Shareholder Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un *Shareholder Return* del 10%), pagata su base annuale,
- il 20% dell'eccesso del NAV per Azione alla fine del Periodo di Contabilizzazione (aggiustato al fine di includere i dividendi e ogni altro pagamento per Azione dichiarati in ciascun Periodo di Contabilizzazione successivo al Periodo di Riferimento e aggiustato al fine di escludere gli effetti di emissioni di Azioni nel suddetto periodo) rispetto ad un livello minimo definito *High Watermark*.

Per "*High Watermark*" si intende, rispetto ad un arco temporale illimitato, il maggiore tra: (i) il Prezzo di Emissione, e (ii) il NAV di chiusura per Azione registrato nell'ultimo Periodo durante il quale fu pagata la Remunerazione degli Strumenti Finanziari (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo considerato).

Tale remunerazione per Azione, deve essere moltiplicata per il numero di Azioni in circolazione alla fine del Periodo di Contabilizzazione, ad esclusione delle azioni emesse nello stesso Periodo di Contabilizzazione, al fine della determinazione dell'importo complessivo della Remunerazione degli Strumenti Finanziari (anche il "*Coupon*") da pagare relativamente al medesimo Periodo di Contabilizzazione.

Si segnala che, sulla base del NAV al 31 dicembre 2018, il Coupon complessivamente maturato a favore dei Manager nel primo Periodo di Contabilizzazione secondo la formula sopra indicata è pari ad Euro 1.531.031. Più precisamente, il Coupon maturato a favore di Manfredi Catella è pari ad Euro 1.020.687, e il Coupon maturato a favore di Gabriele Bonfiglioli è pari ad Euro 255.172 e a favore di Matteo Ravà è pari ad Euro 255.172.

In data 7 marzo 2019 il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate, ha deliberato il pagamento del Coupon mediante azioni ordinarie della Società di nuova emissione, rivenienti dall'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441, comma 5 cod. civ., a servizio del pagamento del Coupon, deliberato dall'Assemblea straordinaria di COIMA RES in data 14 settembre 2015.

Al riguardo, in data 3 luglio 2019, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 giugno 2019, ai fini del pagamento del Coupon mediante azioni ordinarie della Società di nuova emissione, è stata data parziale esecuzione al predetto aumento di capitale deliberato dall'assemblea straordinaria della Società in data 14 settembre 2015. In virtù di tale parziale esecuzione dell'aumento di capitale, sono state emesse n. 99.558 nuove azioni ordinarie della

Società prive del valore nominale, ad un prezzo di emissione, calcolato sulla base della media aritmetica dei prezzi di un'azione COIMA RES rilevati sul MTA nel periodo compreso tra il 15 febbraio e il 14 marzo u.s., pari a Euro 7,908.

L'emissione è suddivisa a favore dei key managers come segue:

- n. 66.372,00 azioni in favore di Manfredi Catella, pari al 66,66% del totale;
- n. 16.593,00 azioni in favore di Matteo Ravà, pari al 16,67% del totale;
- n. 16.593,00 azioni in favore di Matteo Ravà, pari al 16,67% del totale.

Con riferimento all'esercizio 2019, si segnala sulla base del NAV al 31 dicembre 2019 non è maturato il Coupon degli Strumenti Finanziari.

Il consiglio di amministrazione dell'Emittente ha inoltre facoltà di procedere all'individuazione di eventuali ulteriori *manager* cui assegnare gli Strumenti Finanziari e riservare una o più *tranche* del sopra descritto aumento di capitale. Tale assegnazione sarà valutata ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate, ove applicabili.

DEFINIZIONI

- **Periodo di Contabilizzazione**: periodo che decorre dalla data dell'Ammissione al 31 dicembre dell'anno di Ammissione, ed in seguito, ogni periodo di 12 mesi, ciascuno dei quali ha inizio al termine del Periodo di Contabilizzazione precedente e finisce ogni anno alla mezzanotte del 31 dicembre.
- **Ammissione**: ammissione allo scambio di azioni ordinarie della Società sul segmento MTA di Borsa Italiana.
- **NAV Lordo Iniziale**: ammontare uguale al numero di Azioni esistenti all'Ammissione moltiplicate per il Prezzo di Emissione.
- **NAV di Fine Periodo**: valore pari alla differenza tra il totale degli attivi iscritti a bilancio della Società ed il totale delle passività iscritte a bilancio della Società alla data di chiusura del bilancio di esercizio;
- ***Relevant High Watermark***: rispetto ad un arco temporale illimitato, il maggiore tra: (i) il Prezzo di Emissione, e (ii) il NAV di chiusura per Azione registrato nell'ultimo Periodo Contabile durante il quale è stata pagata la Remunerazione degli Strumenti Finanziari (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo considerato).
- **Prezzo di Emissione**: prezzo di emissione per Azione della Società all'Ammissione.
- **Periodo di Riferimento**: il più recente Periodo di Contabilizzazione nel quale la Remunerazione degli Strumenti Finanziari è stata pagata.
- **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 Shareholder Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un determinato *Shareholder Return* (nel caso di COIMA RES l'8% o il 10%, in base allo scenario considerato).

Al termine di ogni esercizio, a seguito dell'approvazione del bilancio annuale relativo all'esercizio di riferimento, la Società calcolerà il Coupon annuale pagabile, su base pro-rata, a ciascun *Manager*.

La Remunerazione degli Strumenti Finanziari sarà pagata al termine del primo periodo di riferimento di 3 anni e successivamente a tale primo periodo su base annuale, se maturata. Il pagamento avverrà tramite emissione di azioni della Società o, nel caso in cui fossero state assegnate tutte le azioni riservate al pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari e/o la Società non disponesse più di un basket di azioni (ad esempio, azioni proprie) utilizzabili a tal fine, la Società sottoporrà ad una assemblea l'adozione delle deliberazioni necessarie per effettuare il pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari in azioni e, ove le stesse non risultassero sufficienti ad adempiere a tutti gli obblighi di pagamento, il pagamento avverrà in contanti. La Società è

comunque tenuta al pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari al verificarsi dei presupposti di cui alla formula di calcolo sopra riportata.

Si riporta di seguito un esempio teorico di calcolo annuale e di assegnazione della Remunerazione degli Strumenti Finanziari agli amministratori assegnatari degli Strumenti Finanziari sulla base dei parametri sopra riportati:

Esempio Calcolo Remunerazione degli Strumenti Finanziari	**Anno 1**	**Anno 2**	**Anno 3**	**Anno 4**	**Anno 5**
NAV Inizio Periodo	100,0	104,5	98,8	107,2	110,4
NAV Fine Periodo	104,5	98,8	107,2	110,4	114,9
Crescita NAV	4,5	(5,7)	8,4	3,2	4,5
Dividendi pagati nell'anno	4,0	3,8	4,0	4,3	4,4
Total Shareholder Return	**8,5**	**(1,9)**	**12,4**	**7,5**	**8,9**
Shareholder Return (%)	8,5%	(1,8%)	12,6%	7,0%	8,1%
Rendimento soglia sul NAV (8%)	8,0	8,4	7,9	8,6	8,8
Rendimento soglia sul NAV (10%)	10,0	10,5	9,9	10,7	11,0
Rendimenti in eccesso (tra 8% e 10%)	**0,5**	**-**	**2,0**	**-**	**0,1**
Rendimenti in eccesso (sopra 10%)	**-**	**-**	**2,5**	**-**	**-**
High Watermark	100,0	104,5	104,5	107,2	107,2
NAV Fine Periodo + Dividendi Pagati fino ultima Remunerazione degli Strumenti Finanziari	108,5	102,6	115,0	114,7	123,6
Outperformance vs High Watermark	**8,5**	**-**	**10,5**	**7,5**	**16,4**
Remunerazione degli Strumenti Finanziari, tra il minore di:					
- 10% del Rendimento in eccesso sopra 8% e 10% + il 20% del Rendimento in eccesso sopra al 10%	0,05	-	0,70	-	0,01
- 20% dell'Outperformance vs High Watermark	1,70	-	2,10	1,50	3,28
Promote	***0,05***	**-**	***0,70***	**-**	***0,01***
Catella	***0,02***	**-**	***0,28***	**-**	***0,004***
Ravà	***0,005***	**-**	***0,07***	**-**	***0,001***
Bonfiglioli	***0,005***	**-**	***0,07***	**-**	***0,001***

Come precedentemente indicato, in data 14 settembre 2015 l'Assemblea di COIMA RES ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del

rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari. Qualora l'importo fosse eccedente a tale valore, l'Emittente dovrebbe alternativamente: (i) deliberare un nuovo aumento di capitale al servizio di tale pagamento dovuto; (ii) corrispondere per cassa tale pagamento. Tale aumento sarà valutato ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate.

Nel caso di pagamento in azioni del *Coupon*, il numero delle predette azioni sarà determinato dividendo il valore del *Coupon* per la media del valore di mercato delle azioni ordinarie dell'Emittente nel periodo 15 febbraio - 14 marzo dell'esercizio in corso.

Con riferimento agli Strumenti Finanziari, si segnala che l'obbligo di lock-up previsto per un periodo di 3 anni successivi alla data di sottoscrizione è scaduto nel mese di agosto 2018 e, pertanto, alla Data della Relazione gli Strumenti finanziari sono liberamente trasferibili, salvo quanto di seguito indicato.

In caso di *Good Leaver* del Manager, la SGR disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto degli stessi al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo). In tal modo, da un lato, al Manager sarà riconosciuta la Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata alla data dell'interruzione del rapporto di lavoro; dall'altro, attesa l'interruzione del rapporto di lavoro, la SGR potrà riacquistare gli Strumenti Finanziari e mantenerli in proprio o assegnarli ad altro Manager. Tale operazione sarà valutata ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate.

In caso di *Bad Leaver*, la SGR disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto dello stesso al valore nominale e, conseguentemente, il Manager non avrà diritto a ricevere la Remunerazione degli Strumenti Finanziari.

Inoltre:

(i) laddove la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* stipulato con la SGR per dolo o colpa grave della SGR stessa (accertato con sentenza passata in giudicato), la SIIQ disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto dello stesso al valore nominale pari ad Euro 0,10 (zero virgola uno);

(ii) laddove la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* stipulato con la SGR per cause diverse da quelle sub (i), su richiesta della SGR il Manager avrà l'obbligo di esercitare nei confronti della SIIQ un'opzione put sugli Strumenti Finanziari al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo);

(iii) in caso di recesso dal Contratto di *Asset Management* da parte della SGR per una qualsiasi delle ragioni indicate nel Contratto di *Asset Management*, su richiesta della SGR il Manager avrà l'obbligo di esercitare nei confronti della SIIQ un'opzione put sugli Strumenti Finanziari al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo).

Amministratori non esecutivi

La remunerazione degli amministratori non esecutivi non è legata ai risultati economici conseguiti della Società. Gli amministratori non esecutivi non sono destinatari di piani di remunerazione basati su strumenti finanziari.

Si precisa che in data 17 aprile 2019 l'Assemblea della Società ha deliberato di stabilire (i) in Euro 150.000 il compenso complessivo annuo del Presidente del Consiglio di Amministrazione (inclusivo dell'eventuale emolumento per la partecipazione ad uno o più comitati interni); e (ii) in Euro 240.000 il compenso complessivo annuo del nominando Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2389, comma 1, del codice civile, da ripartire tra i suoi componenti in conformità alla deliberazione da assumersi dal Consiglio medesimo. Tali compensi non includono la ulteriore remunerazione dell'Amministratore Delegato e la remunerazione dei consiglieri per la partecipazione ai Comitati interni che verranno stabilite dal Consiglio di Amministrazione sentito il parere del Collegio Sindacale

Il Consiglio di Amministrazione in data 17 aprile 2019 ha deliberato di determinare in Euro 30.000 lordi il compenso fisso annuo per ciascun Amministratore e di determinare in Euro 10.000 lordi il compenso fisso annuo per ciascun Amministratore - ad eccezione del Presidente del Consiglio di Amministrazione - per la partecipazione ad uno o più Comitati interni.

o) Politica in materia di remunerazione dei componenti del Collegio Sindacale

La remunerazione prevista per la carica di membro del Collegio Sindacale non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una parte fissa.

In particolare, ai sensi dell'art. 2402 del Codice Civile e dell'art. 29 dello Statuto, la remunerazione dei sindaci è determinata dall'Assemblea degli azionisti.

In data 12 aprile 2018 la Società ha deliberato di stabilire che l'emolumento complessivo annuo del Collegio Sindacale fosse determinato nella misura prevista dalle tariffe professionali.

In particolare, l'emolumento annuo per ciascun membro effettivo del Collegio Sindacale è pari ad Euro 30.000 lordi, mentre per il Presidente del Collegio Sindacale è pari ad Euro 45.000 lordi.

p) Indicazione circa l'eventuale utilizzo, quale riferimento, di politiche retributive di altre società

La Politica è stata predisposta dalla Società senza utilizzare la politica di remunerazione di altre società come riferimento.

q) Elementi della Politica di Remunerazione ai quali, in presenza di circostanze eccezionali, è possibile derogare e, fermo quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate, eventuali ulteriori condizioni procedurali in base alle quali la deroga può essere applicata

Ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 3-*bis*, del TUF, la Società può derogare temporaneamente alla Politica di Remunerazione in presenza di circostanze eccezionali per tali intendendosi solamente le situazioni in cui la deroga alla Politica è necessaria ai fini del perseguimento degli interessi a lungo termine e della sostenibilità della Società nel suo complesso o per assicurarne la sua capacità di stare sul mercato.

La Politica può essere derogata con riguardo ai seguenti elementi:

- le componenti fisse e variabili della remunerazione dei soggetti destinatari della Politica, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il peso attribuito a ciascuna di tali componenti nell'ambito della retribuzione complessiva, gli obiettivi di *performance* al cui raggiungimento le componenti variabili sono subordinate, i relativi termini di maturazione nonché la previsione di componenti della remunerazione basate su azioni;

- la previsione di eventuali *bonus* o emolumenti di natura straordinaria;

- la previsione e/o l'entità di trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro.

Ogni eventuale deroga temporanea alla Politica di Remunerazione deve essere approvata dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Comitato per la Remunerazione, fermo restando quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate, ove applicabili.

La delibera del Consiglio di Amministrazione determina la durata di tale deroga e gli elementi specifici della Politica che vengono derogati, nel rispetto di quanto sopra indicato.

SEZIONE II

La presente sezione è articolata in due parti e:

- illustra nominativamente i compensi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo nonché, in forma aggregata, dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche;
- fornisce un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la loro remunerazione, evidenziandone la coerenza con la Politica di Remunerazione descritta nella Sezione I della presente Relazione;
- illustra analiticamente i compensi corrisposti nell'esercizio 2019 a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società e da società controllate e collegate.

***

PRIMA PARTE

Consiglio di Amministrazione

In data 17 aprile 2019 l'Assemblea della Società ha deliberato di stabilire (i) in Euro 150.000 il compenso complessivo annuo del Presidente del Consiglio di Amministrazione (inclusivo dell'eventuale emolumento per la partecipazione ad uno o più comitati interni); e (ii) in Euro 240.000 il compenso complessivo annuo del nominando Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2389, primo comma, del Codice Civile da ripartire tra i suoi componenti in conformità alla deliberazione da assumersi dal Consiglio medesimo. Tali compensi non includono la ulteriore remunerazione dell'Amministratore Delegato e la remunerazione dei consiglieri per la partecipazione ai Comitati interni che verranno stabilite dal Consiglio di Amministrazione sentito il parere del Collegio Sindacale

Il Consiglio di Amministrazione in data 17 aprile 2019 ha deliberato di determinare in Euro 30.000 lordi il compenso fisso annuo per ciascun Amministratore e di determinare in Euro 10.000 lordi il compenso fisso annuo per ciascun Amministratore - ad eccezione del Presidente del Consiglio di Amministrazione - per la partecipazione ad uno o più Comitati interni.

Si ricorda che, con riferimento a quanto previsto dalla Scrittura Privata, in data 19 febbraio 2019 Manfredi Catella, in considerazione del fatto che COIMA RES non ha raggiunto dimensioni tali da beneficiare di economie di scala e che è interesse del medesimo essere allineato con gli interessi degli altri azionisti di COIMA RES, ha confermato la propria rinuncia alla rideterminazione dell'emolumento fisso annuo e alla corresponsione dell'emolumento variabile annuo previsti nella medesima Scrittura Privata per l'esercizio 2017 e 2018 e ha rinunciato anche per l'intera durata dell'esercizio 2019.

Tale rinuncia è soggetta alle seguenti condizioni: che, fino al 31 dicembre 2027, l'AMA non venga modificato e/o non cessi per qualsivoglia motivo e/o Manfredi Catella non cessi di ricoprire la carica di Amministratore Delegato per qualsivoglia ragione (anche in caso di morte) e/o la maggioranza degli amministratori della Società continui a essere designata da Manfredi Catella. Qualora venga meno anche uno di tali presupposti, la Società sarà obbligata a corrispondere a Manfredi Catella una somma pari a tre volte (i) l'emolumento fisso annuo, come incrementato ai sensi della Scrittura Privata, e (ii) l'emolumento variabile annuo previsti nella medesima. Al riguardo, si precisa che le modifiche del Contratto di Asset Management approvate in data 19 marzo 2020 non determinano il verificarsi della condizione prevista nella predetta rinuncia del 19 febbraio 2019.

In data 17 aprile 2019, il Consiglio di Amministrazione, in considerazione del fatto che i presupposti della rinuncia dell'Amministratore Delegato non sono venuti meno, ha proposto che la Società corrisponda una somma pari ad Euro 70.000 lordi annui a Manfredi Catella quale remunerazione aggiuntiva per la carica di Amministratore Delegato.

In data 2 maggio 2019, il Comitato Remunerazione ha espresso parere favorevole alla proposta del Consiglio di Amministrazione.

Si evidenzia che sulla base di quanto previsto dal Contratto di *Asset Management*, nel caso in cui Manfredi Catella ricopra la carica di Amministratore Delegato e sia l'azionista di maggioranza di COIMA SGR S.p.A., a partire dal quarto anno di durata del Contratto il compenso fisso annuo di Manfredi Catella sarà dedotto dalla commissione di *asset management* pagata alla SGR.

Fatto salvo per quanto di seguito indicato, non esistono accordi con gli Amministratori che prevedono benefici non monetari o la corresponsione di indennità in ipotesi di scioglimento anticipato del rapporto ai sensi dell'art.123-*bis* del TUF.

Polizza ed Indennità risarcitoria

In forza della Scrittura Privata stipulata tra la Società, la SGR e Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà per tutta la durata del relativo mandato Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà avranno diritto come *benefit*, ad una polizza assicurativa per la responsabilità civile relativa al mandato e agli atti compiuti nell'esercizio dello stesso, il cui premio annuo sarà di importo unitario non inferiore ad Euro 10.000; inoltre il solo Manfredi Catella:

(a) come ulteriore *benefit*, è previsto abbia:

(i) telefono cellulare e relativa SIM card, con traffico illimitato;

(ii) *tablet* e *pc* portatile;

(iii) carta di credito aziendale;

(iv) stipula di una polizza di assicurazione sulla vita (quindi a copertura del caso di decesso) il cui indennizzo sia pari ad Euro 1.500.000;

(v) stipula di una polizza per invalidità permanente conseguente a malattia il cui indennizzo sia pari ad Euro 1.000.000;

(vi) stipula di una polizza per infortuni professionali ed extra professionali, il cui indennizzo sia pari ad Euro 2.000.000 per il caso di morte e ad Euro 2.500.000 per il caso di invalidità permanente;

(vii) stipula di una polizza di assicurazione sanitaria a favore suo e della sua famiglia, il cui premio annuo sia di importo unitario non inferiore ad Euro 10.000 (diecimila/00); e

(b) il pagamento della Indennità risarcitoria per la cessazione del rapporto di amministrazione, in ipotesi di *good leaver*.

A tutti gli amministratori sono riconosciute, come *benefit* una polizza assicurativa *Directors&Officers* e una polizza per responsabilità da prospetto, stipulata in relazione all'operazione di quotazione della Società.

Strumenti Finanziari sottoscritti dai Manager

Ai Manager Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà è stata riconosciuta una specifica incentivazione attraverso l'assegnazione a questi ultimi degli Strumenti Finanziari emessi da COIMA RES, per la cui descrizione dettagliata si rinvia alla Sezione I, lett. (n) della presente Relazione.

Collegio sindacale

In data 12 aprile 2018 la Società ha deliberato di stabilire che l'emolumento complessivo annuo del Collegio Sindacale fosse determinato nella misura prevista dalle tariffe professionali.

In particolare, l'emolumento annuo per ciascun membro effettivo del Collegio Sindacale è pari ad Euro 30.000 lordi, mentre per il Presidente del Collegio Sindacale è pari ad Euro 45.000 lordi.

Non esistono accordi con i Sindaci che prevedono la corresponsione di indennità in ipotesi di scioglimento anticipato del rapporto ai sensi dell'art.123-*bis* del TUF.

Principali dirigenti

Il Dottor Di Gilio ha diritto a percepire quale integrale corrispettivo delle sue prestazioni una retribuzione annua lorda pari ad Euro 152.380 suddivisa in 14 mensilità. Oltre a detto compenso, potrà altresì essere corrisposto al Dottor Di Gilio un compenso annuo di natura variabile il cui importo non potrà essere superiore al 50% della retribuzione annua lorda ("**Bonus Variabile Annuo**").

Al Dottor Di Gilio sono altresì attribuiti *benefit*, tra i quali, un'autovettura aziendale nonché una polizza integrativa di copertura delle spese sanitarie rimborsate dal FASDAC e una polizza di copertura rischio vita ed invalidità permanente. Qualora la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* il dottor Di Gilio potrà esercitare il diritto di veder ceduto il suo contratto di lavoro dalla Società alla SGR.

In particolare, in data 20 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha approvato lo schema relativo agli obiettivi di *performance* del CFO così come riportato in allegato sub I.

SECONDA PARTE

Tabelle



TABELLA 1

COMPENSI CORRISPOSTI AI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO, AI DIRETTORI GENERALI E AGLI ALTI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE

(A)	(B)	(C)	(D)	(1)	(2)	(3)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Caio Massimo Capuano	Presidente del Consiglio di Amministrazione	1° gennaio 2019 – 31 dicembre 2019	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019									

(I) Compensi nella società che redige il bilancio				150.000	-				150.000		
(II) Compensi da controllate e collegate											
(III) Totale				150.000					150.000		
Manfredi Catella	Amministratore Delegato	1° gennaio 2019 – 31 dicembre 2019	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019								
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				100.000	10.000				110.000	665.267	
(II) Compensi da controllate e collegate											
(III) Totale				100.000	10.000				110.000	665.267	
Feras Abdulaziz Al-Naama	Vicepresidente – amministratore indipendente	1° gennaio 2019 – 31 dicembre 2019	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019								
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				30.000	10.000				40.000		
(II) Compensi da controllate e collegate											
(III) Totale				30.000	10.000				40.000		

Ariela Caglio	Amministratore	1° gennaio 2019 – 31 dicembre 2019	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				30.000						30.000			
(II) Compensi da controllate e collegate													
(III) Totale				30.000						30.000			
Alessandra Stabilini	Amministratore indipendente	1° gennaio 2019 – 31 dicembre 2019	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				31.200	10.400					41.600			
(II) Compensi da controllate e collegate													
(III) Totale				31.200	10.400					41.600			
Agostino Ardissone	Amministratore indipendente	1° gennaio 2019 - 31 dicembre 2019	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019										

(I) Compensi nella società che redige il bilancio				30.000	10.000					40.000		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				30.000	10.000					40.000		
Michel Vauclair	Amministratore indipendente	1° gennaio 2019 – 17 aprile 2019	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018									
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				8.846	2.949					11.795		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				8.846	2.949					11.795		
Antonella Centra	Amministratore indipendente	17 aprile 2019 – 31 dicembre 2019	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019									
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				21.154						21.154		
(II) Compensi da controllate e collegate												
(III) Totale				21.154						21.154		

Olivier Elamine	Amministratore indipendente	1° gennaio 2019 – 31 dicembre 2019	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				30.000	10.000					40.000			
(II) Compensi da controllate e collegate													
(III) Totale				30.000	10.000					40.000			
Luciano Gabriel	Amministratore indipendente	1° gennaio 2019 – 31 dicembre 2019	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				30.000	10.000					40.000			
(II) Compensi da controllate e collegate													
(III) Totale				30.000	10.000					40.000			

Massimo Laconca	Presidente del Collegio Sindacale	1° gennaio 2019 – 31 dicembre 2019	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				46.800						46.800			
(II) Compensi da controllate e collegate													
(III) Totale				46.800						46.800			
Milena Livio	Sindaco effettivo	1° gennaio 2019 – 31 dicembre 2019	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				31.200						31.200			
(II) Compensi da controllate e collegate													
(III) Totale				31.200						31.200			
Marco Lori	Sindaco effettivo	1° gennaio 2019 – 31	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020										

		dicembre 2019												
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				31.200						9.360	40.560			
(II) Compensi da controllate e collegate														
(III) Totale				31.200						9.360	40.560			
Dirigenti con responsabilità strategiche	CFO	N/A	N/A											
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				154.054		69.000		10.329			231.883			
(II) Compensi da controllate e collegate														
(III) Totale				154.054		69.000		10.329			231.883			

TABELLA 2

PIANI DI INCENTIVAZIONE BASATI SU STRUMENTI FINANZIARI, DIVERSI DALLE STOCK OPTION, A FAVORE DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE, DEI DIRETTORI GENERALI E DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE

			Strumenti finanziari assegnati negli esercizi precedenti non *vested* nel corso dell'esercizio		Strumenti finanziari assegnati nel corso dell'esercizio					Strumenti finanziari vested nel corso dell'esercizio e non attribuiti	Strumenti finanziari vested nel corso dell'esercizio e attribuibili		Strumenti finanziari di competenza dell'esercizio
A	B	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Nome e cognome	Carica	Piano	Numero e tipologia di strumenti finanziari	Fair Value alla data di assegnazione	Numero e tipologia di strumenti finanziari	Fair value alla data di assegnazione	Periodo di vesting	Data di assegnazione	Prezzo di mercato all'assegnazione	Numero e tipologia strumenti finanziari	Numero e tipologia strumenti finanziari	Valore alla data di maturazione	Fair value
Manfredi Catella	Amministratore Delegato												
(I) Compensi nella società che redige il bilancio		Piano A (6	6.666 Strumento	66.660	n. 66.372	504,427	N/A	03/07/2019	526.994				665.267

	agosto 2015)	finanziario		azioni								
(II) Compensi da controllate e collegate	**N/A**											
(III) Totale		6.666 Strumento finanziario	66.660		504.427			526.994				665.267
Gabriele Bonfiglioli		**Key manager**										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio	**Piano A (6 agosto 2015)**	1.667 Strumento finanziario	16.670		126.107	N/A	03/07/2019	131.748				166.367
(II) Compensi da controllate e collegate	**N/A**											
(III) Totale		1.667 Strumento	16.670		126.107			131.748				166.367

		finanziario										
Matteo Ravà		**Key manager**										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio	**Piano A (6 agosto 2015)**	1.667 Strumento finanziario	16.670		126.107	N/A	03/07/2019	131.748				166.367
(II) Compensi da controllate e collegate	**N/A**											
(III) Totale		1.667 Strumento finanziario	16.670		126.107			131.748				166.367

TABELLA 3

PIANI DI INCENTIVAZIONE MONETARI A FAVORE DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE, DEI DIRETTORI GENERALI E DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE

A	B	(1)	(2)			(3)			(4)
Cognome e nome	Carica	Piano	Bonus dell'anno			Bonus di anni precedenti			Altri bonus
			(A)	(B)	(C)	(A)	(B)	(C)	
N. 1 dirigente con responsabilità strategiche			Erogabile/Erogato	Differito	Periodo di differimento	Non più erogabili	Erogabile/Erogati	Ancora differiti	
		Bonus di performance annuale 2019	69.000						
		Bonus di performance annuale 2018					67.500		
(II) Compensi da controllate e collegate		N/A							
(III) Totale			69.000				67.500		

TABELLA 4

PARTECIPAZIONI DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO E DEI DIRETTORI GENERALI

COGNOME E NOME	CARICA	SOCIETÀ PARTECIPATA	NUMERO AZIONI POSSEDUTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO PRECEDENTE	NUMERO AZIONI ACQUISTATE	NUMERO AZIONI VENDUTE	NUMERO AZIONI POSSEDUTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO IN CORSO
Manfredi Catella	Amministratore Delegato	COIMA RES S.p.A. SIIQ	33.143	66.372		99.515
Manfredi Catella (per il tramite di COIMA SGR S.p.A.)	Amministratore Delegato	COIMA RES S.p.A. SIIQ	184.500[1]	57.940		242.440
Manfredi Catella (per il tramite di COIMA S.r.l.)	Amministratore Delegato	COIMA RES S.p.A. SIIQ	21.600			21.600
Olivier Elamine	Amministratore Indipendente	COIMA RES S.p.A. SIIQ	4.000			4.000
Luciano Gabriel	Amministratore Indipendente	COIMA RES S.p.A. SIIQ	20.000			20.000
Gabriele Bonfiglioli	Key manager	COIMA RES S.p.A. SIIQ	7.000	16.593		23.593
Matteo Ravà	Key manager	COIMA RES S.p.A. SIIQ	-	16.593		16.593

[1] Rettificato per tener conto della minor percentuale di possesso di COIMA SGR S.p.A.

TABELLA 5

PARTECIPAZIONI DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICA

COGNOME E NOME	CARICA	SOCIETÀ PARTECIPATA	NUMERO AZIONI POSSEDUTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO PRECEDENTE	NUMERO AZIONI ACQUISTATE	NUMERO AZIONI VENDUTE	NUMERO AZIONI POSSEDUTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO IN CORSO
Fulvio Di Gilio	Dirigente Preposto	COIMA RES S.p.A. SIIQ	1.417			1.417

ALLEGATO I

Obiettivi di performance CFO

La componente variabile della remunerazione del CFO è attribuita dalla Società subordinatamente al raggiungimento di obiettivi di *performance* definiti sulla base di criteri relativi alla performance complessiva aziendale, al contributo dato dal CFO su alcuni obiettivi quantitativi di performance e su alcuni obiettivi qualitativi di performance. Si allega di seguito il dettaglio dei suddetti obiettivi:

	Overall performance objectives and qualitative results	**Notes**	**Weight %**
1	Leadership	Able to listen and make decisions in a timely manner Effective leadership of the team towards the achievement of shared goals Delegation of responsibility to an extent appropriate to the potential of the employees Embodying corporate values	20
2	Management, Team Work	Building an effective, technically competent and emotionally cohesive team, encouraging everyone's contribution, giving space to individual talent and intervening in the first instance in case of critical issues/conflicts	15
3	Technical	Solid technical skills that make it a point of reference within the company Transferring expertise to less experienced colleagues	25
4	Execution	Translating the company's strategic guidelines into concrete action plans Guiding the implementation of change by maintaining a constructive attitude and adapting their strategies when circumstances require it and guiding the team in this regard	15
5	Communication	Present in a synthetic and effective way, both in oral and written form, both in the mother tongue and in English Make appropriate use of the tools provided by the company	25
Total			**100**

	Key objectives - (Target 5, min 3)	Notes	Weight %
1	Rationalisation of the fund structure in which COIMA RES holds a stake	Complete the process of rationalisation of COIMA RES investment structure by Q2 2020, also guiding the overall refinancing process of the real estate portfolio	20
2	Renegotiation of existing agreements	Support the Related Party Committee in relation to the renegotiation of existing agreements with related parties in a properly and timely manner with the aim of further reducing the cost base.	20
3	Implementation of the Enterprise Datawarehouse	Complete Phase 1 of the Enterprise Datawarehouse implementation by Q2 2020 and plan next steps by appropriately collecting the requirements from the various business units	25
4	Maintain (and if possible, improve) high quality standards within the Company	Keep the EPRA Gold Award for reporting Assure constantly, in the role of manager in charge of preparing financial information, the accuracy and the reliability of the accounting system Prepare efficiently BoDs' meeting and support Chairman and CEO to improve to the maximum extent the level of CRES' governance	10
5	Support to the Internal Committee	Support all the activities of the internal committees mainly in terms of scheduling of the meetings (in agreement with each single Chairman), preparation of all the supporting documents and any further activity requested from the Chairmen.	5
6	2020 Corporate Governance Code	Support the Chairman of the Board of Directors in implementing the recommendations contained in the new Self-Regulatory Code in order to be fully compliant by the beginning of 2021.	5
7	Sustainability	Support the Chief Executive Officer in the implementation of concrete sustainability practices within the Company, helping the Company to achieve the targets set for the year 2020 in the sustainability report	15
Total			**100**

ALLEGATO "D" AL REPERTORIO N. 86/62

COIMARES

COIMA RES SIIQ S.p.A.

Sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12
Capitale sociale pari ad Euro 14.482.292,19 i.v.
Iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 09126500967

Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione sulle proposte ai punti 1, 2, 3 e 4 all'Ordine del Giorno dell'Assemblea ordinaria convocata per il giorno 11 giugno 2020.

COIMARES

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES S.p.A. SIIQ ("**COIMA RES**" ovvero la "**Società**") ha predisposto la presente relazione (la "**Relazione**") ai sensi dell'art. 125-*ter* del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 come successivamente modificato e integrato (il "**TUF**") e dell'art. 84-*ter* del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il "**Regolamento Emittenti**") in relazione all'Assemblea degli Azionisti convocata in unica convocazione per il giorno 11 giugno 2020, alle ore 9:00, in Milano, presso la sede della Società in Piazza Gae Aulenti 12 per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno in sede ordinaria:

1. **Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019. Delibere inerenti e conseguenti;**
2. **Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo. Delibere inerenti e conseguenti;**
3. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-*ter* del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato:**
   - **3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante;**
   - **3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante;**
4. **Nomina del Consiglio di Amministrazione:**
   - **4.1 Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;**
   - **4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;**
   - **4.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione;**
   - **4.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione;**
   - **4.5 Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione;**
5. **Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del Codice Civile, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 17 aprile 2019. Delibere inerenti e conseguenti.**

Di seguito si riporta la Relazione sul primo, secondo, terzo e quarto punto all'ordine del giorno.

COIMARES

1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019. Delibere inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

in relazione al primo punto all'ordine del giorno, il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha approvato, in data 20 febbraio 2020, il bilancio di esercizio e il bilancio consolidato del gruppo COIMA RES chiusi al 31 dicembre 2019.

In particolare, il bilancio di esercizio della Società al 31 dicembre 2019 chiude con un utile di Euro 20.176.821.

Copia del fascicolo relativo al bilancio di esercizio e al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2019, unitamente alla relazione del Collegio Sindacale e della Società di Revisione incaricata della revisione legale dei conti, è depositata presso la sede sociale, sul sito web della Società (www.coimares.com) nonché presso il meccanismo di stoccaggio "eMarket SDIR", consultabile all'indirizzo www.emarketstorage.com, insieme alla relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari relativa all'esercizio 2019, a disposizione di chi desideri prenderne visione.

Siete pertanto invitati ad assumere la seguente deliberazione:

"*L'assemblea di COIMA RES S.p.A. SIIQ:*

- *esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019;*
- *esaminato il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2019;*
- *preso atto delle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione,*

delibera

- *di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e la relazione sulla gestione;*
- *di conferire al Consiglio di Amministrazione, e per esso al Presidente ed all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro, ogni più ampio potere per dare concreta ed integrale esecuzione alle deliberazioni che precedono nel rispetto della normativa applicabile e, in particolare, procedere ai depositi ed alla pubblicazione del fascicolo di bilancio e, in generale, della documentazione allo stesso correlata ai sensi e per gli effetti delle disposizioni normative e regolamentari vigenti."*

COIMARES

2. Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo. Delibere inerenti e conseguenti

Signori Azionisti,

in relazione al secondo punto all'ordine del giorno, si ricorda che il bilancio di esercizio della Società al 31 dicembre 2019 chiude con un utile di Euro 20.176.821.

Il Consiglio di Amministrazione, anche in considerazione delle previsioni statuarie correlate alla natura di SIIQ della Società, Vi propone di destinare l'utile di esercizio di Euro 20.176.821, che residua in Euro 16.566.165,20 dopo la distribuzione dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2019, come segue:

- a Riserva di valutazione Euro 4.472.898;
- a Riserva Legale Euro 6.298,40;
- a utili portati a nuovo Euro 4.865.657,20;
- a Dividendi Euro 7.221.311,60, a saldo dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2019 di Euro 3.610.655,80 distribuito in data 20 novembre 2019, e comprensivo di un importo di Euro 0,06 per azione relativo alla plusvalenza realizzata nel corso dell'esercizio mediante la cessione del 50% del complesso immobiliare sito in Milano, via Lorenteggio 240 (cd. "Vodafone Village"). Il dividendo relativo all'esercizio 2019 si determina pertanto tra acconto e saldo in Euro 10.831.967,40.

Siete pertanto invitati ad assumere la seguente deliberazione:

"L'assemblea di COIMA RES S.p.A. SIIQ:

- *esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019;*
- *esaminato il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2019;*
- *preso atto delle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione,*

delibera

- *di destinare il risultato dell'esercizio 2019 di Euro 20.176.821, che residua in Euro 16.566.165,20 dopo la distribuzione dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2019 di Euro 3.610.655,80 deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 2019, come segue:*

  a Riserva di valutazione Euro 4.472.898;

  a Riserva Legale Euro 6.298,40;

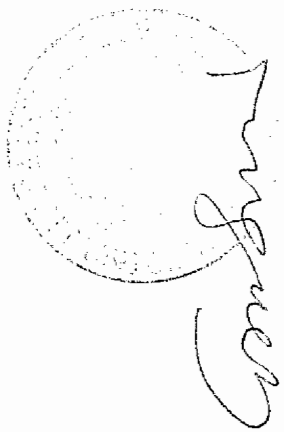
  a utili portati a nuovo Euro 4.865.657,20;

  agli azionisti a titolo di dividendo Euro 7.221.311,60 alla data di stacco della cedola (15 giugno 2020), a saldo dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2019 di Euro 3.610.655,80 distribuito in data 20 novembre 2019, e comprensivo di un importo di Euro 0,06 per azione relativo alla plusvalenza realizzata nel corso dell'esercizio mediante la cessione del 50% del complesso immobiliare sito in Milano, via Lorenteggio 240 (cd. "Vodafone Village"). Il dividendo relativo all'esercizio 2019 si determina pertanto tra acconto e saldo in Euro 10.831.967,40;

- *di stabilire che la data di stacco della cedola sia il 15 giugno 2020, la record date, ai sensi dell'art. 83-terdecies del D.lgs. 58 del 24 febbraio 1998, il 16 giugno 2020 e la data di pagamento il 17 giugno 2020;*

COIMARES

- *di conferire al consiglio di amministrazione e, per esso al Presidente ed all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro, ogni più ampio potere per dare concreta ed integrale esecuzione alle deliberazioni che precedono nel rispetto della normativa applicabile."*



COIMARES

3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-*ter*, del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato

Signori Azionisti,

in relazione al terzo punto all'ordine del giorno, ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF e dell'art. 84-*quater* del Regolamento Emittenti, il Consiglio di Amministrazione ha approvato in data 19 marzo 2020 la "*Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti*".

La Relazione è depositata nei termini previsti dalla vigente normativa presso la sede sociale, sul sito web della Società (www.coimares.com) nonché presso il meccanismo di stoccaggio "eMarket SDIR", consultabile all'indirizzo www.emarketstorage.com.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF – come recentemente modificato dal Decreto Legislativo 10 giugno 2019, n. 49, in attuazione della Direttiva (UE) 2017/828 del Parlamento europeo e del Consiglio del 17 maggio 2017 che modifica la direttiva 2007/36/CE per quanto riguarda l'incoraggiamento dell'impegno a lungo termine degli azionisti – la predetta Relazione è articolata in due sezioni.

La prima sezione illustra la politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2020, nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica. Tale sezione, ai sensi dell'art. 123-*ter*, commi 3-*bis* e 3-*ter*, del TUF, introdotti dal D.lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

La seconda sezione contiene l'indicazione dei compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, e ai Dirigenti con responsabilità strategiche (per questi ultimi in forma aggregata) nell'esercizio 2019 o ad esso relativi; tale sezione, ai sensi del nuovo comma 6 dell'art. dell'art. 123-*ter* TUF, come introdotto dal D.lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto non vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

Alla luce di quanto precede, in relazione al presente punto all'ordine del giorno si procederà in Assemblea con due distinte votazioni, sulla base delle proposte di seguito formulate.

* * * * *

3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante

Con riferimento alla prima sezione, siete invitati ad assumere la seguente deliberazione:

"L'Assemblea di COIMA RES S.p.A. SIIQ

- *esaminata la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" di COIMA RES S.p.A. SIIQ predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3, del TUF, contenente l'illustrazione della politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2020, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica,*

delibera

- *ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis) e 3-ter), del TUF, di approvare la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società"*

*****

3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante

Con riferimento alla seconda sezione, siete pertanto invitati ad assumere la seguente deliberazione:

"L'Assemblea di COIMA RES S.p.A. SIIQ

- *esaminata la seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" di COIMA RES S.p.A. SIIQ, predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 123-ter, comma 4, del TUF, contenente l'indicazione dei compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche nell'esercizio 2019 o ad esso relativi;*

delibera

- *ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, in senso favorevole sulla seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti adottata da COIMA RES S.p.A. SIIQ" predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società."*

COIMARES

4. Nomina del Consiglio di Amministrazione

Signori Azionisti,

in relazione al quarto punto all'ordine del giorno, si ricorda che, con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019 scadrà il mandato del Consiglio di Amministrazione in carica. Siete pertanto invitati a provvedere alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione previa determinazione del numero dei suoi componenti, della loro durata in carica, nonché a provvedere alla determinazione del relativo compenso.

4.1 Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione

Si ricorda che ai sensi dell'art. 18 dello Statuto di COIMA RES, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minimo di tre ad un numero massimo di undici membri, compreso il Presidente e uno o più Vicepresidenti.

Il Consiglio di Amministrazione in scadenza si astiene dal formulare specifiche proposte sul presente punto all'ordine del giorno e invita pertanto l'Assemblea a determinare il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, entro i limiti statutariamente previsti, sulla base delle proposte che potranno essere formulate dagli Azionisti anche nel corso dello svolgimento dell'Assemblea.

4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto di COIMA RES, gli amministratori restano in carica per tre esercizi, salvo diverso inferiore periodo stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione, in linea con quanto previsto in occasione dell'ultimo rinnovo dell'organo amministrativo, deliberato dall'Assemblea ordinaria del 17 aprile 2019, ha ritenuto di proporre che gli amministratori rimangano in carica un esercizio, in linea con la miglior prassi di mercato e nell'interesse degli azionisti e della Società stessa.

Il Consiglio di Amministrazione propone pertanto di fissare la durata del mandato degli amministratori da nominare in 1 esercizio.

Siete pertanto invitati ad assumere la seguente deliberazione:

"L'assemblea di COIMA RES S.p.A. SIIQ, esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione,

delibera

di determinare la durata del mandato degli amministratori da nominare in 1 esercizio."

4.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto di COIMA RES, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minimo di tre ad un numero massimo di undici membri; gli amministratori sono nominati dall'Assemblea e sono sempre rieleggibili.

In particolare, gli Amministratori vengono nominati dall'Assemblea nel rispetto della disciplina *pro-tempore* vigente inerente l'equilibrio tra generi sulla base delle liste di candidati presentate dagli azionisti e depositate presso la sede della Società entro il venticinquesimo giorno precedente la data dell'assemblea. In considerazione del fatto che il termine cade di domenica e che gli Uffici della Società sono chiusi, tale termine a beneficio degli azionisti è posticipato al giorno lavorativo successivo, ossia lunedì 18 maggio 2020.

COIMARES

Il deposito delle liste può essere effettuato con le seguenti modalità: (i) a mezzo posta ovvero mediante consegna a mani presso la sede legale della Società, in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, rivolgendosi al dottor Fulvio Di Gilio (tel. 02 65560972); e (ii) mediante posta elettronica certificata all'indirizzo coimares@legalmail.it. In presenza di più liste uno dei membri del Consiglio di Amministrazione è espresso dalla seconda lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti e che non sia collegata alla prima lista.

Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti una percentuale non inferiore al 4,5%, come stabilito da Consob con determinazione n. 28 del 30 gennaio 2020. Tale quota di partecipazione deve risultare da apposite certificazioni che devono essere prodotte, se non disponibili nel giorno in cui le liste sono depositate, anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società (*i.e.*, entro il 21 maggio 2020).

Ogni azionista, nonché gli azionisti legati da rapporti di controllo o di collegamento ai sensi del codice civile, non possono presentare o votare, neppure per interposta persona, o società fiduciaria, più di una lista.

Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

I candidati inseriti nelle liste devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare, devono essere elencati in numero progressivo e devono possedere i requisiti di onorabilità previsti dalla legge. Almeno due candidati – indicati in una posizione non posteriore al secondo e al settimo posto di ciascuna lista – devono essere in possesso anche dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. Le liste che presentino un numero di candidati pari o superiore a tre devono essere composte da candidati appartenenti ad entrambi i generi in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno due quinti del totale, con arrotondamento, in caso di numero frazionario, all'unità superiore, ai sensi dell'art. 18 dello Statuto della Società (fermo restando che qualora il numero di componenti del Consiglio di Amministrazione da eleggere fosse pari a tre l'arrotondamento avverrebbe per difetto all'unità inferiore).

Unitamente a ciascuna lista sono inoltre forniti (i) un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati, (ii) le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità ed il possesso dei requisiti di onorabilità, nonché l'eventuale possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal combinato disposto degli artt. 147-*ter*, comma 4, e 148, comma 3, del TUF (iii) l'indicazione dell'identità dei soci che hanno presentato le liste e della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta.

Inoltre, si invitano gli Azionisti a tenere conto anche dei requisiti di indipendenza e del numero di amministratori indipendenti raccomandati dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina.

Si invitano altresì gli Azionisti a tenere conto dell'orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione in data 8 giugno 2016 relativamente al cumulo degli incarichi. In merito, il Consiglio di Amministrazione ha stabilito che gli incarichi di amministratore o sindaco in altre società quotate ricoperti da ciascun amministratore della Società non possono avere un peso complessivo superiore a 6, individuando come segue il peso degli incarichi in altre società quotate in mercati regolamentati:

- per le cariche di Presidente del Consiglio di Amministrazione: 2;
- per le cariche di Amministratore Delegato: 4; e,
- per le cariche di amministratore senza deleghe: 1.

Si ricorda altresì che, con Comunicazione n. DEM/9017893 del 26 febbraio 2009, la Consob ha raccomandato ai soci che presentano una "lista di minoranza" in occasione dell'elezione dell'organo di amministrazione di depositare unitamente alla lista "*una dichiarazione che attesti l'assenza dei rapporti di collegamento, anche indiretti, di cui all'art. 147-ter, comma 3, del TUF e all'art. 144-quinquies del Regolamento Emittenti, con gli azionisti che detengono, anche congiuntamente, una*

partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, ove individuabili sulla base delle comunicazioni delle partecipazioni rilevanti di cui all'art. 120 del TUF o della pubblicazione dei patti parasociali ai sensi dell'art. 122 del medesimo Decreto", specificando "*le relazioni eventualmente esistenti, qualora significative, con i soci che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, ove individuabili, nonché le motivazioni per le quali tali relazioni non sono state considerate determinanti per l'esistenza dei citati rapporti di collegamento, ovvero dovrà essere indicata l'assenza delle richiamate relazioni*". A tale riguardo si segnala che l'azionista di maggioranza relativa di COIMA RES è Qatar Holding LLC, che detiene una partecipazione pari al 40,02% del capitale sociale della Società e ha stipulato con gli azionisti Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e COIMA SGR S.p.A. un patto parasociale ai sensi dell'art. 122 del TUF che aggrega il 40,73% del capitale sociale di COIMA RES.

Determinato da parte dell'Assemblea il numero di amministratori da eleggere si procede come segue:

1. dalla lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono eletti, in base all'ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista, tutti gli amministratori da eleggere tranne uno;
2. dalla seconda lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti – che non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, ai sensi della disciplina di legge e regolamentare *pro-tempore* vigente, con coloro che hanno presentato o votato la lista di cui al precedente punto 1 – è eletto, in conformità alle disposizioni di legge, un amministratore in base all'ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista.

Qualora due liste abbiano ottenuto il secondo maggior numero di voti, si procede a una nuova votazione da parte dell'Assemblea, risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

Qualora ad esito dell'applicazione del meccanismo di voto di lista sopra indicato (i) non risulti eletto il numero minimo di candidati in possesso dei requisiti di indipendenza e/o (ii) la composizione del Consiglio non sia conforme alla disciplina in materia di equilibrio tra i generi, risulteranno eletti i candidati in possesso dei requisiti richiesti in sostituzione dei candidati privi di tali requisiti inseriti nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti con numero di ordine progressivo meno elevato.

Nel caso in cui venga presentata un'unica lista, gli amministratori verranno tratti dalla lista presentata sempre che abbia ottenuto l'approvazione della maggioranza semplice dei voti.

Nel caso in cui non venga presentata alcuna lista (o la lista presentata non consenta di nominare gli amministratori nel rispetto delle disposizioni normative vigenti), l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge, senza osservare il procedimento sopra previsto e comunque in modo da assicurare la presenza del numero minimo di amministratori indipendenti previsto dalla normativa vigente nonché il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. Non si tiene conto delle liste che abbiano conseguito in Assemblea una percentuale di voti inferiore alla metà di quelli richiesti per la presentazione delle liste (*i.e.* 2,25%).

Si ricorda infine che, ai sensi dell'art. 18 dello Statuto di COIMA RES, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, si provvede ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile. Se uno o più degli amministratori cessati erano stati tratti da una lista contenente anche nominativi di candidati non eletti, la sostituzione viene effettuata nominando, secondo l'ordine progressivo, persone tratte dalla lista cui apparteneva l'amministratore venuto meno e che siano tutt'ora eleggibili e disposte ad accettare la carica. Le procedure di sostituzione devono in ogni caso garantire la presenza di un numero necessario di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza e il rispetto della disciplina *pro-tempore* vigente inerente l'equilibrio tra i generi.

Siete pertanto invitati a votare in Assemblea per una delle liste di candidati alla carica di componente del Consiglio di Amministrazione che saranno predisposte, depositate e pubblicate nel rispetto delle disposizioni in precedenza richiamate.

COIMARES

4.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 20 dello Statuto della Società, il Consiglio di Amministrazione elegge tra i suoi membri un Presidente e, eventualmente, uno o più Vicepresidenti, salvo che non vi abbia provveduto l'Assemblea.

Pertanto, siete invitati a nominare il Presidente del Consiglio di Amministrazione tra gli amministratori eletti all'esito delle votazioni sul precedente punto all'ordine del giorno sulla base delle proposte che potranno essere formulate dagli Azionisti anche nel corso dello svolgimento dell'Assemblea.

4.5 Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione

Si ricorda che ai sensi dell'art. 20 dello Statuto della Società, i compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione sono determinati dall'Assemblea e restano validi fino a diversa deliberazione.

La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale. L'Assemblea può tuttavia determinare un importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche.

Il Consiglio di Amministrazione in scadenza si astiene dal formulare specifiche proposte sul presente punto all'ordine del giorno e Vi invita pertanto a determinare il compenso annuo lordo dei membri del Consiglio di Amministrazione, sulla base delle proposte che potranno essere formulate dagli Azionisti anche nel corso dello svolgimento dell'Assemblea.

Milano, 30 aprile 2020

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Caio Massimo Capuano

COIMARES

COIMA RES SIIQ S.p.A.

Sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12
Capitale sociale pari ad Euro 14.482.292,19 i.v.
Iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 09126500967

Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione sul punto 5 all'Ordine del Giorno dell'Assemblea ordinaria convocata per il giorno 11 giugno 2020: "*Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del Codice Civile, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 17 aprile 2019. Delibere inerenti e conseguenti.*"

COIMARES

Signori Azionisti,

siete stati convocati in Assemblea ordinaria per il giorno 11 giugno 2020, alle ore 9:00, in Milano, presso la sede sociale, Piazza Gae Aulenti 12, per discutere e deliberare sul seguente argomento posto all'ordine del giorno:

5. *Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del Codice Civile, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 17 aprile 2019. Delibere inerenti e conseguenti.*

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES SIIQ S.p.A. ("**COIMA RES**" o la "**Società**") ha predisposto la presente relazione (la "**Relazione**") (i) ai sensi dell'articolo 125-*ter* del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (il "**TUF**"), nonché (ii) ai sensi dell'articolo 73, e dello Schema 4 dell'Allegato 3A del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il "**Regolamento Emittenti**") al fine di illustrarVi la proposta di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di acquistare e disporre azioni proprie per le finalità, nei termini e con le modalità di seguito indicate, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 17 aprile 2019.

A tal proposito, Vi ricordiamo che la predetta Assemblea del 17 aprile 2019 ha attribuito al Consiglio di Amministrazione l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie per un periodo di 18 (diciotto) mesi dalla data della delibera assembleare, mentre l'autorizzazione alla disposizione è stata conferita senza limiti temporali. L'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie scadrebbe pertanto in data 17 ottobre 2020.

In considerazione dell'opportunità di rinnovare tale autorizzazione in capo al Consiglio di Amministrazione per un periodo ulteriore, Vi proponiamo di revocare l'autorizzazione esistente, ad oggi non utilizzata, e di deliberare contestualmente una nuova autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie nei termini di seguito indicati.

1. Motivazioni della proposta di autorizzazione

La richiesta di autorizzazione è volta ad attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di acquistare e disporre di azioni proprie, nel rispetto della normativa nazionale ed europea vigente e delle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili, per le seguenti finalità:

(i) attività di sostegno della liquidità del titolo;

(ii) effettuare operazioni di investimento di liquidità a medio e lungo termine, anche per costituire partecipazioni durature, ovvero comunque per cogliere opportunità di massimizzazione del valore che possano derivare dall'andamento del mercato;

(iii) consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente o di operazioni straordinarie in coerenza con le linee strategiche della Società, ivi incluse, a mero titolo esemplificativo, operazioni di scambio, permuta, compensazione, conferimento e/o al servizio di operazioni sul capitale o altre operazioni societarie e/o finanziarie e/o altre operazioni di carattere straordinario che implichino l'assegnazione o disposizione di azioni proprie;

(iv) adempiere alle obbligazioni eventualmente derivanti da strumenti di debito convertibili in azioni;

(v) adempiere agli obblighi derivanti da eventuali e futuri programmi di opzioni su azioni o altre assegnazioni di azioni ai dipendenti o ai membri degli organi di amministrazione della Società e/o di società direttamente o indirettamente controllate, nonché da eventuali programmi di assegnazione gratuita di azioni ai soci.

COIMARES

2. Numero massimo di azioni oggetto della proposta di autorizzazione

Alla data della presente relazione, il capitale sociale è pari ad Euro 14.482.292,19, interamente sottoscritto e versato, suddiviso in n. 36.106.558 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.

Al riguardo, proponiamo che l'Assemblea autorizzi l'acquisto di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge, pari al 20% del capitale sociale ai sensi dell'articolo 2357, comma 3, del Codice Civile.

Le operazioni di acquisto verranno effettuate nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato.

L'autorizzazione include la facoltà di disporre successivamente, in tutto o in parte, delle azioni in portafoglio, anche prima di aver esaurito il quantitativo massimo di azioni acquistabile, ed eventualmente di riacquistare le azioni stesse in misura tale che le azioni proprie detenute dalla Società non superino il limite stabilito dall'autorizzazione.

3. Ulteriori informazioni utili per la valutazione del rispetto dell'art. 2357, comma 3, del Codice Civile

Alla data della presente relazione, COIMA RES e le società da essa controllate non detengono azioni COIMA RES.

Alle società controllate saranno impartite disposizioni specifiche affinché segnalino con tempestività l'eventuale acquisto di azioni della Società effettuate ai sensi dell'art. 2359-*bis* del Codice Civile.

4. Durata per la quale si richiede l'autorizzazione

L'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie è richiesta per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far data dalla delibera assembleare di autorizzazione. Il Consiglio di Amministrazione potrà procedere agli acquisti in una o più volte e in ogni momento, in misura e tempi liberamente determinati nel rispetto della normativa nazionale ed europea vigente e delle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili.

L'autorizzazione alla disposizione delle azioni proprie è richiesta senza limiti temporali.

5. Corrispettivo minimo e massimo

Gli acquisti dovranno essere effettuati a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, del Regolamento (UE) n. 596/2014 ("**MAR**"), dall'articolo 3 del Regolamento delegato (UE) 1052/2016 o altre disposizioni di volta in volta applicabili al momento dell'operazione. In particolare, il predetto articolo prevede che l'emittente non acquisti azioni ad un prezzo superiore al prezzo più elevato tra il prezzo dell'ultima operazione indipendente e il prezzo dell'offerta indipendente più elevata corrente sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (l'"**MTA**").

La disposizione di azioni proprie, qualora sia realizzata mediante operazioni in denaro, non potrà essere effettuata a un prezzo inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo sul MTA nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione. Detto parametro è ritenuto adeguato per individuare l'intervallo di valori entro il quale la vendita è di interesse per la Società.

6. Modalità attraverso le quali saranno effettuati gli acquisti e la disposizione di azioni proprie

Le operazioni di acquisto saranno effettuate in conformità a quanto previsto dall'art. 132 del TUF, dall'art. 144-*bis* del Regolamento Emittenti, dall'art. 5 MAR e da ogni altra normativa applicabile, nonché dalle prassi di mercato ammesse dalla Consob, ove applicabili.

In particolare, gli acquisti di azioni proprie dovranno essere realizzati nel rispetto delle modalità operative di cui all'art. 144-*bis*, comma 1, lett. a), b), c), d) e d-*ter*) del Regolamento Emittenti. Gli acquisti potranno avvenire con modalità diverse da quelle sopra indicate ove consentito dall'art. 132, comma 3, del TUF o da altre disposizioni di volta in volta applicabili al momento dell'operazione.

Gli atti di disposizione e/o utilizzo potranno essere effettuati, in una o più volte, anche prima di avere esaurito il quantitativo di azioni proprie che può essere acquistato, con le modalità ritenute più opportune nell'interesse della Società e, e in ogni caso nel rispetto della normativa nazionale ed europea e dalle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili.

7. Informazioni sulla strumentalità dell'acquisto alla riduzione del capitale sociale

La presente richiesta di autorizzazione all'acquisto di azioni proprie non è strumentale alla riduzione del capitale sociale.

8. Altre informazioni

Si ricorda che, in via generale, le azioni proprie detenute dalla Società, anche indirettamente, sono escluse dal capitale sociale su cui si calcola la partecipazione rilevante ai fini dell'articolo 106 del TUF ai fini della disciplina sull'offerta pubblica di acquisto.

Tuttavia, ai sensi dell'articolo 44-*bis* del Regolamento Emittenti, la sopra menzionata disposizione non si applica nel caso in cui il superamento delle soglie indicate nell'articolo 106 del TUF, consegua ad acquisti di azioni proprie, effettuati, anche indirettamente, da parte della Società in esecuzione di una delibera che sia stata approvata anche con il voto favorevole della maggioranza dei soci dell'emittente, presenti in assemblea, diversi dal socio o dai soci che detengono, anche congiuntamente, la partecipazione di maggioranza, anche relativa, purché superiore al 10% (c.d. *whitewash*).

Pertanto, si informano i Signori Azionisti che, in applicazione del suddetto *whitewash*, ove gli stessi – chiamati ad esprimersi sull'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie – approvassero la relativa proposta con le maggioranze previste dal predetto art. 44-*bis*, comma 2, del Regolamento Emittenti, le azioni proprie acquistate dalla Società in esecuzione di detta delibera autorizzativa non saranno escluse dal capitale sociale (e quindi saranno computate nello stesso) qualora, per effetto degli acquisti di azioni proprie, si determinasse il superamento, da parte di un azionista, delle soglie rilevanti ai fini dell'art. 106 del TUF.

* * *

Signori Azionisti,

qualora concordiate con quanto propostovi, Vi invitiamo ad assumere le seguenti delibere:

"L'Assemblea ordinaria di COIMA RES SIIQ S.p.A., esaminata la relazione del Consiglio di Amministrazione,

delibera

COIMARES

1. *di revocare la deliberazione di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie adottata dall'Assemblea ordinaria del 17 aprile 2019;*

2. *di autorizzare l'acquisto di azioni ordinarie di COIMA RES SIIQ S.p.A. fino al numero massimo consentito per legge, in una o più volte, per un periodo di 18 mesi dalla data della presente delibera, per una o più delle finalità indicate nella relazione del Consiglio di Amministrazione.*

   Gli acquisti dovranno essere effettuati con le modalità di cui all'art. 144-bis comma 1, lett. a), b), c), d) e d-ter) del Regolamento Emittenti, a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, del Regolamento (UE) n. 596/2014 del 16 aprile 2014, dall'art. 3, comma 2, del Regolamento delegato (UE) n. 1052/2016 della Commissione Europea dell'8 marzo 2016 o da altre disposizioni di volta in volta applicabili al momento dell'operazione.

   Le operazioni di acquisto saranno effettuate in osservanza degli articoli 2357 e seguenti del Codice Civile, dell'articolo 132 del TUF, dell'articolo 144-bis del Regolamento Emittenti, dell'art. 5 del Regolamento (UE) n. 596/2014 del 16 aprile 2014 e di ogni altra norma applicabile, ivi incluse le prassi di mercato ammesse dalla Consob, ove applicabili;

3. *di autorizzare la disposizione delle azioni proprie, in una o più volte, senza limiti temporali, anche prima di aver esaurito il quantitativo massimo di azioni acquistabile, nei modi ritenuti più opportuni nell'interesse della Società e nel rispetto della normativa applicabile, con le seguenti modalità alternative:*

   - *mediante operazioni in denaro; in tal caso, la vendita delle azioni proprie, non potrà essere effettuata ad un prezzo inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento rilevato sul MTA nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione;*
   - *mediante operazioni di scambio, permuta, compensazione, conferimento o qualsiasi altro atto di disposizione non in denaro o al servizio di operazioni sul capitale o altre operazioni societarie e/o finanziarie e/o altre operazioni di natura straordinaria o comunque per qualsiasi altro atto di disposizione non in denaro, inclusi gli eventuali programmi di assegnazione gratuita ai soci anche in dividendi. In tal caso, i termini economici dell'operazione saranno in ragione della natura e delle caratteristiche dell'operazione, anche tenendo conto dell'andamento di mercato del titolo COIMA RES;*

   fermo restando in ogni caso il rispetto dei limiti eventualmente previsti dalla normativa, anche di rango europeo, e delle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili;

3. *di conferire al Consiglio di Amministrazione e per esso al Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro e con facoltà di subdelega, ogni più ampio potere occorrente per dare concreta e integrale esecuzione alle deliberazioni di cui ai punti precedenti, ponendo in essere tutto quanto richiesto, opportuno, strumentale e/o connesso per il buon esito delle stesse nonché per provvedere all'informativa al mercato richiesta dalla normativa, anche di rango europeo, e dalle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili".*

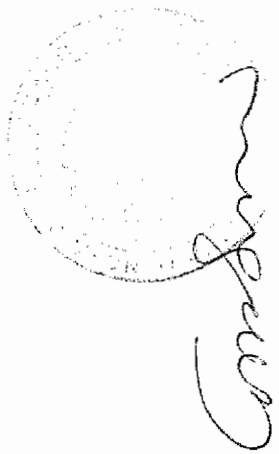
Milano, 30 aprile 2020

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Caio Massimo Capuano

RELAZIONE SUL GOVERNO SOsocietario
E GLI ASSETTI PROPRIETARI
ai sensi dell'articolo 123-*bis* TUF
(modello di amministrazione e controllo tradizionale)



COIMA RES S.p.A. SIIQ
www.coimares.com

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2019

Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 20 febbraio 2020

Indice

1. PROFILO DELL'EMITTENTE 6

2. INFORMAZIONE SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla Data della Relazione 8

3. COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF) 16

4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 17

4.1 NOMINA E SOSTITUZIONE (ex artt. 123-bis, comma 1, lettera l), TUF) 17

4.2 COMPOSIZIONE (ex artt. 123-bis, comma 2, lettere d) e d-bis), TUF) 19

4.3 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex artt. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF) 23

4.4 ORGANI DELEGATI 27

4.5 ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI 32

4.6 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI 32

4.7 LEAD INDEPENDENT DIRECTOR 33

5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE 34

6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF) 35

7. COMITATO PER LE NOMINE 37

8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE 38

9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI 40

10. COMITATO CONTROLLO E RISCHI 42

11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 46

11.1 AMMINISTRATORE INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 51

11.2 RESPONSABILI DELLE FUNZIONI INTERNAL AUDIT E COMPLIANCE 51

11.3 MODELLO ORGANIZZATIVO EX D.LGS. 231/2001 53

11.4 SOCIETA' DI REVISIONE 54

11.5 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI 54

11.6 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 55

12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE 57

13. NOMINA DEI SINDACI 59

14. COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (ex art. 123-bis, comma 2, lettere d) e d-bis), TUF) 60

15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI 63

16. ASSEMBLEE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF) 64

17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF) 67

18. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO 68

19. CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL 13 DICEMBRE 2017 DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE 69

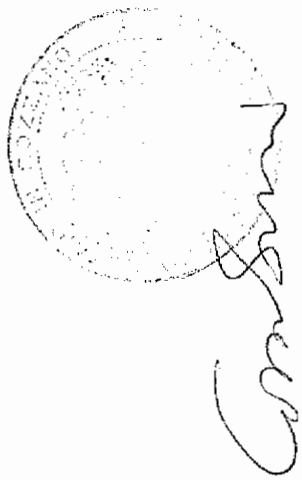
TABELLA 1: INFORMAZIONI sugli ASSETTI PROPRIETARI 70

TABELLA 2: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI 71

TABELLA 3: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE 73

Allegato 1 74

Allegato 2 80



Glossario

Borsa Italiana:	indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
COIMA RES o la Società o l'Emittente:	indica COIMA RES S.p.A. SIIQ.
Codice di Autodisciplina o Codice:	indica il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel luglio 2018 dal Comitato per la *Corporate Governance* e promosso da Borsa Italiana, vigente alla Data della Relazione.
Codice Civile, cod. civ. o c.c.:	indica il Codice Civile.
Comitato Controllo e Rischi:	indica il Comitato controllo e rischi di COIMA RES.
Comitato per la Remunerazione:	indica il Comitato per la Remunerazione di COIMA RES.
Consob:	indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
Consiglio o Consiglio di Amministrazione:	indica il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES:
Contratto di *Asset Management*	indica il contratto sottoscritto in data 16 ottobre 2015 tra l'Emittente e la SGR, come successivamente modificato.
Data della Relazione	indica il giorno 20 febbraio 2020, data in cui è stata approvata la presente Relazione – come *infra* definita - dal Consiglio di Amministrazione
Data di Avvio delle Negoziazioni	Il primo giorno in cui le azioni COIMA RES sono state negoziate sull'MTA, ossia il 13 maggio 2016.
D.lgs. 231	indica il Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231.
Esercizio	indica l'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2019 a cui si riferisce la Relazione.
Regolamento Emittenti o RE:	indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato) in materia di Emittenti.
Regolamento Mercati:	indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 20249 del 2017 (come successivamente modificato) in materia di mercati.
Regolamento Parti Correlate:	indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato) in materia di operazioni con parti correlate.

Relazione:	indica la presente relazione sul governo societario e gli assetti proprietari che le società sono tenute a redigere ai sensi dell'art. 123-*bis* TUF.
Remunerazione degli Strumenti Finanziari	indica la *performance fee* agganciata all'andamento della Società da corrispondersi dalla Società agli amministratori assegnatari degli Strumenti Finanziari.
Scrittura Privata	indica il contratto sottoscritto tra la Società, Manfredi Catella e la SGR in data 15 ottobre 2015
SGR	indica COIMA SGR S.p.A. con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 10.
Statuto:	indica lo Statuto sociale di COIMA RES in vigore alla Data della Relazione.
TUF o Testo Unico:	indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato.



1. PROFILO DELL'EMITTENTE

L'Emittente svolge attività di gestione di patrimoni immobiliari prevalentemente costituiti da immobili a destinazione commerciale e terziaria, finalizzata alla generazione di redditi da locazione sulla base del regime fiscale agevolato previsto per le SIIQ.

Alla Data della Relazione il portafoglio immobiliare del Gruppo comprende:

- Immobili Vodafone: gli edifici B, C e C1 appartenenti al complesso denominato "Lorenteggio Village", ubicato in Milano, Via Lorenteggio n. 240, e composto da cinque edifici destinati in via prevalente ad uso ufficio e, alla Data della Relazione, interamente locati al Gruppo Vodafone che ha collocato all'interno degli stessi il proprio quartier generale – di proprietà del Fondo COIMA CORE Fund VIII, fondo di investimento alternativo di tipo riservato e gestito dalla SGR, del quale la Società possiede il 50% delle quote;
- Gioiaotto: immobile situato in Milano in via Melchiorre Gioia – di proprietà del Fondo COIMA CORE Fund VI, fondo di investimento alternativo di tipo riservato gestito dalla SGR, del quale la Società possiede il 88% delle quote, nel quartiere Porta Nuova, attualmente locato a conduttori di rilievo come Roland Berger e Grant Thornton. Il 50% della proprietà è affittata a uso uffici mentre il 50% rimanente della proprietà è locata a uso alberghiero a NH Hotel;
- Immobili Filiali: n. 58 immobili - destinati in via prevalente ad agenzia bancaria e locati al Gruppo Deutsche Bank - di proprietà del Fondo Coima Core Fund IV, fondo di investimento alternativo di tipo riservato gestito dalla SGR, del quale la Società possiede il 100% delle quote;
- Bonnet: Il complesso di via Bonnet si compone di due edifici con una superficie commerciale di circa 19.600 metri quadri. La Società ha acquisito una partecipazione di circa il 36% del veicolo che ha acquisito il suddetto complesso;
- Deruta: complesso immobiliare costituito da due edifici, ubicati in Milano, Via Privata Deruta n.19 e interamente locati a BNL - Gruppo BNP Paribas.
- Monte Rosa 93: complesso immobiliare costituito da quattro edifici con una superficie commerciale di circa 14.500 mq escluse aree di parcheggio. L'acquisizione costituisce un'operazione di tipo sale and leaseback della sede italiana del gruppo Techint con un importante accordo quadro di locazione unbreakable della durata di 9 anni, indicizzato all'indice dei prezzi al consumo per il 100%. Gli altri conduttori sono PricewaterhouseCoopers con il 43% della NRA e una società turistica italiana con il 6% della NRA;
- Tocqueville: complesso immobiliare costituito da un edificio con una superficie commerciale di oltre 9.000 mq escluse aree di parcheggio. L'immobile è interamente locato ai seguenti locatori: Sisal S.p.A., che occupa circa l'89% delle superfici totali, e SGB S.r.l., che occupa il residuo delle superfici commerciali. Inoltre, sono in essere due contratti di locazione rispettivamente con Inwit S.p.A. e Galata S.p.A. per antenne telefoniche poste sul tetto dell'edificio.
- Pavilion: immobile con una superficie complessiva di circa 3.000 mq situato a Milano in Piazza Gae Aulenti. L'immobile è stato acquisito da Unicredit S.p.A. ed è stato concesso in locazione alla società IBM S.p.A. per 9 anni, rinnovabili per ulteriori 6 anni.
- Sarca 235: immobile di proprietà del Fondo Coima Opportunity Fund I, fondo di investimento alternativo di tipo riservato gestito dalla SGR, del quale la Società possiede indirettamente il 78,28% delle quote. Tale immobile, con una superficie complessiva di 17.500 mq, certificato LEED Platinum, è interamente locato con una WALT di 7,0 anni e ospita la sede di Philips.
- Viale Pasubio: immobile nel distretto di Porta Nuova, di proprietà del Fondo Feltrinelli Porta Volta, fondo di investimento alternativo di tipo riservato gestito dalla SGR, del quale la Società possiede indirettamente l'83,51% delle quote. Si tratta di un immobile di nuova costruzione di 9.400 mq, certificato LEED Gold, progettato dallo studio internazionale di architettura Herzog & de Meuron (costruzione completata nel 2016) interamente locato, con una WALT di 4,4 anni, a Microsoft, società globale di tecnologia (rating AAA). Nell'immobile vi è collocata la sede italiana di Microsoft.

L'Emittente adotta un sistema di amministrazione e controllo tradizionale che si caratterizza per la presenza di:

- un'Assemblea, organo che esprime la volontà degli Azionisti secondo quanto previsto dalla legge e dallo Statuto;
- un Consiglio di Amministrazione incaricato di gestire l'impresa sociale, il quale ha attribuito i poteri operativi a soggetti delegati;
- un Collegio Sindacale chiamato a vigilare sull'osservanza della legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, oltre a controllare l'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile della Società;
- una Società di Revisione a cui è affidata l'attività di revisione contabile ed il giudizio sul bilancio, ai sensi di legge e di Statuto.

All'interno del Consiglio di Amministrazione, in aderenza alle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina, sono stati costituiti un Comitato Controllo e Rischi ed un Comitato per la Remunerazione. Il Consiglio di Amministrazione ha individuato nel Comitato Controllo e Rischi, il comitato competente ai sensi della Procedura Parti Correlate ed ha attribuito al Comitato Controllo e Rischi il ruolo e le competenze che, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, spettano ai comitati costituiti, in tutto o in maggioranza, da amministratori indipendenti.

La Società ha adottato un modello organizzativo ex D.lgs. 231/2001 e ha conseguentemente istituito l'Organismo di Vigilanza.

Oltre a quanto sopra e in ottemperanza alle disposizioni del Codice di Autodisciplina e regolamentari in vigore, la Società ha provveduto, *inter alia*, a:

- nominare n. 7 amministratori indipendenti su un totale di 9 componenti del Consiglio di Amministrazione (vedasi il Capitolo 4 della Relazione);
- adottare la procedura comunicazione informazioni privilegiate, la procedura registro *insider* e la procedura *internal dealing* (vedasi il Capitolo 5 della Relazione);
- nominato, ai sensi dell'art. 9 del Codice di Autodisciplina, il responsabile dei rapporti con gli azionisti (l'"**Investor Relator**") nella persona di Alberto Goretti (vedasi il Capitolo 15 della Relazione);
- adottare il Codice Etico.

La Società rientra nella definizione di PMI ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera w-quater. 1), del TUF e dell'art. 2-ter del Regolamento Emittenti CONSOB registrando i seguenti parametri:

Capitalizzazione media 2019	Capitalizzazione media 2018	Capitalizzazione media 2017	Fatturato 2019	Fatturato 2018	Fatturato 2017	Componenti fatturato 2018/2019	Componenti fatturato 2017
291.593.852	289.368.398	279.022.354	37.339.943	36.260.844	34.241.625	canoni di locazione	canoni di locazione

2. INFORMAZIONE SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla Data della Relazione

Di seguito vengono precisate le informazioni sugli assetti proprietari, in conformità con quanto previsto dall'art. 123-*bis*, comma 1 del TUF.

a) Struttura del capitale sociale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera a), TUF)

Il capitale sociale di COIMA RES è costituito da azioni ordinarie prive di valore nominale e con diritto di voto, ammesse alla quotazione nel Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.

Alla data di chiusura dell'Esercizio, il capitale sociale di COIMA RES, interamente sottoscritto e versato, risultava pari ad Euro 14.482.292,19, suddiviso in n. 36.106.558 azioni (si veda la **Tabella 1** riportata in appendice).

Si segnala che in data 3 luglio 2019, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 giugno 2019, è stata data parziale esecuzione all'aumento di capitale deliberato dall'assemblea straordinaria della Società in data 14 settembre 2015, a servizio del pagamento del *coupon* di competenza dell'anno 2018 degli Strumenti Finanziari (come di seguito definiti) emessi a favore dei *key managers* della Società. In virtù di tale parziale esecuzione dell'aumento di capitale, sono state emesse n. 99.558 nuove azioni ordinarie della Società prive del valore nominale per un controvalore di Euro 7,908 ciascuna, e il capitale è stato così aumentato di complessivi euro 31.492,19.

Alla Data della Relazione, non sono intervenute variazioni nell'ammontare del capitale sociale né nella sua struttura rispetto alla data di chiusura dell'Esercizio.

La Società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni proprie, né si sono realizzati nel corso del periodo, direttamente o indirettamente, acquisti o alienazioni di dette azioni. Alla Data della Relazione, il Consiglio di Amministrazione della Società è stato autorizzato all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, come descritto al successivo paragrafo *ii)*.

Fatto salvo quanto di seguito descritto, alla Data della Relazione la Società non ha emesso strumenti finanziari che attribuiscano il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione.

Ai Manager Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli, Matteo Ravà è stata riconosciuta una specifica incentivazione attraverso l'assegnazione a questi ultimi di strumenti finanziari di carattere speciale (gli "**Strumenti Finanziari**") emessi da COIMA RES.

In particolare, in data 6 agosto 2015 il consiglio di amministrazione dell'Emittente ha deliberato di emettere in favore dei Manager della Società – ossia, alla Data della Relazione, Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà – in relazione al loro significativo contributo in fase di avvio e futuro sviluppo della Società, n. 10.000 Strumenti Finanziari aventi le caratteristiche di seguito indicate, ad un valore pari ad Euro 0,10 ciascuno versato dai Manager all'atto della sottoscrizione. Tali Strumenti Finanziari danno diritto al pagamento di un rendimento agganciato all'andamento della Società, secondo la formula di seguito indicata, da eseguirsi anche mediante assegnazione di azioni della Società (la "**Remunerazione degli Strumenti Finanziari**"); a tal fine, in data 14 settembre 2015 l'Assemblea di COIMA RES ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari. L'aumento potrà essere eseguito in via scindibile in una o più tranche nell'arco di quindici anni dalla data di efficacia della delibera di aumento del capitale ad un prezzo di sottoscrizione per ciascuna azione di nuova emissione pari alla media aritmetica dei prezzi di una azione COIMA RES rilevato sul Mercato di quotazione nel periodo compreso tra il 15 febbraio ed il 14 marzo dell'anno di riferimento in cui venga corrisposta ai titolari degli Strumenti Finanziari la Remunerazione degli Strumenti Finanziari.

Di seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche degli Strumenti Finanziari:

(i) sono stati emessi fino a 10.000 (diecimila) Strumenti Finanziari dal valore nominale pari a Euro 0,10 (zero virgola uno); (ii) in relazione al significativo contributo dei Manager in fase di avvio e futuro sviluppo della Società, l'assegnazione è avvenuta rispettivamente a favore di Manfredi Catella in data 6 agosto 2015, Matteo Ravà in data 10 agosto 2015 e Gabriele Bonfiglioli in data 11 agosto 2015, a fronte del versamento del valore nominale degli Strumenti Finanziari ; (iii) la durata è di 15 anni e, alla scadenza del termine, si prevede l'emissione di nuovi strumenti finanziari; (iv) il pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari, secondo la formula descritta di seguito, è dovuto al raggiungimento dei parametri previsti nella formula di calcolo e potrà avvenire, a discrezione della Società, mediante assegnazione di azioni ordinarie della Società e/o in contanti; (v) gli Strumenti Finanziari non danno diritto al riconoscimento di diritti amministrativi; (vi) il pagamento effettivo avverrà al termine del primo periodo di riferimento di 3 anni benché il calcolo sarà annuale e successivamente a tale primo periodo il rendimento verrà corrisposto su base annuale, se maturato; (vii) gli Strumenti Finanziari sono soggetti a un periodo di lock up di 3 anni, scaduto nel mese di agosto 2018, durante il quale potranno essere trasferiti, col consenso della Società, unicamente ad altri manager che potranno essere tempo per tempo individuati; (viii) il valore di mercato stimato alla data di emissione era pari ad Euro 10 per Strumento Finanziario, sulla base di una perizia appositamente predisposta da un consulente esterno che ha effettuato la valutazione prendendo in considerazione potenziali profili dei rendimenti attesi di tali strumenti sulla base di scenari probabilistici analizzati al momento della valutazione e legati ai dati prospettici ipotizzati dalla Società; (ix) gli Strumenti Finanziari sono stati sottoscritti da ciascuno degli attuali Manager nelle seguenti proporzioni:

Manager	**Numero Strumenti Sottoscritti**	**%**
Gabriele Bonfiglioli	1.667	16,67
Matteo Ravà	1.667	16,67
Manfredi Catella	6.666	66,66
Totale	**10.000**	**100,00**

L'aumento di capitale sociale posto a servizio di detti Strumenti Finanziari potrà consentire l'eventuale pagamento, in tutto o in parte, della Remunerazione degli Strumenti Finanziari anche mediante azioni ordinarie dell'Emittente.

La Remunerazione degli Strumenti Finanziari è calcolata annualmente ed è pari al 60% del minimo fra:

- la somma del 10% del *Shareholder Return Outperformance* nel caso di un *Shareholder Return* in eccesso dell'8% (ossia il 10% dell'ammontare, in euro, per il quale il Shareholder Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un Shareholder Return dell'8%) ed il 20% del *Shareholder Return Outperformance* nel caso di un *Shareholder Return* in eccesso del 10% (ossia il 20% dell'ammontare, in euro, per il quale il Shareholder Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un *Shareholder Return* del 10%), pagata su base annuale,
- il 20% dell'eccesso del NAV per Azione alla fine del Periodo di Contabilizzazione (aggiustato al fine di includere i dividendi e ogni altro pagamento per Azione dichiarati in ciascun Periodo di Contabilizzazione successivo al Periodo di Riferimento e aggiustato al fine di escludere gli effetti di emissioni di Azioni nel suddetto periodo) rispetto ad un livello minimo definito *High Watermark*.

Per "*High Watermark*" si intende, rispetto ad un arco temporale illimitato, il maggiore tra: (i) il Prezzo di Emissione, e (ii) il NAV di chiusura per Azione registrato nell'ultimo Periodo durante il quale fu pagata la Remunerazione degli Strumenti Finanziari (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo considerato).

Tale remunerazione per Azione, deve essere moltiplicata per il numero di Azioni in circolazione alla fine del Periodo di Contabilizzazione, ad esclusione delle azioni emesse nello stesso Periodo di Contabilizzazione, al fine della determinazione dell'importo complessivo della Remunerazione degli Strumenti Finanziari (anche il "*Coupon*") da pagare relativamente al medesimo Periodo di Contabilizzazione.

Il consiglio di amministrazione dell'Emittente avrà inoltre facoltà di procedere all'individuazione di eventuali ulteriori *manager* cui assegnare gli Strumenti Finanziari e riservare una o più *tranche* del sopra descritto aumento di capitale. Tale assegnazione sarà valutata ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate, ove applicabili.

DEFINIZIONI

- **Periodo di Contabilizzazione**: periodo che decorre dalla data dell'Ammissione al 31 dicembre dell'anno di Ammissione, ed in seguito, ogni periodo di 12 mesi, ciascuno dei quali ha inizio al termine del Periodo di Contabilizzazione precedente e finisce ogni anno alla mezzanotte del 31 dicembre.
- **Ammissione**: ammissione allo scambio di azioni ordinarie della Società sul segmento MTA di Borsa Italiana.
- **NAV Lordo Iniziale**: ammontare uguale al numero di Azioni esistenti all'Ammissione moltiplicate per il Prezzo di Emissione.
- **NAV di Fine Periodo**: valore pari alla differenza tra il totale degli attivi iscritti a bilancio della Società ed il totale delle passività iscritte a bilancio della Società alla data di chiusura del bilancio di esercizio;
- ***Relevant High Watermark***: rispetto ad un arco temporale illimitato, il maggiore tra: (i) il Prezzo di Emissione, e (ii) il NAV di chiusura per Azione registrato nell'ultimo Periodo Contabile durante il quale è stata pagata la Remunerazione degli Strumenti Finanziari (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo considerato).
- **Prezzo di Emissione**: prezzo di emissione per Azione della Società all'Ammissione.
- **Periodo di Riferimento**: il più recente Periodo di Contabilizzazione nel quale la Remunerazione degli Strumenti Finanziari è stata pagata.
- **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 Shareholder Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un determinato *Shareholder Return* (nel caso di COIMA RES l'8% o il 10%, in base allo scenario considerato).

Al termine di ogni esercizio, a seguito dell'approvazione del bilancio annuale relativo all'esercizio di riferimento, la Società calcolerà il Coupon annuale pagabile, su base pro-rata, a ciascun *Manager*.

La Remunerazione degli Strumenti Finanziari sarà pagata al termine del primo periodo di riferimento di 3 anni e successivamente a tale primo periodo su base annuale, se maturata. Il pagamento avverrà tramite emissione di azioni della Società o, nel caso in cui fossero state assegnate tutte le azioni riservate al pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari e/o la Società non disponesse più di un basket di azioni (ad esempio, azioni proprie) utilizzabili a tal fine, la Società sottoporrà ad una assemblea l'adozione delle deliberazioni necessarie per effettuare il pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari in azioni e, ove le stesse non risultassero sufficienti ad adempiere a tutti gli obblighi di pagamento, il pagamento avverrà in contanti. La Società è comunque tenuta al pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari al verificarsi dei presupposti di cui alla formula di calcolo sopra riportata.

Si riporta di seguito un esempio teorico di calcolo annuale e di assegnazione della Remunerazione degli Strumenti Finanziari agli amministratori assegnatari degli Strumenti Finanziari sulla base dei parametri sopra riportati:

Esempio Calcolo Remunerazione degli Strumenti Finanziari	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
NAV Inizio Periodo	100,0	104,5	98,8	107,2	110,4
NAV Fine Periodo	104,5	98,8	107,2	110,4	114,9
Crescita NAV	4,5	(5,7)	8,4	3,2	4,5
Dividendi pagati nell'anno	4,0	3,8	4,0	4,3	4,4
Total Shareholder Return	**8,5**	**(1,9)**	**12,4**	**7,5**	**8,9**
Shareholder Return (%)	8,5%	(1,8%)	12,6%	7,0%	8,1%
Rendimento soglia sul NAV (8%)	8,0	8,4	7,9	8,6	8,8
Rendimento soglia sul NAV (10%)	10,0	10,5	9,9	10,7	11,0
Rendimenti in eccesso (tra 8% e 10%)	**0,5**	**-**	**2,0**	**-**	**0,1**
Rendimenti in eccesso (sopra 10%)	**-**	**-**	**2,5**	**-**	**-**
High Watermark	100,0	104,5	104,5	107,2	107,2
NAV Fine Periodo + Dividendi Pagati fino ultima Remunerazione degli Strumenti Finanziari	108,5	102,6	115,0	114,7	123,6
Outperformance vs High Watermark	**8,5**	**-**	**10,5**	**7,5**	**16,4**
Remunerazione degli Strumenti Finanziari, tra il minore di:					
- 10% del Rendimento in eccesso sopra 8% e 10% + il 20% del Rendimento in eccesso sopra al 10%	0,05	-	0,70	-	0,01
- 20% dell'Outperformance vs High Watermark	1,70	-	2,10	1,50	3,28
Promote	***0,05***	-	***0,70***	-	***0,01***
Catella	***0,02***	-	***0,28***	-	***0,004***
Ravà	***0,005***	-	***0,07***	-	***0,001***
Bonfiglioli	***0,005***	-	***0,07***	-	***0,001***

Come precedentemente indicato, in data 14 settembre 2015 l'Assemblea di COIMA RES ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari nel caso in cui la Società decidesse di pagare

tale rendimento in azioni. Qualora l'importo fosse eccedente a tale valore, l'Emittente dovrebbe alternativamente: (i) deliberare un nuovo aumento di capitale al servizio di tale pagamento dovuto; (ii) corrispondere per cassa tale pagamento. Tale aumento sarà valutato ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate.

Nel caso di pagamento in azioni del *Coupon*, il numero delle predette azioni sarà determinato dividendo il valore del *Coupon* per la media del valore di mercato delle azioni ordinarie dell'Emittente nel periodo 15 febbraio - 14 marzo dell'esercizio in corso.

Con riferimento agli Strumenti Finanziari, si segnala che l'obbligo di lock-up previsto per un periodo di 3 anni successivi alla data di sottoscrizione è scaduto nel mese di agosto 2018 e, pertanto, alla Data della Relazione gli Strumenti finanziari sono liberamente trasferibili, salvo quanto di seguito indicato.

In caso di *Good Leaver* del Manager, la SGR disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto degli stessi al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo). In tal modo, da un lato, al Manager sarà riconosciuta la Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata alla data dell'interruzione del rapporto di lavoro; dall'altro, attesa l'interruzione del rapporto di lavoro, la SGR potrà riacquistare gli Strumenti Finanziari e mantenerli in proprio o assegnarli ad altro Manager. Tale operazione sarà valutata ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate.

In caso di *Bad Leaver*, la SGR disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto dello stesso al valore nominale e, conseguentemente, il Manager non avrà diritto a ricevere la Remunerazione degli Strumenti Finanziari.

Inoltre:

(i) laddove la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* stipulato con la SGR per dolo o colpa grave della SGR stessa (accertato con sentenza passata in giudicato), la SIIQ disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto dello stesso al valore nominale pari ad Euro 0,10 (zero virgola uno);

(ii) laddove la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* stipulato con la SGR per cause diverse da quelle sub (i), su richiesta della SGR il Manager avrà l'obbligo di esercitare nei confronti della SIIQ un'opzione put sugli Strumenti Finanziari al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo);

(iii) in caso di recesso dal Contratto di *Asset Management* da parte della SGR per una qualsiasi delle ragioni indicate nel Contratto di *Asset Management*, su richiesta della SGR il Manager avrà l'obbligo di esercitare nei confronti della SIIQ un'opzione put sugli Strumenti Finanziari al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo).

Alla Data della Relazione la Società non ha implementato piani di incentivazione su base azionaria.

Per maggiori informazioni sulla struttura del capitale sociale si veda la **Tabella 1** riportata in appendice.

b) Restrizioni al trasferimento dei titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lettera b), TUF)

Lo Statuto non contempla restrizioni al trasferimento delle azioni quali, ad esempio, limite al possesso di titoli, o la necessità di ottenere il gradimento da parte di COIMA RES o di altri possessori di titoli.

c) *Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera c), TUF)*

La Società rientra nella definizione di piccola media impresa (PMI) di cui all'art. 1, comma 1, lettera w-*quater*.1) del TUF.

Pertanto, la quota di partecipazione minima oggetto di comunicazione ai sensi dell'art.120 del TUF è pari al 5% anziché al 3% del capitale sociale.

In base alle risultanze del libro soci ed agli aggiornamenti disponibili alla Data della Relazione, ivi comprese le comunicazioni ricevute dalla Società ai sensi dell'art. 120 del TUF, nonché di ogni altra informazione a disposizione, i soggetti che risultano, direttamente o indirettamente, titolari di partecipazioni in misura superiore al 5% del capitale sociale sottoscritto e versato, sono quelli indicati nella **Tabella 1** riportata in appendice alla Relazione.

d) *Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lettera d), TUF)*

Alla Data della Relazione, la Società non ha emesso titoli che conferiscano diritti speciali di controllo, né lo Statuto prevede poteri speciali per alcuni azionisti o possessori di particolari categorie di azioni, né tantomeno sussiste alcuna previsione a livello statutario di azioni a voto plurimo o maggiorato.

e) *Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e), TUF)*

Alla Data della Relazione, non esistono meccanismi di esercizio dei diritti di voto connessi a sistemi di partecipazione azionaria dei dipendenti ai sensi dell'art. 123-*bis*, comma 1, lettera e) del TUF.

f) *Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e), TUF)*

Lo Statuto non prevede particolari disposizioni che determinino restrizioni, limitazioni o termini imposti per l'esercizio del diritto di voto, né i diritti finanziari connessi ai titoli sono separati dal possesso dei medesimi.

g) *Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)*

Salvo quanto di seguito specificato, alla Data della Relazione non sono noti accordi o patti parasociali tra azionisti ai sensi dell'art. 122 TUF.

In data 1° dicembre 2015 è stato stipulato un patto parasociale (il "**Patto Parasociale**") concernente la *governance* e gli assetti proprietari di COIMA RES tra Manfredi Catella; COIMA S.r.l.; COIMA SGR S.p.A. e Qatar Holding LLC. Si segnala che il patto si è rinnovato automaticamente per ulteriori 3 anni.

Successivamente in data 17 gennaio 2018 i Soggetti Aderenti hanno stipulato un accordo modificativo (l'"**Accordo Modificativo**") al Patto Parasociale.

Il Patto Parasociale si è tacitamente rinnovato per un ulteriore triennio (*i.e.*, sino al 30 novembre 2021).

Il Patto Parasociale è stato depositato in data 17 maggio 2016 presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano con numero di protocollo RI/PRA/2016/160469. L'Accordo Modificativo è stato depositato presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano in data 19 gennaio 2018 con numero di protocollo PRA/34983/2018/CMIAUTO.

Per le principali pattuizioni del Patto Parasociale, si rimanda all'estratto del Patto Parasociale allegato alla Relazione sub **Allegato 1**.

h) *Clausole di change of control (ex art. 123-bis, comma 1, lettera h), TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, commi 1)*

Salvo quanto di seguito specificato, l'Emittente o le sue controllate non hanno stipulato accordi significativi che acquistano efficacia, sono modificati o si estinguono in caso di cambiamento di controllo della società contraente.

In data 16 gennaio 2017, la COIMA RES S.p.A. SIINQ I, società controllata al 100% dalla COIMA RES, ha sottoscritto con ING Bank NV – Milan branch, in qualità di banca finanziatrice, un contratto di finanziamento che contiene una clausola di *change of control* ai sensi della quale è previsto un gradimento da parte della banca finanziatrice nel caso in cui COIMA RES cessi di detenere la percentuale minima richiesta dalla normativa per ottenere il regime di SIINQ, attualmente pari al 95% del relativo capitale sociale.

Si segnala che, pur non qualificandosi come clausola di *change of control*, è previsto che la SGR possa recedere dal Contratto di *Asset Management*, con effetto immediato, nel caso in cui (i) Manfredi Catella sia revocato dalla carica Amministratore Delegato; o (ii) la maggioranza dei membri del consiglio di amministrazione della Società non sia designata da Manfredi Catella. In tali ipotesi, la Società dovrà corrispondere alla SGR un'indennità di risoluzione.

Inoltre, è previsto che COIMA S.r.l. possa recedere anticipatamente dall'accordo quadro stipulato in data 15 ottobre 2015 con la Società avente ad oggetto la prestazione dei servizi di *property management* e *development and project management* in caso di risoluzione del Contratto di *Asset Management* tra la Società e la SGR. In tali ipotesi, la Società potrà, a propria discrezione e previo parere del Comitato Parti Correlate, corrispondere a COIMA S.r.l. un'indennità di risoluzione.

Si segnala che, ai sensi dell'art. 25 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione e i suoi eventuali organi delegati hanno inoltre la facoltà di compiere, senza necessità di autorizzazione dell'Assemblea, tutti gli atti e le operazioni che possono contrastare il conseguimento degli obiettivi di un'offerta pubblica di acquisto o di scambio, dalla comunicazione con cui la decisione o il sorgere dell'obbligo di promuovere l'offerta sono stati resi pubblici sino alla chiusura o decadenza dell'offerta stessa.

Il Consiglio di Amministrazione e i suoi eventuali organi delegati hanno inoltre la facoltà di attuare decisioni, non ancora attuate in tutto o in parte e che non rientrano nel corso normale delle attività della Società, prese prima della comunicazione di cui sopra e la cui attuazione possa contrastare il conseguimento degli obiettivi dell'offerta pubblica di acquisto o di scambio.

i) *Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)*

L'assemblea in data 14 settembre 2015, con atto a rogito del dottor Luca Barassi, Notaio in Milano, rep. n. 16044, racc. n. 7974, ha tra l'altro deliberato quanto segue:

- di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari (agganciato alla formula di calcolo della Remunerazione degli Strumenti Finanziari) emessi dal consiglio di amministrazione in forza della delibera del 6 agosto 2015. L'aumento potrà essere eseguito in via scindibile in una o più tranche nell'arco di quindici anni dalla data di efficacia della delibera di aumento del capitale ad un prezzo di sottoscrizione per ciascuna azione di nuova emissione pari alla media aritmetica dei prezzi di una azione della Società rilevato sul Mercato di quotazione nel periodo compreso tra il 15 febbraio ed il 14 marzo dell'anno di riferimento in cui venga corrisposto ai titolari degli Strumenti Finanziari il rendimento speciale agganciato all'andamento della Società cui danno diritto gli Strumenti Finanziari stessi;
- di conferire al consiglio di amministrazione la facoltà da esercitarsi entro cinque anni dalla data della deliberazione, di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più

volte, per un ammontare massimo complessivo pari all'1,5 per cento della parte del capitale sociale sottoscritto e della riserva sovrapprezzo azioni risultante all'esito del Collocamento Istituzionale mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da porre a servizio di uno o più piani di incentivazione riservati a dipendenti, collaboratori, consulenti, consiglieri di amministrazione della Società e delle sue controllate e/o ad altri soggetti discrezionalmente scelti dal consiglio di amministrazione della Società e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 commi 5 e 8 del Codice Civile.

In data 17 aprile 2019, l'assemblea in seduta straordinaria, con atto a rogito del dottor Andrea De Costa, Notaio in Milano, rep. 7414, racc. n 3901, ha tra l'altro deliberato:

- di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile, la facoltà di aumentare a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, il capitale sociale, entro cinque anni dalla data della deliberazione, mediante emissione di massime n. 18.003.500 azioni ordinarie senza indicazione del valore nominale - e per un ammontare nominale complessivo di massimi euro 7.225.400,00, oltre l'eventuale sovrapprezzo - e aventi godimento regolare, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile;
- di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampia facoltà per stabilire di volta in volta, nel rispetto della normativa vigente, le modalità, i termini e le condizioni dell'aumento di capitale, ivi inclusi a titolo meramente indicativo e non esaustivo il numero esatto e il prezzo (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo) delle azioni di nuova emissione, nonché la tempistica per l'esecuzione dell'aumento di capitale.

Inoltre, in data 17 aprile 2019, l'assemblea in seduta ordinaria ha deliberato di autorizzare il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie fino al numero massimo consentito per legge, in una o più volte, per un periodo di 18 mesi dalla data della delibera.

l) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. c.c.)

La Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile. Infatti, benché alla Data della Relazione Qatar Holding LLC detenga una partecipazione pari al 40,131% del capitale sociale, detta società non esercita sull'Emittente alcuna attività di direzione o coordinamento di carattere operativo, amministrativo o finanziario inquadrabile ai sensi di quanto disposto dall'articolo 2497 del Codice Civile.

Inoltre, Qatar Holding LLC non nomina la maggioranza degli amministratori della Società, non impartisce direttive di gruppo, non interviene nell'organizzazione e gestione della Società, la quale svolge autonomamente, tramite i propri organi ed il proprio organigramma, l'attività di ordinaria e straordinaria amministrazione. Infine, nessun soggetto può in autonomia decidere l'adozione del *budget* e del *business plan* ne sussiste un rapporto di tesoreria accentrata tra la Società e Qatar Holding LLC.

Si precisa che:

- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera i) ("*gli accordi tra la società e gli amministratori … che prevedono indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa o se il loro rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto*") sono contenute nella relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF;
- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera l) ("*le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori … nonché alla modifica dello statuto, se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva*") sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata al Consiglio di Amministrazione (Sez. 4.1).

3. *COMPLIANCE* (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF)

La Società aderisce alle disposizioni del Codice, accessibile al pubblico sul sito web di Borsa Italiana, sezione comitato per la *corporate governance*, al seguente indirizzo: https://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/2018clean.pdf.

Nel mese di gennaio 2020, il Comitato per la Corporate Governance ha adottato una nuova versione del Codice, che si applicherà a partire dall'esercizio 2021. A tale riguardo, nel corso dell'esercizio 2020, la Società valuterà le iniziative da intraprendere per adeguarsi alle raccomandazioni contenute nella nuova versione del Codice.

***

La Società non è soggetta a disposizioni di legge non italiane che influenzino la struttura di *corporate governance* della stessa.

4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

4.1 NOMINA E SOSTITUZIONE (ex artt. 123-bis, comma 1, lettera l), TUF)

In data 20 febbraio 2020, il Consiglio di Amministrazione ha adeguato lo Statuto, ai sensi dell'art. 2365, comma 2, del Codice Civile e dell'art. 25 dello Statuto medesimo, alle modifiche da ultimo introdotte all'art. 147-*ter* del TUF dalla L. n. 160 del 27 dicembre 2019 in materia di equilibrio tra i generi nella composizione degli organi sociali.

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto, la Società è "*...amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minino di tre (3) ad un numero massimo di undici (11) membri, compreso il Presidente ed uno o più Vicepresidenti.*

La determinazione del numero dei consiglieri e la loro nomina sarà fatta dall'Assemblea.

Gli Amministratori restano in carica per tre esercizi, salvo diverso e inferiore periodo stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono sempre rieleggibili.

Gli Amministratori vengono nominati dall'Assemblea, nel rispetto della disciplina pro-tempore vigente inerente l'equilibrio tra generi sulla base delle liste di candidati presentate dagli azionisti e depositate presso la sede della Società nei termini e nel rispetto della disciplina di legge, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

In presenza di più liste uno dei membri del Consiglio di Amministrazione è espresso dalla seconda lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti e che non sia collegata alla prima lista. Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti una percentuale non inferiore a quella prevista per la società dalla disciplina vigente. Tale quota di partecipazione deve risultare da apposite certificazioni che devono essere prodotte, se non disponibili nel giorno in cui le liste sono depositate, anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società. Di tutto ciò è fatta menzione nell'avviso di convocazione.

Ogni azionista, nonché gli azionisti legati da rapporti di controllo o di collegamento ai sensi del Codice Civile, non possono presentare o votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista.

Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

I candidati inseriti nelle liste devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare, devono essere elencati in numero progressivo e devono possedere i requisiti di onorabilità previsti dalla legge. Almeno due (2) candidati – indicati in una posizione non posteriore al secondo e al settimo posto di ciascuna lista – devono essere in possesso anche dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. Le liste che presentino un numero di candidati pari o superiore a tre (3) devono essere composte da candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno due quinti (arrotondato all'eccesso, fermo restando che, qualora il numero di componenti del Consiglio di Amministrazione da eleggere sia pari a tre, l'arrotondamento avverrà per difetto all'unità inferiore).

Unitamente a ciascuna lista sono inoltre depositate una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati nonché le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti prescritti dalla legge e dai regolamenti per i membri del Consiglio di Amministrazione.

Determinato da parte dell'Assemblea il numero di amministratori da eleggere, si procede come segue:

1. dalla lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono eletti, in base all'ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista, tutti gli amministratori da eleggere tranne uno;

2. dalla seconda lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti – che non siano collegate in alcun modo, neppure indirettamente, ai sensi della disciplina di legge e regolamentare pro-tempore vigente, con coloro che hanno presentato o votato la lista di cui al precedente punto 1 – è eletto, in conformità alle disposizioni di legge, un amministratore in base all'ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista.

Qualora due liste abbiano ottenuto il secondo maggior numero di voti, si procede a nuova votazione da parte dell'Assemblea risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

Qualora ad esito dell'applicazione del meccanismo di voto di lista sopra indicato (i) non risulti eletto il numero minimo di candidati in possesso dei requisiti di indipendenza e/o (ii) la composizione del consiglio non sia conforme alla disciplina in materia di equilibrio tra i generi, risulteranno eletti i candidati in possesso dei requisiti richiesti in sostituzione dei candidati privi di tali requisiti inseriti nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti con numero di ordine progressivo meno elevato. Nel caso in cui venga presentata un'unica lista gli amministratori verranno tratti dalla lista presentata sempre che abbia ottenuto l'approvazione della maggioranza semplice dei voti.

Nel caso in cui non venga presentata alcuna lista (o la lista presentata non consenta di nominare gli amministratori nel rispetto delle disposizioni normative vigenti), l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge, senza osservare il procedimento sopra previsto e comunque in modo da assicurare la presenza del numero minimo di amministratori indipendenti previsto dalla normativa vigente nonché il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. Non si tiene conto delle liste che abbiano conseguito in Assemblea una percentuale di voti inferiore alla metà di quelli richiesti dalla presente norma statutaria per la presentazione delle liste.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, si provvede ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile. Se uno o più degli amministratori cessati erano stati tratti da una lista contenente anche nominativi di candidati non eletti, la sostituzione viene effettuata nominando, secondo l'ordine progressivo, persone tratte dalla lista cui apparteneva l'amministratore venuto meno e che siano tuttora eleggibili e disposte ad accettare la carica.

Le procedure di sostituzione devono in ogni caso garantire la presenza di un numero necessario di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza e il rispetto della disciplina pro tempore vigente inerente l'equilibrio tra i generi.".

Con Determinazione n. 28 del 30 gennaio 2020, Consob ha fissato, ai sensi dell'art. 144-*quater* del Regolamento Emittenti, la percentuale per la presentazione delle liste nel 4,5% del capitale sociale della Società.

I membri del Consiglio di Amministrazione in carica alla Data della Relazione sono stati nominati in data 17 aprile 2019, per un esercizio, sino alla data di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, salvo quanto previsto dall'articolo 18, nomina, revoca, cessazione, sostituzione e decadenza degli amministratori sono regolate dalla legge.

Peraltro, qualora per dimissioni od altre cause, venga a cessare la maggioranza degli amministratori di nomina assembleare, l'intero Consiglio di Amministrazione si intenderà cessato e l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio dovrà essere convocata d'urgenza dagli amministratori rimasti in carica.

Ai sensi dell'art. 20 dello Statuto il Consiglio di Amministrazione elegge tra i suoi membri un Presidente e, eventualmente, uno o più Vicepresidenti, salvo che non vi abbia provveduto l'Assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione, se lo ritiene opportuno, nomina uno o più amministratori delegati.

Il Presidente resta in carica per tutta la durata del Consiglio ed è rieleggibile.

Il Consiglio di Amministrazione può istituire un comitato esecutivo e/o altri comitati con funzioni e compiti specifici, stabilendone composizione e modalità di funzionamento.

Il Consiglio di Amministrazione può nominare anche uno o più Direttori Generali e può designare un Segretario anche all'infuori dei suoi componenti.

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione ed all'eventuale comitato esecutivo sono determinati dall'Assemblea e restano validi fino a diversa deliberazione. La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale.

L'Assemblea può tuttavia determinare un importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche.

Ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, il Presidente, o chi ne fa le veci, ha la rappresentanza legale della Società con facoltà di promuovere azioni ed istanze giudiziarie ed amministrative per ogni grado di giurisdizione ed anche per giudizi di cassazione e di revocazione e di nominare arbitri e di conferire procure ad avvocati e procuratori alle liti. Per gli atti relativi, il Presidente ha la firma libera.

La rappresentanza legale è inoltre affidata separatamente al Vicepresidente, ove nominato, nonché, nei limiti dei poteri loro conferiti, agli amministratori delegati e ai direttori generali, ove nominati.

Piani di successione

In data 21 febbraio 2019, il Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato per la Remunerazione, in applicazione del Criterio applicativo 5.C.2 del Codice di Autodisciplina, tenuto conto che l'unico amministratore esecutivo della Società è l'Amministratore Delegato, ha adottato una procedura per individuare e disciplinare le azioni da intraprendere per assicurare la regolare gestione della Società e la continuità aziendale sia in caso di improvvisa cessazione dall'incarico dell'Amministratore Delegato sia in un orizzonte temporale di lungo termine (il "**Piano**").

Il Piano prevede appositi meccanismi in caso di cessazione anticipata dall'incarico dell'Amministratore Delegato per causa improvvise ed imprevedibili che coinvolgono il Presidente ed il Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato per la Remunerazione ed eventualmente una società di consulenza specializzata del settore, ove necessario.

Il Piano prevede altresì una procedura per l'individuazione di un sostituto nel caso in cui l'Amministratore Delegato, alla scadenza del mandato, non sia più disponibile, per qualsivoglia ragione, ad accettare la carica per il successivo mandato.

4.2 COMPOSIZIONE (ex artt. 123-bis, comma 2, lettere d) e d-bis), TUF)

Ai sensi dell'articolo 18 dello Statuto, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minino di tre ad un numero massimo di undici membri, compreso il Presidente ed uno o più Vicepresidenti.

In data 17 aprile 2019 l'Assemblea dell'Emittente ha determinato in 9 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione ed in un esercizio sociale la durata del mandato (*i.e.*, i fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019), conformemente alle previsioni normative e regolamentari vigenti in materia di società quotate in ordine sia al numero di amministratori indipendenti, sia di equilibrio tra generi, ai sensi degli articoli 147-*ter*, 148 del TUF e del Codice. Tale delibera è stata altresì adottata in conformità con le previsioni di cui al Patto Parasociale.

Alla Data della Relazione sono pertanto in carica, fino alla data di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019, 9 amministratori, di cui 7 Amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e dal TUF.

La composizione e la struttura dell'attuale consiglio di amministrazione di COIMA RES, nonché quella dei comitati interni al consiglio, sono riportate nella **Tabella 2** in appendice alla Relazione.

Non vi sono stati cambiamenti nella composizione del Consiglio a far data dalla chiusura dell'Esercizio.

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono tutti domiciliati per la carica presso la sede della Società in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* di ogni amministratore, dal quale emergono le relative caratteristiche personali e professionali.

Caio Massimo Capuano, nato il 9 settembre 1954 a Palermo. Ha conseguito la laurea in ingegneria elettrica presso l'Università La Sapienza di Roma. Ha iniziato la sua carriera in Xerox e poi in IBM. Dal 1986 al 1997, è stato *Senior Partner* di McKinsey & Company, prestando consulenza principalmente nei settori delle *Financial Institution* e dell'*Information & Communication Technology*. Prima ancora, ha maturato un'esperienza pluriennale in IBM (come ingegnere specialista nei servizi di *Information & Communication Technology* e progettazione e commercializzazione di soluzioni applicative per le grandi istituzioni finanziarie, bancarie e assicurative) e in Rank Xerox. Nel 1998, è entrato in Borsa Italiana S.p.A. all'atto della privatizzazione, assumendo la carica di Amministratore Delegato sino all'aprile del 2010 (e di Consigliere di Amministrazione fino al luglio 2010). Dal 1° ottobre 2007, è stato anche Deputy CEO del London Stock Exchange Group. Nel gruppo Borsa Italiana ha ricoperto numerosi incarichi (Cassa di Compensazione e Garanzia, Monte Titoli; MTS) ed è stato membro di vari Comitati di interesse nazionale istituiti dai competenti dicasteri. Nel febbraio 2011, è stato nominato Amministratore Delegato di Centrobanca Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A., la Corporate & Investment Bank del Gruppo UBI, ove ha mantenuto tale carica sino al giugno del 2013 (anno di integrazione dell'Istituto in UBI Banca). È stato inoltre il promotore di due versioni del Codice di Autodisciplina per il governo societario delle società quotate. A livello internazionale, ha operato in vari organismi, tra cui la Federazione Mondiale delle Borse (*World Federation of Exchanges*) e la Federazione delle Borse Europee (FESE), ricoprendo in entrambe il ruolo di Presidente. Da maggio 2015, ha assunto la carica di Presidente di IW Bank S.p.A., banca multicanale del Gruppo UBI. Oggi è anche Consigliere di Amministrazione di Humanitas S.p.A., una importante realtà privata ospedaliera e di ricerca in Italia.

Feras Abdulaziz Al-Naama, nato il 6 agosto 1991 a Doha, Qatar. Ha conseguito nel giugno 2013 la laurea in *Economics B.S.* presso l'Università dell'Oregon (Eugene). Dal 2014 lavora presso Qatar Investment Authority e attualmente ricopre il ruolo di *associate*.

Manfredi Catella, nato il 18 agosto 1968 a Livorno. Ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università Commerciale Cattolica del Sacro Cuore a Milano ed ha conseguito il Master in Pianificazione Territoriale e Real Estate presso il Politecnico di Torino. È *chartered financial analyst* e iscritto all'albo dei pubblicisti. Ha pubblicato numerosi articoli e testi in materia di *real estate* e riqualificazione del territorio. Ha maturato un'esperienza di 25 anni nel settore dell'*investment management* e immobiliare. È Presidente della società immobiliare COIMA S.r.l., fondata nel 1974 e controllata dalla famiglia Catella; è azionista e CEO della SGR e socio fondatore di COIMA RES.

Nel corso degli ultimi 15 anni ha avuto la responsabilità per le attività italiane in *partnership* con il gruppo americano Hines con *assets under management* per oltre Euro 5 miliardi, acquisizioni per oltre Euro 3 miliardi, negoziazione di finanziamenti per circa Euro 3 miliardi. In particolare, Manfredi Catella, unitamente agli altri componenti del *Management team* della Società, nel corso degli ultimi 36 mesi ha raccolto *equity* per oltre Euro 1 miliardo sul mercato da investitori istituzionali domestici e internazionali, ivi inclusi fondi sovrani, fondi pensione, assicurativi, di dotazione e di *private equity*.

Precedentemente ha maturato esperienze in JP Morgan a Milano, Caisse Centrale des Banques Populaire a Parigi, Heitman a Chicago e HSBC.

Luciano Gabriel, nato il 15 agosto 1953 a Muralto (Svizzera). È attualmente Presidente del Consiglio di Amministrazione di PSP Swiss Property AG, società immobiliare commerciale attiva in Svizzera e quotata alla Borsa di Zurigo (SIX Swiss Exchange), con un patrimonio gestito di oltre 7,4 miliardi di franchi svizzeri. Ha ricoperto la carica di Amministratore Delegato di PSP Swiss Property dal 2007 a marzo 2017, e di Direttore Finanziario di PSP Swiss Property dal 2002 al 2007.

Dal 1998 al 2002 è stato a capo del dipartimento Tesoreria e Finanza aziendale di Zurich Financial Services. Dal 1984 al 1998 ha ricoperto varie posizioni nei settori finanza aziendale, gestione del rischio, servizi bancari internazionali alle imprese e sviluppo commerciale presso la Union Bank of Switzerland.

È stato Presidente dell'EPRA (European Public Real Estate Association), l'associazione europea delle maggiori società quotate operanti nel settore immobiliare per il periodo 2016/2017.

Olivier Elamine, nato il 9 ottobre 1972 a Nimes (Francia). È fondatore e Amministratore Delegato di Alstria office REIT AG, società immobiliare attiva in Germania, focalizzata sul settore uffici e quotata alla Borsa di Francoforte, con un patrimonio gestito di oltre Euro 3,9 miliardi e 118 immobili per un totale di 1,6 milioni di metri quadrati.

In passato Olivier Elamine è stato tra i fondatori di NATIXIS Capital Partners, direttore del team Investment Banking di CDC IXIS (concentrandosi principalmente sul settore immobiliare), e consulente presso Ernst & Young (sempre concentrandosi sul segmento immobiliare).

Alessandra Stabilini, nata il 5 novembre 1970 a Milano. Ha conseguito la laurea in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Milano nel 1995. Nel 2000 ha acquisito il titolo di Master of Laws (LL.M) presso la Law School della University of Chicago, Chicago, Ill., USA. Nel 2003 ha acquisito il Dottorato di ricerca in Diritto commerciale nell'Università L. Bocconi di Milano. È ricercatrice di Diritto commerciale presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Milano dal 2004 e ha ricevuto la conferma in ruolo nel 2007. Dal 2011 al 2016 è stata Professore Aggregato e titolare del corso di International Corporate Governance (insegnato in lingua inglese). Dal 2016 è Professore Aggregato e titolare del corso di Corporate Interest, Corporate Social Responsibility and Financial Reporting (insegnato in lingua inglese). È iscritta all'Albo degli Avvocati di Milano dal 2001. Ha collaborato con NCTM Studio Legale Associato prima come collaboratrice (fino al 2011), poi come of Counsel (dal 2011 al 2015). Attualmente è equity partner di NCTM Studio Legale Associato. Le sue aree di attività includono tra le altre il diritto societario, con particolare riferimento alle società quotate, e il diritto dei mercati finanziari. È Vicepresidente di NED Community. Ha ricoperto e ricopre tutt'ora incarichi in procedure di crisi di intermediari finanziari, per nomina della Banca d'Italia.

Agostino Ardissone, nato il 2 novembre 1946 ad Alassio. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore. Nel 1973 vince una borsa di studio della Banca d'Italia per la qualificazione amministrativa e tecnica nel settore del credito ed entra a far parte dei ruoli dell'istituto dal giugno 1973. Assegnato come primo incarico alla filiale di Cuneo della Banca d'Italia con il grado di Segretario, nel 1975 viene trasferito alla Filiale di Como presso l'Ufficio Segreteria Vigilanza Cambi. Nel 1983 viene promosso a Funzionario ed assume la titolarità del predetto ufficio, incarico che mantiene fino al 1990. Durante tale periodo si occupa principalmente di vigilanza cartolare e ispettiva anche come responsabile di nuclei ispettivi locali ovvero come componente di gruppi dell'Ispettorato Centrale. Con la promozione a Dirigente, nel triennio 1990/1993 assume la responsabilità della Direzione Vigilanza Creditizia II presso la sede di Milano della Banca d'Italia. Dal 1993 al 1996 ricopre l'incarico di Vicedirettore presso la Filiale di Pavia della Banca d'Italia. Nel triennio 1996/1999 assume la vicedirezione della succursale di Verona della Banca d'Italia. A partire dal luglio 1999 è preposto quale titolare della Filiale di Potenza dell'Istituto sino al 2002. Dal 1° agosto 2002 assume la direzione della Filiale di Cuneo della Banca d'Italia che mantiene sino al settembre 2004 quando viene assegnato alla Direzione vicaria della sede di Milano. Nel luglio 2007 assume la responsabilità della sede di Firenze e si occupa di ricerca economica e vigilanza creditizia e finanziaria con competenze sull'intero territorio regionale. Ha ricoperto la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Fidi Toscana S.p.A. da luglio 2012 a giugno 2014. Ha ricoperto la carica di consigliere di amministrazione di Banca Esperia S.p.A. e Presidente del Comitato Controllo e Rischi della medesima società.

Ariela Caglio, nata a Bergamo il 20 gennaio 1973. Ha conseguito la laurea in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi, dove ha conseguito, nel 2000, un PhD in *Business Administration and Management*. È Direttrice del Corso di laurea in Economia e Management Internazionale (BIEM) Professoressa Associata nel Dipartimento di Contabilità dell'Università Bocconi. Ha maturato un'esperienza di oltre quindici anni insegnando, anche in programmi MBA ed executive, tematiche

quali business planning e budgeting, misurazione e gestione delle prestazioni e cost accounting. È stata anche *Visiting Professor* presso prestigiose istituzioni internazionali, quali la *London School of Economics and Political Science* (LSE) e la *University of Manchester*.

Antonella Centra, nata a Roma il 20 settembre 1969. Ha conseguito la laurea in giurisprudenza, summa cum laude, presso l'Università La Sapienza di Roma, e ha frequentato il master in diritto dell'UE al College of Europe di Bruges. Ha sempre collaborato, sia come general counsel (o deputy general counsel per quanto riguarda Wind) che come membro del consiglio di amministrazione, con importanti società nazionali e internazionali, come Gucci e Bottega Veneta - Kering Group, Wind Telecomunicazioni e Coca-Cola. In virtù delle sue competenze specifiche, dal 2015, oltre al ruolo di general counsel e responsabile della compliance del gruppo di Gruppo Gucci, è stata investita della responsabilità di EVP Sustainability Director e Head of Institutional Affairs. In questi ruoli, ha contribuito a definire la strategia di sostenibilità a 10 anni del Gruppo Kering per realizzarla nelle varie Business Units di Gucci affinchè la sostenibilità costituisse un pilastro della cultura aziendale di Gucci. Antonella Centra, quindi, ha una solida esperienza in relazione a qualsiasi questione relativa alla gestione delle questioni concernenti la responsabilità sociale d'impresa e la sostenibilità, unita ad una approfondita conoscenza e familiarità in relazione a qualsiasi profilo delle relazioni e degli affari istituzionali. Antonella Centra, oltre ai suoi ruoli all'interno del Gruppo Kering, è ora investita di ruoli ufficiali in principali organismi e associazioni istituzionali.

In data 17 aprile 2019, in occasione dell'Assemblea che ha deliberato il rinnovo del Consiglio di Amministrazione, è cessato dalla carica l'amministratore indipendente Michel Vauclair.

Politiche di diversità

Al 31 dicembre 2019 la Società rientra nel regime di esenzione ai sensi dell'art. 123-*bis*, comma 5-*bis* del TUF.

Si precisa che l'art. 18 dello Statuto sociale di COIMA RES, come modificato dal Consiglio di Amministrazione in data 20 febbraio 2020, prevede che le liste per la nomina del Consiglio di Amministrazione che presentino un numero di candidati pari o superiore a tre debbano essere composte da candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno due quinti.

In data 17 aprile 2019, conformemente a quanto previsto dalla normativa e dalle disposizioni statutarie *pro tempore* vigenti, l'Assemblea degli azionisti ha eletto il nuovo Consiglio di Amministrazione, composto da candidati del genere meno rappresentato nella misura di un terzo.

Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

In data 25 maggio 2016 il Consiglio di Amministrazione, in conformità al criterio applicativo 1.C.3 del Codice ha stabilito che gli incarichi di amministratore o sindaco in altre società quotate ricoperti da ciascun amministratore della Società non possono avere un peso complessivo superiore a 6.

Successivamente, in data 8 giugno 2016 il Consiglio di Amministrazione della Società ha stabilito il peso da attribuirsi agli incarichi ricoperti in altre società quotate in mercati regolamentati, come segue:

- per le cariche di Presidente del Consiglio di Amministrazione: 2;
- per le cariche di Amministratore Delegato: 4; e,
- per le cariche di amministratore senza deleghe: 1.

Rimanendo pertanto inteso che, anche in ragione dell'impegno richiesto, con riferimento alla carica di Amministratore Delegato, la stessa non potrà essere assunta dallo stesso soggetto in altra società quotata in un mercato regolamentato.

La verifica del rispetto dei suddetti limiti è stata effettuata in data 17 aprile 2019 e, alla Data della Relazione, l'attuale composizione del Consiglio rispetta i suddetti criteri generali.

Induction Programme

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha organizzato iniziative finalizzate a fornire ai Consiglieri e ai Sindaci un'adeguata informativa del quadro normativo e regolamentare di riferimento.

In particolare, nell'anno 2019 l'*induction programme* ha approfondito i seguenti temi:

- Approfondimenti sul settore dell'immobiliare quotato;
- Approfondimenti sulle dinamiche dello *smart office* e *co-working*;
- Approfondimenti sul Codice di Autodisciplina emanato da Borsa Italiana;
- Approfondimenti sulla disciplina in materia di operazioni con le parti correlate.

Durante ogni riunione del Consiglio di Amministrazione l'Amministratore Delegato, il *risk manager*, ove previsto il suo intervento, della Società e i dirigenti della Società sono invitati dal Presidente del Consiglio di Amministrazione a fornire esaustive informazioni in merito al settore di attività in cui opera l'Emittente, alle dinamiche aziendali ed alla loro evoluzione, nonché dei principi di corretta gestione dei rischi, anche mediante l'esposizione dei report forniti dal Comitato Investimenti della Società e dal *Risk manager*. Inoltre, la Società è attiva nella partecipazione a *roadshow* anche internazionali durante i quali vengono illustrate le prospettive del mercato immobiliare italiano, ed il relativo materiale informativo è messo a disposizione dei membri dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo della Società, oltre che a disposizione del pubblico.

4.3 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex artt. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Nel corso dell'Esercizio, il Consiglio si è riunito 12 volte per una durata media di ogni riunione di circa 2:41 ore. La percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte dei membri del Consiglio, dal momento della rispettiva efficacia della carica è stata la seguente: Caio Massimo Capuano 100%, Feras Abdulaziz Al-Naama 100%, Manfredi Catella 100%, Michel Vauclair (fino al 17 aprile 2019) 50%, Luciano Gabriel 92%, Olivier Elamine 73%, Alessandra Stabilini 92%, Agostino Ardissone 100%, Ariela Caglio 100%, Antonella Centra (a partire dal 17 aprile 2019) 100%.

Alle riunioni del Consiglio hanno sempre partecipato il collegio sindacale, il CFO anche in qualità di segretario, e gli incaricati della funzione legale della Società. Su invito hanno partecipato ad alcune riunioni Gabriele Bonfiglioli in qualità di responsabile dell'Area Investment, Matteo Ravà in qualità dell'Area Asset Management l'Investor Relator, il Direttore dell'Area Investimenti e Asset Management e le funzioni di controllo.

In data 12 dicembre 2019 la Società ha reso noto il calendario finanziario per il 2020, mediante apposita comunicazione al mercato e pubblicazione nella sezione "Investor Relations" del proprio sito web (www.coimares.com).

Nel corso del 2020 e sino alla Data della Relazione il Consiglio di Amministrazione si è riunito una volta. Ai sensi dell'art. 21 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione si riunisce, anche in luogo diverso dalla sede sociale, di regola almeno trimestralmente e ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno o quando ne facciano richiesta scritta e motivata almeno due amministratori o un amministratore cui siano stati delegati poteri.

Il Consiglio di Amministrazione può inoltre essere convocato, previa comunicazione al Presidente, da almeno un sindaco.

Ai sensi dell'art. 22 dello Statuto, la convocazione del Consiglio di Amministrazione è fatta dal Presidente con comunicazione scritta corredata da tutti gli elementi utili per deliberare ed inviata almeno cinque giorni – o, in caso di urgenza, almeno 1 (un) giorno - prima di quello fissato per la riunione mediante lettera raccomandata a.r., telegramma, telefax, telex, posta elettronica o mezzo equivalente, purché sia data prova dell'avvenuto ricevimento. Il Consiglio di Amministrazione è comunque validamente costituito, anche in difetto di formalità di convocazione, qualora siano presenti tutti i suoi componenti ed i membri effettivi del Collegio Sindacale.

Ai sensi dell'art. 23 dello Statuto, le riunioni del Consiglio di Amministrazione saranno presiedute dal Presidente e, in caso di suo impedimento o assenza, dal Vicepresidente. Se vi sono più Vicepresidenti ha precedenza il Vicepresidente più anziano di età. In mancanza la presidenza è assunta da altro amministratore designato dal Consiglio di Amministrazione.

Nel corso delle riunioni, gli amministratori cui sono stati delegati poteri devono riferire con periodicità almeno trimestrale al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle società controllate e ciascun amministratore deve riferire ogni interesse che, per conto proprio o di terzi, abbia in una determinata operazione della Società.

Il Consiglio di Amministrazione valuta, sulla base delle informazioni ricevute, l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società, esamina i piani strategici, industriali e finanziari e valuta, sulla base della relazione degli organi delegati, il generale andamento della gestione.

Ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è richiesta la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica.

Le deliberazioni sono prese col voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti ed in caso di parità prevale il voto di chi presiede.

Inoltre, in data 13 luglio 2016, la Società ha adottato la procedura flussi informativi (la "**Procedura Flussi Informativi**"), successivamente modificata nel corso del 2019, nell'ambito della quale sono disciplinati, *inter alia*, i flussi informativi verso il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale. In particolare, all'interno della Procedura Flussi Informativi è stabilito che "*il Presidente del Consiglio di Amministrazione si adopera affinché:*

- *la documentazione relativa agli argomenti all'ordine del giorno sia portata a conoscenza degli amministratori e dei sindaci con congruo anticipo rispetto alla data della riunione consiliare o, almeno, una prima informativa sulle materie che verranno discusse;*
- *la documentazione a supporto delle deliberazioni sia adeguata in termini quantitativi e qualitativi rispetto alle materie iscritte all'ordine del giorno.*

La documentazione relativa agli argomenti all'ordine è trasmessa all'organo amministrativo e di controllo, dietro impulso dei Responsabili delle diverse Unità Organizzative eventualmente promotrici di informativa destinata al Consiglio di Amministrazione.

In particolare, con "congruo anticipo" si intende nei 5 giorni precedenti l'adunanza, ovvero nei casi di urgenza contestualmente all'avviso di convocazione.

Le informazioni rese con le modalità di cui sopra sono integrate (e all'occorrenza sostituite, laddove ragioni di riservatezza depongano in tal senso) dall'illustrazione fornita oralmente dal Presidente, dall'Amministratore Delegato o da esponenti del management - all'occorrenza invitati a prendere parte alla seduta - in occasione delle riunioni consiliari, ovvero di specifici incontri informali aperti alla partecipazione di Amministratori e Sindaci, organizzati per l'approfondimento di tematiche di interesse in riferimento alla gestione dell'impresa.

Ulteriore documentazione potrà essere fornita durante la riunione dell'organo amministrativo.

La trasmissione dei documenti e di qualsiasi altro materiale al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale avviene nei termini delle tempistiche sopra riportate mediante posta elettronica ovvero con qualunque altro mezzo che garantisca la prova dell'avvenuto ricevimento.

Gli amministratori sono consapevoli dei compiti e delle responsabilità inerenti la carica ricoperta; sono costantemente informati dalle competenti funzioni aziendali in ordine alle principali novità

legislative, regolamentari, tecniche ed industriali inerenti la Società e il business di riferimento e l'esercizio delle proprie funzioni; agiscono e deliberano con cognizione di causa ed autonomia, perseguendo l'obiettivo della creazione di valore per gli azionisti.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione cura che agli argomenti posti all'ordine del giorno sia dedicato il tempo necessario per l'approfondimento delle singole tematiche poste all'attenzione dei consiglieri.

Al fine di approfondire adeguatamente ogni tematica posta all'attenzione del Consiglio, durante le riunioni consiliari vengono costantemente invitati a partecipare i dirigenti della Società responsabili delle funzioni aziendali competenti circa la materia trattata per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

In particolare, per la trattazione delle tematiche di natura finanziaria e per l'approvazione dei documenti contabili di periodo è stato invitato a partecipare il *Chief Financial Officer* che ricopre anche il ruolo di dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari. Per la trattazione invece delle materie legate al *business* ed alle strategie, sono stati invitati a partecipare alle riunioni il responsabile dell'Area Investment, il responsabile dell'Area Asset Management, il direttore investimenti ed il *risk manager* della Società che, unitamente ai membri del Comitato Investimenti hanno riferito al Consiglio circa i lavori e le attività del Comitato Investimenti della Società, avvalendosi dell'ausilio di dettagliate relazioni predisposte dallo stesso Comitato Investimenti. Per tematiche relative agli investitori e per alcuni profili di *capital markets* è stato invitato a partecipare l'*Investor Relator*.

Inoltre, ove ritenuto utile in funzione dell'argomento trattato, hanno partecipato alle riunioni del Consiglio consulenti della Società.

Ai sensi dell'art. 25 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è investito, senza alcuna limitazione, dei più ampi poteri per la ordinaria e straordinaria amministrazione della Società, con facoltà di compiere tutti gli atti, anche di disposizione, ritenuti opportuni per il raggiungimento degli scopi sociali, nessuno escluso, tranne quanto riservato per legge alla competenza dell'Assemblea.

Al Consiglio di Amministrazione è attribuita anche la competenza, oltre che ad emettere obbligazioni non convertibili, a deliberare sulle materie previste dall'art. 2365, secondo comma del codice civile.

Il Consiglio di Amministrazione, e i suoi eventuali organi delegati, hanno inoltre la facoltà di compiere, senza necessità di autorizzazione dell'Assemblea, tutti gli atti e le operazioni che possono contrastare il conseguimento degli obiettivi di un'offerta pubblica di acquisto o di scambio, dalla comunicazione con cui la decisione o il sorgere dell'obbligo di promuovere l'offerta sono stati resi pubblici sino alla chiusura o decadenza dell'offerta stessa.

Il Consiglio di Amministrazione, e i suoi eventuali organi delegati, hanno inoltre la facoltà di attuare decisioni, non ancora attuate in tutto o in parte e che non rientrano nel corso normale delle attività della Società, prese prima delle comunicazioni di cui sopra e la cui attuazione possa contrastare il conseguimento degli obiettivi dell'offerta pubblica di acquisto o di scambio.

Il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dagli amministratori in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni è riportato per esteso nell'**Allegato 2** alla presente Relazione.

***

Ai sensi dell'art. 23 dello Statuto il Consiglio di Amministrazione valuta, sulla base delle informazioni ricevute, l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società, esamina i piani strategici, industriali e finanziari e valuta, sulla base della relazione degli organi delegati, il generale andamento della gestione.

Il Consiglio di Amministrazione ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile dell'Emittente predisposto dall'Amministratore Delegato, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Alla Data della Relazione il Consiglio di Amministrazione considera COIMA RES S.p.A. SIINQ I (di seguito anche "**SIINQ I**") quale società controllata avente rilevanza strategica per l'Emittente.

A tal proposito si specifica che la società SIINQ I è stata considerata quale controllata avente rilevanza strategica in quanto alla stessa fa capo un investimento immobiliare di valore pari a Euro 49,8 milioni al 31 dicembre 2019, che rappresenta circa il 5,3% dell'attivo consolidato di Gruppo.

Il Consiglio di Amministrazione, alla Data della Relazione, ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della SIINQI, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e in considerazione della tipologia dell'attività e delle dimensioni e lo scopo della suddetta società. In particolare, la valutazione di adeguatezza è stata effettuata in prima analisi dal Consiglio di Amministrazione della partecipata che lo ha ritenuto adeguato in quanto la SIINQ I non ha dipendenti, la gestione amministrativa e contabile è stata interamente esternalizzata ad una primaria società di consulenza attiva nell'*outsourcing* amministrativo, è stato adottato lo stesso schema di reportistica di COIMA RES e sono stati definiti in maniera appropriata le tempistiche per fornire in maniera chiara e tempestiva le informazioni alla controllante. Inoltre, pur essendo una partecipata a rilevanza strategica, è stata ritenuta non presentare complessità tali da necessitare di ulteriori presidi. Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha fatto proprie tali valutazioni e in aggiunta ha rilevato che la composizione dell'organo amministrativo e di controllo della SIINQ I fosse adeguata in considerazione delle attività svolte e delle caratteristiche dimensionali della società.

Il Consiglio, sulla base delle informazioni ricevute dagli organi delegati, ha periodicamente valutato l'andamento della gestione, confrontando i risultati conseguiti con quelli con quelli programmati, assumendo decisioni in ordine alle operazioni di significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società, nonché in ordine alle operazioni con parti correlate secondo quanto stabilito dalle relative procedure – conformemente a quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate.

Al Consiglio è riservata la deliberazione in merito alle operazioni dell'Emittente e delle sue controllate, quando tali operazioni abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per l'Emittente stesso. In particolare, si ricorda che è di esclusiva competenza del Consiglio di Amministrazione qualsiasi operazione che ecceda il valore di Euro 20.000.000,00, considerato come l'ammontare delle risorse proprie della Società nonché ogni operazione con le parti correlate, così come indicato nei poteri dell'Amministratore Delegato.

La procedura per le operazioni con parti correlate (si veda il capitolo 12 della Relazione) è pubblicata sul sito web della Società (www.coimares.com) Sezione Investor Relators, voce http://www.coimares.com/it/governance/operazioni-con-parti-correlate.

I membri del consiglio di amministrazione, così come tutte le parti correlate dirette della Società identificate nella procedura, hanno fornito alla Società le informazioni relative alla situazione delle parti correlate per il loro tramite, aggiornate alla data di chiusura dell'Esercizio.

La Società è attiva nell'acquisizione, gestione e dismissione di proprietà immobiliari con mezzi propri e mezzi di terzi. In considerazione di ciò il Consiglio di Amministrazione mantiene nella propria esclusiva competenza, in quanto di rilievo strategico, le seguenti attività:

- la predisposizione del piano strategico;
- le operazioni di acquisizione e di dismissione che comportino l'utilizzo di mezzi propri per un importo superiore ad Euro 20 milioni;
- i contratti di finanziamento, fidi e fideiussioni per un ammontare superiore ad Euro 20 milioni; e
- le operazioni e transazioni con parti correlate di importo non esiguo.

Board Performance Evaluation

Il Consiglio di Amministrazione effettua periodicamente una valutazione sul funzionamento del consiglio stesso e dei suoi comitati nonché sulla loro dimensione e composizione, tenendo anche

conto di elementi quali le caratteristiche professionali, di esperienza, anche manageriale e di genere dei suoi componenti, nonché della loro anzianità di carica.

La *Board Performance Evaluation* è stata condotta da ultimo nel 2019 sull'anno 2018, attraverso interviste dirette ai Consiglieri sull'efficacia, dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio, effettuate con il supporto del consulente esterno Spencer Stuart, società specializzata nella *corporate governance* e *board effectiveness*. Oltre ai Consiglieri è stato incontrato il Presidente del Collegio Sindacale.

Il processo di valutazione ha permesso di verificare la sostanziale adeguatezza del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati interni in relazione a dimensione, composizione e funzionalità e complessivamente dalle interviste è emerso un quadro ampiamente positivo ed un livello di apprezzamento complessivo davvero molto elevato, con una percentuale di risposte in accordo con gli argomenti proposti nelle interviste pari al 93%.

Si segnala che l'assemblea degli azionisti non ha autorizzato deroghe al divieto di concorrenza previsto dall'art. 2390 del Codice Civile.

4.4 ORGANI DELEGATI

Amministratore Delegato

In data 17 aprile 2019, *il Consiglio* di Amministrazione ha deliberato, tra l'altro, di attribuire all'Amministratore Delegato *"i più ampi poteri per compiere tutti gli atti di ordinaria amministrazione della Società, essendo ivi espressamente inclusi i poteri per la gestione e lo sviluppo dell'attività sociale, per l'individuazione e l'implementazione di nuove iniziative di investimento, per l'assunzione di incarichi di gestione e consulenza di fondi e/o organismi di investimento, nonché per la rappresentanza della Società avanti agli enti competenti e a terzi, fatta sola esclusione per l'approvazione del budget e del business plan riservata all'organo amministrativo, per le materie che sono riservate dalla legge al consiglio di amministrazione (ove non specificamente delegate) e/o all'assemblea dei soci, nonché fatta esclusione per le materie relative alla prevenzione infortuni, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, oggetto di specifica delega al consigliere a ciò preposto.*

In particolare, a titolo esemplificativo e non limitativo, sono conferiti all'Amministratore Delegato i seguenti poteri da esercitarsi con firma libera e disgiunta:

- *rappresentare la Società dinanzi a qualsiasi Autorità di Vigilanza (tra cui, in particolare, la Banca d'Italia e la Consob), con facoltà di sottoscrivere e presentare ogni dichiarazione, comunicazione e/o segnalazione prevista dalle normative di vigilanza e/o richiesta direttamente dalle Autorità medesime, con facoltà di delegare tale potere a rappresentati all'uopo nominati;*
- *rappresentare la Società dinanzi a qualsiasi Autorità amministrativa per ottenere il rilascio di licenze, autorizzazioni, approvazioni, permessi, registrazioni o certificati (anche in relazione a marchi e brevetti), nonché per qualsiasi comunicazione, adempimento informativo o altra attività necessaria o anche solo opportuna ai fini del perseguimento dell'oggetto della Società;*
- *rappresentare la Società innanzi a qualsiasi Autorità avente potestà fiscale, con espressa facoltà di sottoscrivere e presentare dichiarazioni dei redditi, dichiarazioni IVA, dichiarazioni fiscali e ogni altra dichiarazione richiesta dalla legge o dagli uffici fiscali; chiedere e concordare rimborsi di imposte e tasse, rilasciandone quietanza, e compiere ogni altro atto pertinente alla materia nell'interesse della Società;*
- *rappresentare la Società in ogni rapporto con gli Istituti previdenziali, assistenziali e infortunistici, gli Uffici del lavoro e di collocamento, le organizzazioni sindacali e le associazioni di categoria;*

- *rappresentare la Società innanzi a qualsiasi autorità di pubblica sicurezza, ai Vigili del Fuoco, alle autorità sanitarie, facendo le dichiarazioni, le denunzie e i reclami che si rendano opportuni;*
- *espletare qualsivoglia pratica ed operazione presso gli uffici ministeriali, firmando all'uopo le necessarie domande e dichiarazioni;*
- *espletare qualsivoglia pratica presso il Ministero dei Trasporti, la Motorizzazione Civile e dei Trasporti, gli Uffici Prefettizi, l'Automobile Club d'Italia, gli uffici del Pubblico Registro Automobilistico, facendo le dichiarazioni, le denunzie e i reclami che si rendano opportuni;*
- *rappresentare la Società dinanzi a qualsiasi Autorità giudiziaria, ordinaria, amministrativa o tributaria, incluse le giurisdizioni superiori, sia come attore o ricorrente che come convenuto o resistente, nonché rappresentare la Società in procedure esecutive e/o concorsuali di qualsiasi tipo e in concordati anche stragiudiziali con i creditori; compromettere in arbitri; emettere dichiarazioni di terzo debitore e di parte lesa; rispondere a interrogatori sia in istruttoria che in giudizio in veste di legale rappresentante della Società; nominare avvocati, procuratori, periti e abilitati al patrocinio avanti a qualsiasi organo di giustizia, conferendo loro ogni potere; transigere, rinunziare e conciliare vertenze di qualsiasi natura; chiedere la levata di protesti e l'iscrizione di ipoteche giudiziali, di sequestri e di pignoramenti; asseverare la vera e reale esistenza dei crediti vantati; far valere legali cause di privilegio; dar voto in concordati, in amministrazioni controllate ed in genere in qualsiasi riunione di creditori; discutere i conti di liquidazione, riscuotere riparti parziali e definitivi e compiere tutti gli atti inerenti alle varie procedure dirette alla tutela dei crediti e dei diritti della Società; fare elezioni di domicili speciali;*
- *provvedere all'esercizio dei diritti inerenti alle partecipazioni e agli strumenti finanziari detenuti dalla Società, impartendo ove necessario le necessarie istruzioni;*
- *rappresentare la Società quale "titolare" per i trattamenti dei dati personali ai sensi della normativa applicabile in materia;*
- *condurre trattative, intraprendere attività di indagine e valutative, sottoscrivere accordi di riservatezza, lettere di intenti, offerte non vincolanti, nonché in generale qualsiasi atto o contratto relativo a potenziali operazioni ordinarie o straordinarie;*
- *acquistare, anche in blocco, beni mobili e servizi di qualsiasi tipo necessari o anche solo opportuni per lo svolgimento delle attività sociali, con espressa facoltà di sottoscrivere contratti, pattuire prezzi e modalità di pagamento, con facoltà di eccedere del 10% rispetto agli ammontari massimi previsti dal budget e dal business plan;*
- *acquistare – all'interno del territorio della Repubblica Italiana – beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari e altri cespiti nell'interesse della Società con il limite di Euro 20 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) per operazione e di complessivi Euro 80 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) nell'arco di 12 mesi (a condizione che (i) l'operazione sia stata previamente approvata dal comitato investimenti della Società; (ii)ove l'operazione sia realizzata attraverso il ricorso a un indebitamento, il relativo ammontare non sia superiore al 60% del valore del bene; (iii) il valore dell'investimento, al netto della parte eventualmente oggetto di finanziamento, non ecceda il 30% del patrimonio netto della Società e (iv) non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge -), con espressa facoltà di sottoscrivere contratti, pattuire prezzi e modalità di pagamento;*
- *cedere, vendere e permutare, anche in blocco, beni ed elementi del patrimonio della Società (a condizione che (i) l'operazione sia stata previamente approvata dal comitato investimenti della Società; (ii) il valore del bene non ecceda il limite di Euro 20 milioni (con ciò intendendosi*

risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) per operazione e di complessivi Euro 80 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) nell'arco di 12 mesi e (iii) non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge -), con espressa facoltà di sottoscrivere contratti, pattuire prezzi e modalità di pagamento negoziare, stipulare, modificare, risolvere o recedere da contratti di qualsiasi tipo e natura, con contraenti sia italiani sia stranieri, sia pubblici sia privati, ivi inclusi (a titolo esemplificativo e non limitativo) contratti di leasing, locazione e comodato relativi sia a beni mobili sia a beni immobili, contratti di noleggio di beni mobili, contratti di assicurazione e relativi mandati di brokeraggio, contratti di fornitura di pubblici servizi (energia elettrica, gas, telefono, acqua, etc.), con il limite di Euro 20 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) per operazione e di complessivi Euro 80 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) nell'arco di 12 mesi per l'ipotesi di contratti di acquisizione e vendita di partecipazioni societarie e contratti di joint venture e con esclusione delle operazioni con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società;

- *negoziare, stipulare, modificare, risolvere o recedere da contratti di appalto o subappalto d'opera o di servizi nonché contratti d'opera (anche professionale) con esclusione delle operazioni con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società con il limite di Euro 20 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) per operazione e di complessivi Euro 80 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) nell'arco di 12 mesi;*
- *curare ed effettuare i necessari adempimenti in materia edilizia e urbanistica, di previsioni di piano, del permesso e delle sue modalità esecutive in relazione alle opere intraprese dalla Società;*
- *sottoscrivere convenzioni urbanistiche, istanze di variazione d'uso, richieste di titoli edilizi abilitativi, certificazioni di agibilità, dichiarazioni di collaudo e di conformità, acquisto, cessione e permuta di diritti edificatori;*
- *conferire mandati e incarichi di vario genere a professionisti e consulenti vari nell'interesse della Società con esclusione delle operazioni con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società e, comunque, con facoltà di eccedere del 10% rispetto agli ammontari massimi previsti dal budget e dal business plan;*
- *concorrere, nell'interesse della Società, ad aste, gare, licitazioni private bandite da amministrazioni, enti pubblici e/o privati di qualsiasi genere, provvedendo a tutti gli atti all'uopo necessari, ivi inclusi l'effettuazione di depositi e la costituzione di garanzie, il pagamento di somme, l'emissione di dichiarazioni, la sottoscrizione di offerte non vincolanti o anche vincolanti e la stipula, modifica e revoca di contratti di ogni genere (salvo che il valore delle relative offerte vincolanti e contratti non superi l'importo di Euro 20 milioni per operazione e di complessivi Euro 80 milioni nell'arco di 12 mesi, essendo invece il potere conferito senza limiti in caso di offerte non vincolanti e partecipazioni ad aste, gare etc., e, in ogni caso, a condizione che (i) l'operazione sia stata previamente approvata dal comitato investimenti della Società; (ii) ove l'operazione sia realizzata attraverso il ricorso a un indebitamento, il relativo ammontare non sia superiore al 60% del valore del bene; (iii) il valore dell'investimento, al netto della parte eventualmente oggetto di finanziamento, non ecceda il 30% del patrimonio netto della Società e (iv) non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva*

valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge -;

- *stipulare e risolvere, nell'interesse della Società, contratti di assicurazione privata od obbligatoria; concordare, in caso di sinistro, l'indennità dovuta dall'assicuratore, rilasciando quietanza per l'importo ricevuto, il tutto con facoltà di eccedere del 10% rispetto agli ammontari massimi previsti dal budget e dal business plan;*
- *stipulare e risolvere qualsiasi altro contratto che appaia utile o necessario per il perseguimento dell'oggetto sociale a condizione che non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge – e con il limite di Euro 20 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) per operazione e di complessivi Euro 80 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) nell'arco di 12 mesi;*
- *curare e supervisionare i rapporti con i consulenti incaricati, con i project manager, i property e facility manager, i mediatori, i direttori dei lavori, i fornitori di servizi contabili/amministrativi/informatici e di altro genere e in generale con le controparti contrattuali della Società;*
- *assumere e licenziare operai, impiegati, quadri e dirigenti, determinandone i relativi compensi; stipulare contratti di collaborazione a progetto, di lavoro interinale, accordi di stage e in generale qualsiasi contratto di lavoro atipico; adottare nei confronti di detto personale tutti i provvedimenti disciplinari del caso; predisporre regolamenti interni; stabilire mansioni, qualifiche, retribuzioni, incentivi e premi (nel rispetto delle linee guida o subordinatamente al previo parere del relativo Comitato di Remunerazione e a condizione che non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge -); firmare lettere di assunzione e richieste di nullaosta al Ministero del Lavoro e all'Ufficio di Collocamento;*
- *investire e disinvestire la liquidità della Società in strumenti finanziari;*
- *aprire conti correnti bancari e postali per conto della Società, sia in moneta nazionale che in divisa estera; negoziare aperture di credito e compiere qualsiasi operazione a debito o a credito dei conti della Società quali, a titolo puramente esemplificativo:*
- *firmare per traenza assegni di c/c anche per utilizzo di somme alto scoperto, nei limiti dei fidi concessi;*
- *firmare per traenza postagiri;*
- *firmare per girata assegni di c/c bancario, vaglia postali o telegrafici e qualsiasi altro titolo di credito a favore della Società;*
- *eseguire trasferimenti bancari a favore di terzi o tra conti della Società e terzi;*
- *chiedere fidi e fidejussioni con il limite di Euro 20 milioni per operazione e di complessivi Euro 80 milioni nell'arco di 12 mesi;*
- *eseguire operazioni bancarie e finanziarie senza alcun limite, quali per esempio: accettazioni bancarie, operazioni in valuta ed in Euro, commercial paper e denaro caldo;*
- *emettere, firmare, ricevere e quietanzare fatture, note di addebito e accredito, ricevute bancarie;*
- *esigere e riscuotere qualsiasi importo, somma, titolo o valore comunque e da chiunque dovuto alla Società sotto forma di assegno bancario, cambiale o titolo all'ordine,*

rilasciandone quietanza in acconto od a saldo e girandoli sui conti correnti della Società, emettendo all'uopo tratte su debitori, scontando, incassando, quietanzando, protestando effetti cambiari e titoli all'ordine, nonché compiendo qualsiasi altra operazione a ciò inerente;

- *negoziare e stipulare contratti di finanziamento, concedendo le relative garanzie, nell'interesse della Società (fino ad un massimo di Euro 20 milioni per operazione e di complessivi Euro 80 milioni nell'arco di 12 mesi e previa approvazione da parte del comitato investimenti della Società);*
- *stipulare contratti derivati con funzioni di copertura dei rischi;*
- *ritirare e dar mandato a ritirare lettere anche raccomandate, assicurate, plichi, valori, titoli, merci e depositi in genere, anche giudiziari, rilasciando quietanza e scarichi nelle debite forme;*
- *curare ed effettuare i necessari adempimenti in materia di previsioni di piano, titoli abilitativi all'attività edilizia e relative modalità esecutive, tra cui in particolare — a titolo esemplificativo e non limitativo — le seguenti attività:*
- *richiedere il permesso di costruire (ove necessario) e prevedere al versamento dei relativi contributi;*
- *presentare la domanda di inizio attività, la comunicazione di inizio attività, la segnalazione certificata di inizio attività o altre equiparabili comunicazioni di abilitazione all'attività edilizia accompagnate dall'esecuzione delle formalità connesse;*
- *richiedere il certificato di agibilità o presentare la certificazione di agibilità, secondo il caso applicabile;*
- *garantire la conformità delle opere effettuate dalla Società alla normativa urbanistica ed edilizia, alle previsioni di piano, al permesso o ai titoli abilitativi in generale;*
- *nominare e revocare procuratori per l'esercizio di tutti o parte dei poteri conferiti."*
- *"nei casi di urgenza, d'intesa con il Presidente, (a) il potere di acquistare - all'interno del territorio della repubblica italiana – beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari e altri cespiti nell'interesse della società; (b) cedere, vendere e permutare, anche in blocco , beni ed elementi del patrimonio della Società; e (c) concorrere, nell'interesse della società, ad aste, gare, licitazioni private bandite da amministrazioni, enti pubblici e/o privati di qualsiasi genere, provvedendo a tutti gli atti all'uopo necessari, ivi inclusi l'effettuazione di depositi e la costituzione di garanzie, il pagamento di somme, l'emissione di dichiarazioni, la sottoscrizione di offerte non vincolanti o anche vincolanti e la stipula, modifica e revoca di contratti di ogni genere, per un importo superiore a 20 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della società diverse da eventuali finanziamenti) per operazione e per importi superiori a complessivi euro 80 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della società diverse da eventuali finanziamenti) nell'arco di 12 mesi, a condizione che (i) l'operazione sia stata previamente approvata dal Consiglio di Amministrazione nei principali elementi essenziali; (ii) ove l'operazione sia realizzata attraverso il ricorso a un indebitamento, il relativo ammontare non sia superiore al 45% del prezzo del bene; (iii) il valore dell'investimento, al netto della parte eventualmente oggetto di finanziamento, non ecceda il 30% del patrimonio netto della società e (iv) non si tratti x) di una operazione con parte correlata ai sensi del regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla società - ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge o y) di una operazione che configuri la fattispecie prevista dall'art. 2391 del codice civile. Le condizioni di cui ai romanini (ii) e (iii) non si applicano alle operazioni previste alla lettera (b)"*
- *"nei casi di urgenza il potere di (d) chiedere fidi e fidejussioni; (e) negoziare e stipulare contratti di finanziamento, concedendo le relative garanzie, per un importo superiore a 20 milioni e comunque entro il limite massimo di 35 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette*

della società diverse da eventuali finanziamenti) per operazione e per importi superiori a complessivi euro 80 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della società diverse da eventuali finanziamenti) nell'arco di 12 mesi."

- *L'Amministratore Delegato riporterà alla prima riunione utile del Consiglio di Amministrazione in merito all'utilizzo dei poteri nei casi di urgenza."*

L'Amministratore Delegato non ricopre la carica di amministratore in altre società con azioni quotate su mercati regolamentati il cui *chief executive officer* è amministratore della Società.

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, il Presidente, o chi ne fa le veci, ha la rappresentanza legale della Società con facoltà di promuovere azioni ed istanze giudiziarie ed amministrative per ogni grado di giurisdizione ed anche per giudizi di cassazione e di revocazione e di nominare arbitri e di conferire procure ad avvocati e procuratori alle liti. Per gli atti relativi, il Presidente ha firma libera.

La rappresentanza legale è inoltre affidata separatamente al Vicepresidente, ove nominato, nonché, nei limiti dei poteri loro conferiti, agli amministratori delegati e ai direttori generali, ove nominati.

Il Presidente è un amministratore non esecutivo e pertanto non riveste uno specifico ruolo nell'elaborazione delle strategie aziendali.

Il Presidente non è né *chief executive officer*, né azionista di controllo dell'Emittente.

Comitato esecutivo (solo se costituito) (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

In considerazione delle dimensioni della Società e della struttura dello stesso Consiglio di Amministrazione, la Società non ha ritenuto necessario istituire all'interno del Consiglio un comitato esecutivo.

Informativa al Consiglio

Gli organi delegati riferiscono alla prima riunione utile del Consiglio circa l'attività svolta, in particolare in merito allo sviluppo della *pipeline* di investimento, con particolare riguardo alle risultanze delle considerazioni del Comitato Investimenti.

4.5 ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI

Nel corso del 2019 e alla Data della Relazione non vi sono stati né vi sono altri consiglieri esecutivi oltre all'Amministratore Delegato.

4.6 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

Il numero, le competenze e l'autorevolezza degli amministratori non esecutivi sono tali da garantire che il loro giudizio possa avere un peso significativo nell'assunzione delle decisioni consiliari.

Alla data di chiusura dell'Esercizio, sette tra gli amministratori non esecutivi, Feras Abdulaziz Al-Naama, Alessandra Stabilini, Agostino Ardissone, Ariela Caglio, Antonella Centra, Olivier Elamine e Luciano Gabriel si qualificano come indipendenti ai sensi sia del Codice sia del TUF.

Il Consiglio di Amministrazione ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e dal TUF in capo ai consiglieri indipendenti nonché dei requisiti di onorabilità previsti dall'art. 147-*quinquies* del TUF e dal D.M. n. 162/2000 in capo a tutti i consiglieri in data 17 aprile 2019.

Il Collegio Sindacale, durante la riunione del 17 aprile 2019, ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri.

In considerazione del fatto che gli Amministratori Indipendenti rappresentano la maggioranza dei componenti del Consiglio di Amministrazione, si è ritenuto non necessario prevedere riunioni separate per gli Amministratori Indipendenti.

4.7 *LEAD INDEPENDENT DIRECTOR*

In considerazione della composizione del Consiglio di Amministrazione la Società ha ritenuto che non fosse necessario procedere alla nomina di un *lead independent director*, la cui nomina è suggerita dal Codice nei seguenti casi: (i) se il presidente del consiglio di amministrazione è il principale responsabile della gestione dell'impresa (*chief executive officer*); (ii) se la carica di presidente è ricoperta dalla persona che controlla l'Emittente.

5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

Informazioni privilegiate

Il Consiglio di Amministrazione della Società, su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 14 settembre 2015 ha adottato la procedura comunicazione informazioni privilegiate, successivamente modificata e integrata in data 25 maggio 2016 e 27 luglio 2016.

In data 26 luglio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha effettuato un'ulteriore revisione della procedura alla luce delle Linee Guida in materia di gestione delle informazioni privilegiate pubblicate dalla Consob nell'ottobre 2017 al fine di definire i principi, gli obblighi comportamentali, i ruoli e le responsabilità inerenti alla corretta gestione interna, al trattamento ed alla comunicazione all'esterno di documenti ed informazioni aziendali riguardanti COIMA RES e le società dalla stessa controllate, con particolare riferimento alle informazioni rilevanti e privilegiate, nonché al fine di regolare la tenuta e l'aggiornamento degli elenchi delle persone che hanno accesso a informazioni rilevanti e privilegiate (la "**Procedura Gestione Informazioni Rilevanti e Privilegiate e Registro Insider**")

La Procedura Gestione Informazioni Rilevanti e Privilegiate e Registro Insider è disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo: http://www.coimares.com/it/governance/procedure-registro-insider.

Internal dealing

Il Consiglio di Amministrazione, in data 14 settembre 2015, ha adottato la procedura *internal dealing*, come successivamente modificata in data 27 luglio 2016 e da ultimo in data 21 febbraio 2019 (la "**Procedura *Internal Dealing***") al fine di definire i principi e le regole in materia di *market abuse* che disciplinano l'operatività sulle azioni della Società, sui titoli di credito emessi dalla stessa nonché sugli strumenti derivati o su altri strumenti finanziari da parte di determinati soggetti che ricoprono una posizione apicale o dalle persone ad essi strettamente legate.

La Procedura *Internal Dealing* è disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo: http://assets.ctfassets.net/07w7nxxrvwr3/1XOUZpYBZq80UMc60uwG6m/51f5c0390dabeee500ff00ca03911444/A.6. COIMA RES - Procedura internal dealing.pdf

Market sounding

Il Consiglio di Amministrazione, in data 21 febbraio 2019 ha adottato una procedura per definire i principi e le regole in materia di sondaggi di mercato, e in particolare per disciplinare le interazioni tra la Società e uno o più investitori potenziali che hanno luogo prima dell'annuncio di un'operazione, al fine di determinare l'interesse degli investitori potenziali in una possibile operazione e il prezzo, le dimensioni e la struttura dell'operazione stessa (la "**Procedura Sondaggi di Mercato**").

6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Conformemente alle prescrizioni in tema di *corporate governance* per le società quotate dettate da Borsa Italiana nel Codice e al fine di incrementare l'efficacia e l'efficienza del Consiglio di Amministrazione, quest'ultimo, in data 17 aprile 2019 ha, tra l'altro, nominato i componenti dei seguenti comitati: Comitato per la Remunerazione e Comitato Controllo e Rischi – anche quale Comitato per le operazioni con parti correlate. In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha individuato nel Comitato Controllo e Rischi, costituito da Amministratori non esecutivi ed indipendenti, il comitato competente ai sensi della Procedura Parti Correlate ed ha attribuito al Comitato Controllo e Rischi il ruolo e le competenze che, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, spettano ai comitati costituiti, in tutto o in maggioranza, da amministratori indipendenti.

In data 17 aprile 2019 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha nominato i membri del Comitato Investimenti, costituito da tre Amministratori, di cui due amministratori indipendenti, dal Responsabile dell'Area Investment Management e dal Responsabile dell'Area Asset Management; il *risk manager* coadiuva il Comitato Investimenti con funzione di supporto tecnico. Più precisamente, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di nominare quali membri del Comitato Investimenti Manfredi Catella, Feras Abdulaziz Al-Naama e Luciano Gabriel in qualità di Amministratori, Gabriele Bonfiglioli in qualità di responsabile dell'Area Investment Management, Matteo Ravà in qualità di Responsabile dell'Area di Asset Management e Michel Vauclair in qualità di esperto Real Estate esterno alla Società. Si ricorda che ai sensi dell'Asset Management Agreement, la SGR e la Società hanno concordato il distacco parziale di alcuni dipendenti della SGR, tra cui Ravà e Bonfiglioli, presso la Società per svolgere rispettivamente l'incarico di Coordinatore dell'Area Mercati e Investimenti, e l'incarico di Coordinatore dell'Area Portafoglio, entrambi con riporto diretto al CEO, Dott. Manfredi Catella.

Il Comitato per gli Investimenti è un organo parzialmente endoconsiliare di natura consultiva, avente funzioni di supporto alle decisioni di investimento e disinvestimento da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

Il Comitato Investimenti:

- esamina qualsiasi investimento o disinvestimento che la Società intenda promuovere per sé o per i Veicoli da essa gestiti;
- esamina le opportunità in pipeline e approva i budget di spesa per la fase di *due diligence*;
- monitora l'andamento delle analisi avviate sulle opportunità in esame (pipeline) e valuta se procedere alla presentazione di offerte non vincolanti;
- valuta preventivamente, per successiva delibera del Consiglio di Amministrazione, le seguenti operazioni:
  - nuovi contratti di finanziamento o modifiche di contratti di finanziamento in essere;
  - derivati a copertura del rischio di tasso dei finanziamenti o degli attivi o di altre passività detenute dalla Società;
- valuta contratti di locazione che abbiano ad oggetto superfici superiori a 4.000 mq di aree commerciali o superiori al 25% della NRA (superficie netta affittabile) di un singolo edificio.

È altresì prevista la possibilità di far partecipare alle riunioni, su tematiche specifiche, sia dipendenti della Società sia terzi facenti capo alla SGR, tutti in possesso di elevata specializzazione in materia finanziaria ed immobiliare.

In caso di esito positivo, la proposta di investimento o disinvestimento, supportata dalla documentazione tecnica e finanziaria raccolta e/o predisposta nella fase istruttoria, viene sottoposta al Consiglio di Amministrazione per le valutazioni e le deliberazioni di competenza. In caso di delibera favorevole del Consiglio di Amministrazione, si procede all'esecuzione dell'operazione.

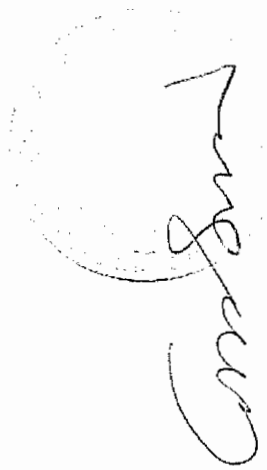
Ove l'operazione di investimento o disinvestimento rientri nei limiti delle deleghe conferite all'Amministratore Delegato l'esecuzione della stessa potrà avvenire direttamente a valle della procedura di valutazione svolta dal Comitato Investimenti.

In data 20 febbraio 2019 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire al Comitato Investimenti un budget di spesa annuale pari ad Euro 20.000.

In data 20 febbraio 2019 il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato di attribuire al Comitato per la Remunerazione, al Comitato Controllo e Rischi un *budget* di spesa annuale pari ad Euro 20.000. Il budget di *spesa* del Comitato Controllo e Rischi nella veste di Comitato Parti Correlate viene deliberato dal Consiglio di Amministrazione all'occorrenza.

7. COMITATO PER LE NOMINE

In considerazione delle dimensioni e degli assetti proprietari della Società, la stessa non ha ritenuto necessario istituire in questa fase un Comitato per le nomine.



8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE

Composizione e funzionamento del comitato per la remunerazione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Comitato per la Remunerazione è composto da tre amministratori non esecutivi, tutti indipendenti. In alternativa, il Comitato può essere composto da tre amministratori non esecutivi, in maggioranza indipendenti; in tal caso il Presidente del Comitato è scelto tra gli amministratori indipendenti. Qualora il Consiglio di Amministrazione sia composto da non più di otto membri, il Comitato per la Remunerazione può essere composto da due soli consiglieri, purché indipendenti.

Alla data di chiusura dell'Esercizio e alla Data della Relazione il Comitato per la Remunerazione è composto dagli amministratori Alessandra Stabilini (amministratore indipendente), in qualità Presidente del Comitato per la Remunerazione, Caio Massimo Capuano (amministratore non esecutivo) e Olivier Elamine (amministratore indipendente).

Almeno un componente del Comitato per la Remunerazione deve possedere una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive, da valutarsi a cura del Consiglio di Amministrazione al momento della nomina. A tal proposito si precisa che la Società, in considerazione delle qualifiche professionali e delle attività svolte in precedenza, ha ritenuto che i membri del Comitato per la Remunerazione siano in possesso di un'adeguata conoscenza ed esperienza in materia contabile e finanziaria, e/o in materia di politiche retributive. I membri del Comitato restano in carica per il periodo determinato di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione all'atto della nomina o, in caso di mancata determinazione, per tutto il tempo in cui tali membri rivestono la carica di amministratore. In caso di dimissioni o di cessazione di uno o più componenti dalla carica di amministratore, il Comitato viene integrato a cura del consiglio di amministrazione. Nel corso del mandato, il Consiglio di Amministrazione può variare la composizione del Comitato.

Il Comitato per la Remunerazione si riunisce con una frequenza adeguata ad assicurare il corretto svolgimento delle proprie funzioni e dei propri compiti.

L'eventuale documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno è messa a disposizione dei componenti, da parte del Presidente o del segretario, se nominato, di norma contestualmente all'avviso di convocazione. La documentazione può essere altresì inviata per posta elettronica agli indirizzi indicati dai componenti del Comitato per la Remunerazione.

Le riunioni del Comitato per la Remunerazione sono presiedute dal Presidente o, in sua assenza o impedimento, dal membro che sarà stato nominato dai presenti.

Alle riunioni può partecipare il Presidente del Consiglio di Amministrazione. Inoltre, su invito del Comitato per la Remunerazione, per il tramite del suo Presidente, con riferimento ai singoli punti posti all'ordine del giorno, possono partecipare anche altri soggetti, inclusi altri componenti del Consiglio o della struttura societaria.

Nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato in cui vengono formulate le proposte al Consiglio di Amministrazione relative alla propria remunerazione.

Per la validità delle riunioni del Comitato per la Remunerazione è necessaria la presenza della maggioranza dei suoi componenti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti. Qualora il Comitato per la Remunerazione sia composto da due componenti, esso dovrà deliberare all'unanimità.

Le deliberazioni del Comitato per la Remunerazione risultano da specifici verbali che vengono firmati dal soggetto che presiede la seduta e dal segretario, ove nominato.

Ai membri del Comitato spetta il rimborso delle spese sostenute per ragione del loro ufficio.

Nel corso dell'Esercizio si sono tenute n. 3 riunioni del Comitato per la Remunerazione, tutte regolarmente verbalizzate, della durata media di circa 1 ora e 10 minuti. La partecipazione alle

riunioni da parte dei membri del Comitato per la Remunerazione è stata del 100% per Alessandra Stabilini, 100% Caio Massimo Capuano e 100% Olivier Elamine.

Alle riunioni del Comitato per la Remunerazione ha partecipato il Presidente del Collegio Sindacale e, ad alcune riunioni i membri del collegio sindacale ed il CFO della Società su invito del Presidente.

Nel 2020 il Comitato per la Remunerazione presenterà le proprie proposte in merito alla politica di remunerazione, per la quale si rinvia alla relativa relazione annuale pubblicata ai sensi dell'art. 123-*ter* TUF.

Il Comitato per la Remunerazione nel corso del 2020 ha programmato n. 4 riunioni delle quali, alla Data della Relazione, se ne sono tenute n. 2.

Per ulteriori informazioni in merito alla struttura del Comitato per la Remunerazione si veda la **Tabella 2** allegata alla Relazione.

Funzioni del Comitato per la Remunerazione

Il Comitato per la Remunerazione:

- formula proposte al Consiglio di Amministrazione in ordine alla definizione della politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche della Società.
- valuta periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche, avvalendosi a tale ultimo riguardo delle informazioni fornite dagli amministratori delegati; formula al consiglio di amministrazione proposte in materia;
- presenta proposte o esprime pareri al consiglio di amministrazione sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance correlati alla componente variabile di tale remunerazione; monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal consiglio stesso verificando, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di performance; e
- assiste il Consiglio di Amministrazione nell'istruttoria per la predisposizione di un piano di successione degli amministratori esecutivi.

Il Comitato per la Remunerazione, nello svolgimento delle proprie funzioni, ha la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei propri compiti nonché di avvalersi di consulenti esterni, nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione; il Comitato per la Remunerazione definisce annualmente un *budget* di spesa che sottopone al Consiglio di Amministrazione in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale. La Società mette a disposizione del Comitato per la Remunerazione le risorse finanziarie adeguate per l'adempimento dei propri compiti nei limiti del *budget* approvato dal Consiglio di Amministrazione (si veda a tal proposito quanto descritto al Capitolo 6 della Relazione).

Qualora intenda avvalersi dei servizi di un consulente al fine di ottenere informazioni sulle pratiche di mercato in materia di politiche retributive, il Comitato per la Remunerazione verifica preventivamente che esso non si trovi in situazioni che ne compromettano l'indipendenza di giudizio. Il Comitato per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali e operativi con le competenti strutture aziendali.

Il Presidente del Comitato per la Remunerazione dà informativa dei lavori del Comitato alla prima riunione utile del Consiglio di Amministrazione.

Il Comitato riferisce agli azionisti della Società sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni.

9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Le informazioni relative alla remunerazione degli amministratori sono contenute nella relazione annuale sulla politica di remunerazione e i compensi corrisposti, cui si rinvia per le informazioni di dettaglio, redatta ai sensi degli art. 123-*ter* del TUF e 84-*quater* del Regolamento Emittenti nonché in conformità con quanto raccomandato dall'art. 6 del Codice, a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito web della Società (www.coimares.com) e nel meccanismo di stoccaggio autorizzato "NIS-Storage", consultabile all'indirizzo www.emarketstorage.com.

***

Indennità degli amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione del rapporto a seguito di un'offerta pubblica di acquisto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera i), TUF)

Si segnala che, fatto salvo quanto di seguito specificato, non sono stati stipulati accordi tra la Società e gli amministratori che prevedono indennità in caso di dimissioni o licenziamento/revoca senza giusta causa o se il rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto.

In ogni ipotesi di cessazione di Manfredi Catella dalla carica sociale ricoperta per una delle seguenti ragioni (c.d. *Good Leaver*): (i) mancata nomina di Manfredi Catella nei termini ed alle condizioni previste nella scrittura privata e/o mancata conferma/ratifica degli stessi successivamente alla quotazione; ovvero (ii) cessazione dalla carica di amministratore delegato della Società al verificarsi di taluna delle ipotesi di recesso dal Contratto di *Asset Management*; ovvero (iii) mancato rinnovo per un ulteriore triennio nella carica di amministratore delegato alla naturale scadenza del primo mandato triennale e, successivamente, alla naturale scadenza del secondo mandato triennale; ovvero (iv) mancata accettazione da parte di Manfredi Catella della proposta di rinnovo dell'incarico a condizioni peggiorative rispetto a quelle applicate nel triennio precedente; ovvero (v) revoca di Manfredi Catella in assenza di una Giusta Causa di Revoca (come successivamente definita); (vi) rinuncia alla carica da parte di Manfredi Catella in presenza di una Giusta Causa di Dimissioni come successivamente definita ovvero (vii) decesso di Manfredi Catella (nel qual caso l'Indennità risarcitoria verrà corrisposta agli aventi diritto), la Società sarà obbligata a corrispondere all'amministratore delegato a titolo di risarcimento del danno ovvero, comunque ed in ogni caso, a titolo di indennità per la cessazione del rapporto di amministrazione (l'"**Indennità risarcitoria**"), il maggior importo tra (a) Euro 5.000.000 e (b) 3 (tre) volte il compenso complessivo annuo (fisso più variabile) indicato da una primaria e indipendente *executive advisory firm* quale *benchmark* di mercato per il ruolo di amministratore delegato ricoperto in una delle principali società immobiliari quotate in Europa (quali British Land, Land Securities, Unibail Rodamco, Hammerson, Songbird Estate, Capital & Counties, Great Portland, Derwent London e Swiss Prime Site). La Società ritiene congruo l'ammontare dell'Indennità risarcitoria in relazione all'apporto di impegno, competenze e immagine che Manfredi Catella conferisce come amministratore delegato.

Per "**Giusta Causa di Dimissioni**", si intende con riferimento a Manfredi Catella, in via esemplificativa e non esaustiva: (1) modifica non concordata dei poteri e delle deleghe attribuiti a Manfredi Catella; (2) nomina di un altro amministratore delegato in assenza dell'espresso consenso di Manfredi Catella; (3) nomina di un direttore generale in assenza dell'espresso consenso di Manfredi Catella; (4) conferimento non concordato di tutti o parte dei poteri e delle deleghe attribuiti a Manfredi Catella ad un amministratore diverso da Manfredi Catella ovvero ad un dipendente e/o consulente della Società; (5) grave infermità o impedimento dovuto a malattia o infortunio (debitamente certificati e accertati), che determinino la sostanziale inidoneità professionale di Manfredi Catella; (6) richiesta di dimissioni nei confronti di Manfredi Catella da parte della Società o dei suoi soci, anche indirettamente per iscritto, indipendentemente dall'asserita sussistenza di una Giusta Causa di Revoca – come successivamente definita - ; (7) in generale (anche per quanto non ricompreso nelle lettere che precedono) qualsiasi atto o evento qualificato come giusta causa di dimissioni ai sensi delle applicabili disposizioni di legge.

In ipotesi di contestazione da parte di Manfredi Catella della sussistenza di una giusta causa di revoca (ossia un grave e ripetuto inadempimento, doloso o gravemente colposo, del consigliere 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 – "**Giusta Causa di Revoca**"), la Società dovrà comunque corrispondere immediatamente al consigliere 1/3 dell'Indennità risarcitoria, fermo il diritto di ripetere dal consigliere la somma corrisposta, al netto delle ritenute effettuate, incrementata dei soli interessi legali, nell'ipotesi di accertamento, con sentenza passata in giudicato, della sussistenza della Giusta Causa di Revoca e salvo il diritto del consigliere di ottenere il saldo, oltre interessi e rivaluta-zione, nell'ipotesi di accertamento, anche non passato in giudicato, dell'insussistenza della Giusta Causa di Revoca.

In ipotesi di contestazione da parte della Società della ricorrenza di un'ipotesi di *Good Leaver*, la Società dovrà comunque corrispondere immediatamente a Manfredi Catella (o ai suoi aventi diritto) 2/3 dell'Indennità risarcitoria, fermo il diritto di ripetere dal consigliere la somma corrisposta, al netto delle ritenute effettuate, incrementata dei soli interessi legali, nell'ipotesi di accertamento, con sentenza passata in giudicato, dell'insussistenza di un'ipotesi di *Good Leaver* e salvo il diritto di Manfredi Catella di ottenere il saldo, oltre interessi e rivalutazione, nell'ipotesi di accertamento, anche non passato in giudicato, della sussistenza di un'ipotesi di *Good Leaver*.

Ferma l'applicabilità delle previsioni contenute nel Contratto di *Asset Management*, in caso di *Good Leaver* la SGR disporrà di un'opzione call sullo strumento finanziario del consigliere per l'acquisto dello stesso al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo), mentre in caso di *Bad Leaver* (ossia, revoca del consigliere in presenza di una Giusta Causa di Revoca) la SGR disporrà di un'opzione call sullo strumento finanziario del consigliere per l'acquisto dello stesso al valore nominale.

Si segnala infine che, con riferimento alla Scrittura Privata, avente ad oggetto i termini e le condizioni relative allo svolgimento della carica di Consigliere di Amministrazione e di Amministratore Delegato della Società da parte del dott. Catella, in data 19 febbraio 2019 Manfredi Catella, in considerazione del fatto che COIMA RES non ha raggiunto dimensioni tali da beneficiare di economie di scala e che è interesse del medesimo essere allineato con gli interessi degli altri azionisti di COIMA RES, ha confermato la propria rinuncia alla rideterminazione dell'emolumento fisso annuo e alla corresponsione dell'emolumento variabile annuo previsti nel medesimo contratto per l'esercizio 2017 e 2018 e ha rinunciato anche per l'intera durata dell'esercizio 2019.

Tale rinuncia è soggetta alle seguenti condizioni: che, fino al 31 dicembre 2027, l'AMA non venga modificato e/o non cessi per qualsivoglia motivo e/o Manfredi Catella non cessi di ricoprire la carica di Amministratore Delegato per qualsivoglia ragione (anche in caso di morte) e/o la maggioranza degli amministratori della Società continui a essere designata da Manfredi Catella. Qualora venga meno anche uno di tali presupposti, la Società sarà obbligata a corrispondere a Manfredi Catella una somma pari a tre volte (i) l'emolumento fisso annuo, come incrementato ai sensi del contratto, e (ii) l'emolumento variabile annuo previsti nel medesimo.

10. COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Composizione e funzionamento del Comitato Controllo e Rischi (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Comitato Controllo e Rischi è composto da tre amministratori non esecutivi, tutti indipendenti. In alternativa il Comitato può essere composto da tre amministratori non esecutivi, in maggioranza indipendenti; in tal caso il Presidente del Comitato è scelto tra gli amministratori indipendenti. Qualora il Consiglio di Amministrazione sia composto da non più di otto membri, il Comitato Controllo e Rischi può essere composto da due soli consiglieri, purché indipendenti.

Alla data di chiusura dell'Esercizio e alla Data della Relazione il Comitato Controllo e Rischi è composto dagli amministratori Agostino Ardissone (amministratore indipendente), quale Presidente del Comitato Controllo e Rischi, Alessandra Stabilini (amministratore indipendente) e Luciano Gabriel (amministratore indipendente).

Almeno un componente del Comitato Controllo e Rischi deve possedere una adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi, da valutarsi a cura del Consiglio di Amministrazione al momento della nomina. A tal proposito si precisa che la Società, in considerazione delle qualifiche professionali e delle attività svolte in precedenza, ha ritenuto che i membri del Comitato Controllo e Rischi siano in possesso di adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi.

I membri del Comitato Controllo e Rischi restano in carica per il periodo determinato di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione all'atto della nomina o, in caso di mancata determinazione, per tutto il tempo in cui tali membri rivestono la carica di amministratore. In caso di dimissioni o di cessazione di uno o più componenti dalla carica di amministratore, il Comitato Controllo e Rischi viene integrato a cura del Consiglio di Amministrazione. Nel corso del mandato, il Consiglio di Amministrazione può variare la composizione del Comitato Controllo e Rischi.

Il Comitato Controllo e Rischi si riunisce con una frequenza adeguata ad assicurare il corretto svolgimento delle proprie funzioni e dei propri compiti e comunque con periodicità almeno trimestrale.

Il Comitato Controllo e Rischi è convocato presso la sede sociale (o in altro luogo indicato dal Presidente) dal Presidente o su propria iniziativa o a seguito di richiesta scritta anche di un solo componente.

Il Comitato Controllo e Rischi si riunisce altresì quando ne facciano richiesta il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Presidente del Collegio Sindacale, ovvero l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi.

L'eventuale documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno è messa a disposizione dei componenti, da parte del Presidente o del segretario, se nominato, di norma contestualmente all'avviso di convocazione. La documentazione può essere altresì inviata per posta elettronica agli indirizzi indicati dai componenti del Comitato Controllo e Rischi.

Le riunioni del Comitato sono presiedute dal Presidente o, in sua assenza o impedimento, dal membro che sarà stato nominato dai presenti.

Il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato partecipa alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi. Possono partecipare anche gli altri sindaci.

Alle riunioni può partecipare il Presidente del Consiglio di Amministrazione. Inoltre, su invito del Comitato, per il tramite del suo Presidente, con riferimento ai singoli punti posti all'ordine del giorno, possono partecipare anche altri soggetti, inclusi altri componenti del Consiglio o della struttura societaria.

Per la validità delle riunioni del Comitato Controllo e Rischi è necessaria la presenza della maggioranza dei suoi componenti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti. Qualora il Comitato Controllo e Rischi sia composto da due componenti, esso dovrà deliberare all'unanimità.

Le deliberazioni del Comitato Controllo e Rischi risultano da specifici verbali che vengono firmati dal soggetto che presiede la seduta e dal segretario, ove nominato.

Il Comitato riferisce almeno semestralmente al Consiglio di Amministrazione su tutta l'attività da esso svolta.

Ai membri del Comitato spetta il rimborso delle spese sostenute per ragione del loro ufficio.

Nel corso dell'Esercizio si sono tenute n. 9 riunioni del Comitato Controllo e Rischi, tutte regolarmente verbalizzate, della durata media di circa due ore. La partecipazione alle riunioni da parte dei membri del Comitato Controllo e Rischi è stata del 100% per Agostino Ardissone, 89% Luciano Gabriel, 100% Alessandra Stabilini.

Alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi hanno sempre partecipato o il Presidente del Collegio Sindacale e/o i membri del Collegio Sindacale su invito del presidente del Comitato Controllo e Rischi: in particolare, hanno partecipato (i) al 100% delle riunioni Massimo Laconca; (ii) al 100% delle riunioni Milena Livio; e (iii) all'89% delle riunioni Marco Lori. Ha inoltre partecipato a tutte le riunioni del Comitato Controllo e Rischi il CFO della Società su invito del presidente del Comitato Controllo e Rischi.

Ad alcune riunioni del Comitato Controllo e Rischi hanno altresì partecipato su invito del Presidente del Comitato Controllo e Rischi, il risk manager della Società, l'Internal Audit, la Funzione Compliance, la società di revisione e l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi.

Il Comitato Controllo e Rischi nel corso del 2020 ha programmato n. 6 riunioni delle quali, alla Data della Relazione, se ne è tenuta n. 1.

Per ulteriori informazioni in merito alla struttura del Comitato Controllo e Rischi si veda la **Tabella 2** allegata alla Relazione.

Funzioni attribuite al Comitato Controllo e Rischi

Il Comitato è tenuto a svolgere tutti i compiti attribuiti dal Codice al Comitato Controllo e Rischi e, in particolare, i compiti di:

- assistere e supportare il Consiglio di Amministrazione, assicurando a quest'ultimo un'adeguata attività istruttoria, nelle valutazioni e decisioni relative al Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi della Società (di seguito "**SCIGR**") e in quelle relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;
- esprimere il proprio parere al Consiglio di Amministrazione con riguardo:
  - alla definizione delle linee di indirizzo del SCIGR, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, e alla determinazione del grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati;
  - alla valutazione, con cadenza almeno annuale, dell'adeguatezza del SCIGR rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché alla sua efficacia;
  - all'approvazione, con cadenza almeno annuale, del piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione di Internal Audit, sentiti il collegio sindacale e l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
  - alla descrizione, all'interno della relazione sul governo societario, delle principali caratteristiche del SCIGR e delle modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, esprimendo la propria valutazione sull'adeguatezza dello stesso;

- alla valutazione, sentito il collegio sindacale, dei risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;

- esprimere il proprio parere al Consiglio di Amministrazione in merito:
  - alla nomina e alla revoca del Responsabile della Funzione di Internal Audit;
  - al fatto che quest'ultimo sia dotato delle risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità;
  - al fatto che la remunerazione del Responsabile della Funzione di Internal Audit sia definita coerentemente con le politiche aziendali;

Il Comitato Controllo Rischi nell'assistere il Consiglio di Amministrazione:

a) valuta, unitamente al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti il revisore legale e il collegio sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
b) esprime pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;
c) esamina le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione internal audit;
d) monitora l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di internal audit;
e) può chiedere alla funzione di internal audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al presidente del collegio sindacale;
f) riferisce al Consiglio con cadenza almeno semestrale sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
g) supporta, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del consiglio di amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il consiglio di amministrazione sia venuto a conoscenza; e
h) svolge gli ulteriori compiti eventualmente attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

Inoltre, su richiesta del Consiglio di Amministrazione esprime parere preventivo sulle significative operazioni tra la Società e le parti correlate, come definite dai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) n.24.

Nello svolgimento delle proprie funzioni, i componenti del Comitato Controllo e Rischi avranno la facoltà di accedere alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei loro compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni, nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione; il Comitato Controllo e Rischi definisce annualmente un budget di spesa che sottopone al Consiglio di Amministrazione in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale. La Società mette a disposizione del Comitato Controllo e Rischi le risorse finanziarie adeguate per l'adempimento dei propri compiti nei limiti del budget approvato dal Consiglio di Amministrazione.

In particolare, con riferimento all'Esercizio, il Comitato Controllo e Rischi ha:

- valutato operazioni e contratti con parti correlate;
- valutato la periodica revisione delle condizioni contrattuali con COIMA S.r.l. ed espresso il proprio parere favorevole ai sensi della Procedura Parti Correlate;
- esaminato periodicamente il report di monitoraggio dei rischi;
- valutato periodicamente l'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- valutato le relazioni finanziarie periodiche e il bilancio d'esercizio e consolidato;
- valutato l'evoluzione dell'assetto organizzativo;
- esaminato la sostituzione della funzione Internal Audit e Compliance svolta in *outsourcing* da una società di consulenza esterna;
- valutato periodicamente le attività svolte dalle funzioni di controllo;
- esaminato l'aggiornamento del manuale delle procedure della Società;

- valutato, unitamente al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti il revisore legale e il collegio sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi dà informativa dei lavori del Comitato Controllo e Rischi alla prima riunione utile del Consiglio di Amministrazione.

Il Comitato Controllo e Rischi, nella sua veste di Comitato Parti Correlate, ha esaminato le operazioni con parti correlate poste in essere dalla Società rilevando l'interesse della Società a compiere la transazione nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni dell'operazione, anche mediante l'ausilio di pareri di consulenti esterni.



11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

Il sistema di gestione dei rischi non è considerato separatamente dal sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria in quanto entrambi costituiscono elementi del medesimo Sistema. Il Sistema di controllo interno e gestione dei rischi è stato designato ed implementato al fine di garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria nonché la salvaguardia del patrimonio sociale l'efficienza e l'efficacia dei processi aziendali, il rispetto di leggi e regolamenti nonché dello statuto sociale e delle procedure interne.

Il sistema di controllo interno e gestione dei rischi è l'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture organizzative volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati. Il disegno e l'implementazione del modello sono stati effettuati considerando le dimensioni della Società, le effettive attività svolte dalla stessa e tenendo in considerazione, anche con l'aiuto di un consulente esterno, le *practices* seguite dal mercato. Tale sistema è monitorato periodicamente da tutte le funzioni che saranno in seguito descritte e suscettibile di revisioni e aggiornamenti in via continuativa nel tempo sia per eventuali adeguamenti normativi sia per eventuali suggerimenti degli organi preposti sia per eventuali modifiche dell'assetto organizzativo della Società.

Ai vertici della struttura del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi (di seguito "**SCIGR**") è posto il Collegio Sindacale.

Il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito della definizione dei piani strategici, industriali e finanziari, si è attenuto a quanto statutariamente previsto in termini di assunzione dei rischi.

In particolare, l'art. 4 dello statuto prevede specifici principi di frazionamento e contenimento del rischio ed in particolare le seguenti regole in materia di investimenti in immobili, di limiti alla concentrazione del rischio e di leva finanziaria, da considerarsi applicabili sia in caso di investimenti diretti che indiretti per il tramite di società controllate, fondi comuni o altri veicoli di investimento:

a) l'investimento in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie dovrà essere limitato ad un importo massimo pari al 40% del valore totale dell'attivo della Società risultante dall'ultimo bilancio approvato; si precisa che, in caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, saranno escluse dalla predetta definizione quelle porzioni di beni immobili che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi;
b) i canoni di locazione provenienti da un unico locatario - ovvero da locatari appartenenti al medesimo gruppo - non potranno superare il 40% dell'importo complessivo dei canoni di locazione della Società; si precisa che si considerano esclusi dall'applicazione di tale limite i conduttori/locatari appartenenti ad un gruppo di rilevanza nazionale e/o internazionale;
c) l'indebitamento finanziario, al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante non potrà superare il 70% del valore totale dell'attivo risultante dall'ultimo bilancio approvato.

I predetti limiti potranno essere superati in presenza di circostanze eccezionali o, comunque, non dipendenti dalla Società. In ogni caso, le suddette soglie non trovano applicazione nei successivi 24 (ventiquattro) mesi a partire dalla data di costituzione della Società.

Nell'ambito del processo di pianificazione finanziaria, il Consiglio di Amministrazione ha valutato tutti i rischi afferenti all'attività della Società, valutandone l'impatto con idonee *sensitivity analisys*.

In data 27 luglio 2016, il Consiglio di Amministrazione ha adottato, ai fini della gestione dei rischi aziendali, il regolamento sul controllo interno e di gestioni dei rischi, successivamente modificato nel corso del 2019, basato su un modello tradizionale a tre livelli di controllo:

- i controlli "di linea" (o di "primo livello"), svolti dalle stesse unità operative;
- i controlli di "secondo livello", svolti dalla Funzione di Risk Management e dalla funzione compliance;

- i controlli di "terzo livello", di competenza della Funzione di Internal Audit.

Inoltre, la Società ha istituito, come previsto dal Codice di Autodisciplina, un Comitato Controllo e Rischi oltre che un Comitato per la Remunerazione e un Comitato Investimenti.

La responsabilità del corretto funzionamento dei controlli di linea, oltre che direttamente riconducibile per competenza ai singoli responsabili delle unità organizzative, spetta al Consiglio di Amministrazione, che viene relazionato periodicamente dai vari organismi di controllo in merito alle carenze rilevate ovvero all'esigenza di potenziare e/o migliorare i presidi già esistenti. Le strutture operative della Società sono le prime responsabili del processo di gestione dei rischi: nel corso dell'operatività giornaliera tali strutture devono identificare, misurare o valutare, monitorare, attenuare e riportare i rischi derivanti dall'ordinaria attività, in conformità con il processo di gestione dei rischi; esse devono rispettare i limiti operativi loro assegnati coerentemente con gli obiettivi di rischio e con le procedure in cui si articola il processo di gestione dei rischi.

Le funzioni aziendali di controllo di secondo livello sono collocate alle dirette dipendenze del Consiglio di Amministrazione, al pari della Funzione di Internal Audit.

Sull'adeguatezza del SCIGR vigila il Collegio Sindacale, anche attraverso periodici incontri con le funzioni aziendali di controllo e con i comitati endoconsiliari.

I controlli di linea (c.d. "**controlli di primo livello**") sono diretti ad assicurare il corretto svolgimento delle operazioni. Essi sono effettuati dalle stesse strutture operative (ad es., controlli di tipo gerarchico, sistematici e a campione), ovvero eseguiti nell'ambito del Finance; per quanto possibile, essi sono incorporati nelle procedure informatiche.

I controlli di linea sono controlli di carattere procedurale, informatico, comportamentale, svolti sia da chi mette in atto una determinata attività (c.d. controlli di linea di prima istanza), sia da chi ne ha la responsabilità di supervisione in qualità di *risk owner* (c.d. controlli di linea di seconda istanza).

I controlli sui rischi e sulla conformità (c.d. "**controlli di secondo livello**") hanno, invece, l'obiettivo di assicurare, tra l'altro:

- la corretta attuazione del processo di gestione dei rischi;
- il rispetto dei limiti operativi assegnati alle varie funzioni;
- la conformità dell'operatività aziendale alle norme, incluse quelle di autoregolamentazione.

La Funzione di Internal Audit (c.d. "controlli di terzo livello") è volta a individuare violazioni delle procedure e della regolamentazione nonché a valutare periodicamente la completezza, l'adeguatezza, la funzionalità (in termini di efficienza ed efficacia) e l'affidabilità del sistema dei controlli interni e del sistema informativo (ICT audit), con cadenza prefissata in relazione alla natura e all'intensità dei rischi.

Presupposto di un sistema dei controlli interni completo e funzionale è l'esistenza di una organizzazione aziendale adeguata per assicurare la sana e prudente gestione delle società quotate e l'osservanza delle disposizioni loro applicabili. A tal fine, la Società si ispira ai seguenti **principi generali di organizzazione**:

- i processi decisionali e l'affidamento di funzioni al personale sono formalizzati e consentono l'univoca individuazione di compiti e responsabilità e sono idonei a prevenire i conflitti di interessi. In tale ambito, viene assicurata la necessaria separazione tra le funzioni operative e quelle di controllo;
- le politiche e le procedure di gestione delle risorse umane assicurano che il personale sia provvisto delle competenze e della professionalità necessarie per l'esercizio delle responsabilità a esso attribuite;
- il processo di gestione dei rischi è efficacemente integrato;
- i processi e le metodologie di valutazione, anche a fini contabili, delle attività aziendali sono affidabili e integrati con il processo di gestione del rischio;
- le procedure operative e di controllo devono: minimizzare i rischi legati a frodi o infedeltà dei dipendenti; prevenire o, laddove non sia possibile, attenuare i potenziali conflitti d'interesse;

prevenire il coinvolgimento, anche inconsapevole, in fatti di riciclaggio, usura odi finanziamento al terrorismo;
- il sistema informativo della Società rispetta requisiti elevati in tema di sicurezza informatica e continuità operativa.

Il Consiglio di Amministrazione svolge una funzione di supervisione strategica e di gestione.

Nell'ambito dell'organo amministrativo è stato individuato l'amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (c.d. amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi) nella persona del dott. Manfredi Catella, così come descritto nel successivo paragrafo 11.1.

La funzione di *Internal Audit*, svolta interamente in outsourcing, attraverso società specializzata:

(i) effettua attività di controllo per valutare l'efficacia ed efficienza dei processi operativi, il rispetto della normativa interna ed esterna, l'affidabilità della struttura operativa e dei meccanismi di delega, accedendo liberamente e con indipendenza a funzioni, dati e documenti e utilizzando idonei strumenti e metodologie;
(ii) assicura ai vertici aziendali una tempestiva e sistematica informativa sullo stato del sistema dei controlli e sulle risultanze delle attività svolte;
(iii) mantiene un organico collegamento informativo con il Collegio Sindacale con riferimento sia alla programmazione delle attività di auditing, sia all'informativa sui risultati dei controlli effettuati;
(iv) svolge indagini e accertamenti per la ricostruzione di fatti o eventi ritenuti di particolare rilevanza, anche al fine di accertare eventuali responsabilità imputabili al personale dipendente.

La Funzione di Compliance svolge in particolare le seguenti attività:

a) controllare e valutare periodicamente l'adeguatezza, l'efficacia e l'applicazione delle misure, delle politiche e delle procedure messe in atto per individuare il rischio di mancata osservanza degli obblighi normativi da parte della Società, nonché i rischi che ne derivano e mettere in atto misure e procedure idonee per minimizzare tale rischio;
b) fornire consulenza ai soggetti rilevanti nella prestazione dei servizi e nell'esercizio delle attività e assisterli ai fini dell'adempimento degli obblighi che incombono sulla Società;
c) trattare i reclami e tenere il relativo registro;
d) controllare e valutare l'adeguatezza, l'efficacia e l'applicazione della policy di gestione dei conflitti di interessi e tenuta del relativo registro.

La Funzione di *Risk Management* è coinvolta in via principale nella definizione del modello di gestione dei rischi della Società nonché delle politiche di governo dei rischi, collaborando con i vertici aziendali nell'analisi e assunzione dei rischi e nella definizione di indicatori per il monitoraggio degli stessi.

La Funzione di *Risk management*:

- propone il *risk framework* della Società;
- analizza, monitora ed effettua un idoneo reporting dei rischi a cui è esposta la Società;
- analizza le operazioni di investimento e disinvestimento;
- supporta la funzione Finance nell'analisi delle valutazioni effettuate da parte degli Esperti Indipendenti nominati dalla Società con riferimento agli investimenti immobiliari effettuati.

La Funzione di *Risk Management* riferisce dei risultati della propria attività esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale e al Comitato Controllo e Rischi nonché, almeno una volta l'anno, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio, trasmette ai suddetti organi sociali una relazione sulle attività svolte nel periodo di riferimento.

Il Consiglio di Amministrazione, con l'assistenza del Comitato Controllo e Rischi, definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle società controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati.

In merito al processo di informativa finanziaria, il Consiglio di Amministrazione ha approvato le seguenti procedure: Regolamento del Dirigente Preposto, la procedura di *scoping*, la procedura di pianificazione e controllo di gestione e la policy di Gruppo per la gestione del rischio di errata informativa finanziaria nonché la procedura di valutazione dei beni e di affidamento degli incarichi agli Esperti Indipendenti. Tali procedure sono state adottate già a partire dall'esercizio 2015, con l'eccezione della procedura di valutazione dei beni e di affidamento degli incarichi agli Esperti Indipendenti che è stata adottata in data 25 maggio 2016, e successivamente modificate e aggiornate. Tali procedure sono volte a regolare i processi al fine di consentire la predisposizione e la diffusione dell'informazione finanziaria in maniera tempestiva, veritiera e corretta.

Come stabilito dalle suddette procedure, il Dirigente Preposto ha definito uno specifico *framework* di controllo al fine di assicurare una corretta mitigazione dei rischi di errata informativa finanziaria, perseguita attraverso un approccio di analisi trasversale ai diversi processi aziendali e volto a identificare e controllare i principali rischi cui la società è esposta nell'esecuzione delle transazioni rilevanti che generano le informazioni contenute nel bilancio e in generale in ogni altra informativa di natura finanziaria.

Il *framework* si basa su principi e linee guida definiti dall'*Internal Control – Integrated Framework* emanate dal *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (noto come *CoSO*) e dal *Control Objectives for Information and related Technology* (noto come *CobiT*), considerati modelli di riferimento accettati a livello internazionale.

I livelli di analisi del *framework*, che in azione combinata conducono alla definizione di adeguate procedure amministrative e contabili, sono i seguenti:

- **Controlli a livello di processo (Process Control):** sono controlli che operano a livello di processo e la cui esecuzione fornisce evidenza del livello di adeguamento delle procedure amministrative e contabili applicate al fine di assicurare un efficace controllo interno sull'informativa finanziaria.
- **Controlli sull'Information Technology (*IT General Control o "ITGC"*)**: controlli che operano a livello societario e che sono specificamente legati ai processi di gestione *dell'Information Technology* a supporto dell'esecuzione dei processi aziendali; riguardano, ad esempio, i processi di acquisizione e manutenzione del software, la gestione della sicurezza fisica e logica, lo sviluppo e la manutenzione degli applicativi.

L'approccio metodologico per il presidio del rischio di errata informativa finanziaria rispecchia le fasi del processo di gestione del rischio di COIMA RES S.p.A. SIIQ, che si articola nelle seguenti fasi:

- Identificazione;
- Assessment;
- Monitoraggio;
- Attenuazione;
- Reporting.

Obiettivo dell'attività di *scoping* è selezionare le entità del Gruppo significative e i principali processi aziendali che alimentano il Conto Economico e lo Stato Patrimoniale di dette entità, attraverso analisi sia di natura quantitativa sia qualitativa.

Il Dirigente Preposto individua le classi di rischio da utilizzarsi come supporto all'identificazione dei rischi specifici, il cui censimento avviene a livello di singolo processo operativo.

Obiettivo della fase di *Risk assessment* è quello di valutare, attraverso l'analisi dei processi e tenuto in considerazione l'ambito di attività definito in fase di Scoping & Pianificazione, i punti di rischio che vanno ad impattare sui conti significativi (e che risultano quindi rilevanti in termini di correttezza dell'informazione amministrativa e finanziaria), i meccanismi di controllo che li presidiano e l'adeguatezza del disegno di tali controlli.

Una volta censiti e valutati i rischi di errata informativa finanziaria il Dirigente Preposto verifica l'adeguatezza del sistema dei controlli interni in termini di raggiungimento degli obiettivi di controllo e di mitigazione dei rischi, raccogliendo un insieme di informazioni caratterizzanti tra cui: copertura

degli obiettivi di controllo, frequenza, metodo di controllo, modalità di esecuzione, evidenza del controllo.

La fase di *testing* richiede un preventivo campionamento della popolazione dei controlli da esaminare. Le metodologie utilizzate in fase di campionamento prendono in considerazione la natura del controllo e la frequenza dello stesso.

Il Dirigente Preposto monitora puntualmente il follow-up sugli interventi correttivi richiesti e fornisce dei feedback alle strutture interessate, in un'ottica di miglioramento continuo e costante aggiornamento del sistema di controllo interno.

Le carenze riscontrate e le azioni correttive implementate vengono censite all'interno di un registro detenuto, in formato elettronico e portato periodicamente all'attenzione del Consiglio di Amministrazione.

Unitamente a quanto esplicitamente previsto dalla normativa di riferimento il Dirigente Preposto predispone:

- il piano annuale delle attività del Dirigente Preposto, all'interno del quale è declinato il perimetro di analisi;
- la relazione semestrale (in corrispondenza del Bilancio d'esercizio e del Bilancio semestrale abbreviato) circa i risultati delle attività svolte;
- all'occorrenza e/o su richiesta degli Organi aziendali, reportistica specifica e dedicata.

***

In data 20 febbraio 2020 il Consiglio ha, tra l'altro:

- approvato il Piano verifiche 2020 predisposto dal responsabile della funzione internal audit, previamente presentato al Comitato Controllo e Rischi in data 18 febbraio 2020, sentiti il Collegio Sindacale, il Comitato Controllo e Rischi e l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- approvato il Piano verifiche 2020 predisposto dal responsabile della funzione compliance, previamente presentato al Comitato Controllo e Rischi in data 18 febbraio 2020, sentiti il Collegio Sindacale, il Comitato Controllo e Rischi e l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- approvato il Piano di attività 2020 predisposto dal responsabile della funzione risk management, previamente presentato al Comitato Controllo e Rischi in data 18 febbraio 2020, sentiti il Collegio Sindacale, il Comitato Controllo e Rischi e l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- esaminato la relazione per l'anno 2019 predisposta dalla funzione risk management, previamente presentata al Comitato Controllo e Rischi in data 18 febbraio 2020, sentiti il Collegio Sindacale, il Comitato Controllo e Rischi e l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- esaminato la relazione per l'anno 2019 predisposta dall'Organismo di Vigilanza, previamente presentata al Comitato Controllo e Rischi in data 18 febbraio 2020, sentiti il Collegio Sindacale, il Comitato Controllo e Rischi e l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- valutato adeguato il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché la sua efficacia.

La valutazione del sistema di controllo interno e gestione dei rischi è stata effettuata sulla base delle caratteristiche della Società alla data di *assessment* e dopo aver richiesto specifica evidenza delle attività di valutazione svolte dal Comitato Controlli e Rischi.

11.1 AMMINISTRATORE INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

In data 17 aprile 2019 il Consiglio di Amministrazione ha nominato Manfredi Catella quale amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

L'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, nell'ambito dello svolgimento dell'incarico affidato:

- cura l'identificazione dei principali rischi aziendali tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e delle indicazioni all'interno dello Statuto della Società dei principi di frazionamento e mitigazione del rischio in relazione agli investimenti immobiliari. Tale compito è svolto nell'ambito del ruolo ricoperto all'interno del Comitato Investimenti della Società e nell'ambito delle riunioni del Consiglio di Amministrazione che analizzano le operazioni di investimento e le operazioni di finanziamento;
- dà esecuzione alle linee di indirizzo del Consiglio di Amministrazione in termini di sistema di controllo interno e gestione dei rischi, verificando, anche con la propria presenza al Comitato Rischi e Controlli, l'adeguatezza e l'efficacia dello stesso;
- ha il potere di chiedere alla funzione di internal audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione al presidente del Consiglio, al presidente del comitato controllo e rischi e al presidente del collegio sindacale;
- verifica, anche con l'ausilio della funzione legale, che il sistema adottato sia adattato alle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare.

Relativamente all'informativa al Consiglio di Amministrazione e/o al Comitato Controlli e Rischi in merito a problematiche o criticità emerse nello svolgimento della propria attività e di cui abbia avuto notizia e relativamente a possibili richieste all'Internal Audit circa lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione delle operazioni aziendali, l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi ha valutato non ci fossero i presupposti per attivare tali situazioni.

11.2 RESPONSABILI DELLE FUNZIONI *INTERNAL AUDIT* E *COMPLIANCE*

In data 13 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione, su proposta dell'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e con il parere favorevole del Comitato Controllo e Rischi e sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato di affidare in *outsourcing* le funzioni Internal Audit e Compliance alla società Consilia Regulatory S.r.l. nominando il dott. Maffioli quale responsabile della funzione internal audit e il dott. Giacomo De Soldà quale responsabile della funzione di Compliance.

Tale incarico ha durata annuale rinnovabile tacitamente e prevede un compenso pari ad Euro 56 mila annui.

Nello svolgimento dei rispettivi compiti la Funzione Internal Audit e la Funzione Compliance redigono appositi *report* contenenti le indicazioni sui controlli e/o le consulenze eseguite, una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché i suggerimenti per rimuovere eventuali carenze riscontrate.

Inoltre, sia la Funzione Internal Audit sia la Funzione Compliance riferiscono dei risultati delle rispettive attività esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale e al Comitato Controllo e Rischi e, almeno una volta l'anno, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio, trasmettono ai suddetti organi sociali e al Comitato Controllo e Rischi una relazione sulle questioni relative alla revisione interna e alla funzione di Compliance.

Il responsabile della funzione *internal audit* ed il responsabile della funzione Compliance non sono responsabili di alcuna area operativa e dipendono gerarchicamente dal Consiglio.

***

Coerentemente con l'incarico ricevuto, i Responsabili delle funzioni di Internal Audit e Compliance:

- verificano, sia in via continuativa sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli standard internazionali, l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di audit e di Compliance, approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e prioritizzazione dei principali rischi;
- hanno accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico;
- forniscono adeguate informazioni sulle proprie attività, sulle modalità con cui vengono condotte le attività di controllo e/o di consulenza nonché sul rispetto dei piani definiti per il contenimento dei rischi, sulla conformità dell'operato aziendale con la normativa di riferimento esterna ed interna, oltre che una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi al Presidente del collegio sindacale, al Comitato controllo e rischi nonché all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- predispongono tempestivamente relazioni su eventuali eventi di particolare rilevanza;
- presentano al Consiglio di Amministrazione, al Collegio sindacale e al Comitato Controllo e Rischi la relazione relativa ai controlli eseguiti di competenza dell'esercizio nonché il Piano integrato dei controlli per l'esercizio.

Dalla data di approvazione del Piano integrato dei controlli relativo all'esercizio 2019 da parte del Consiglio di amministrazione, le funzioni Internal Audit e Compliance hanno svolto le seguenti attività di verifica sui seguenti aspetti:

i. esame e valutazione della struttura organizzativa, delle deleghe e dei poteri;
ii. esame e valutazione del processo di gestione delle operazioni personali e delle informazioni privilegiate;
iii. esame e valutazione del processo decisionale e delle strategie di investimento e disinvestimento;
iv. esame e valutazione del processo e delle procedure amministrative e contabili;
v. esame e valutazione del processo di nomina del Dirigente Preposto e delle attività da questi effettuate;
v. esame e valutazione del processo di monitoraggio degli *outsorucer*;
vi. esame e valutazione del processo di valorizzazione del portafoglio;
vii. esame e valutazione del processo di gestione dei finanziamenti, degli affitti e delle possibili morosità;
viii. esame e valutazione dell'adeguatezza dei sistemi e deli flussi informativi (EDP *Review*);
ix. esame e valutazione del processo di gestione delle parti correlate;
x. esame e valutazione delle politiche di remunerazione.

È stata infine condotta, nel continuo, un'attività di consulenza e analisi delle procedure aziendali interne in corso di revisione da parte della Società.

***

Come sopra precisato, in data 13 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di affidare l'incarico della funzione Internal Audit e l'incarico della funzione Compliance alla società Consilia Regulatory S.r.l., la quale ha indicato nel dott. Maffioli ed il Dott. De Soldà, tutti in possesso dei requisiti di onorabilità previsti dalla legge, i responsabili delle funzioni. La società Consilia Regulatory S.r.l. non è parte correlata dell'Emittente.

Tali funzioni sono state esternalizzate per le seguenti principali ragioni:

(i) conseguire la migliore efficacia ed efficienza nei processi produttivi

(ii) ricorrere nell'immediato a professionalità di elevata competenza, esperienza e professionalità

(iii) usufruire del *know how*, dell'esperienza maturata dal Responsabile della funzione di *Internal Audit* in settori simili in cui opera la Società e della sua struttura organizzativa dell'*outsourcer*

(iv) completa garanzia del requisito di indipendenza

(v) profili di economicità

11.3 MODELLO ORGANIZZATIVO EX D.LGS. 231/2001

In data 27 luglio 2016 la Società ha adottato il Modello di Organizzazione e Gestione ai sensi del Decreto Legislativo 231 dell'8 giugno 2001 (il "**Modello 231**") ed il Codice Etico. In data 31 gennaio 2019, il Consiglio di Amministrazione ha approvato una nuova versione del Modello 231, recependo (i) le variazioni intervenute nella struttura organizzativa, (ii) gli interventi normativi, per effetto dei quali sono state inserite ulteriori fattispecie di reato nell'ambito di applicazione del D.lgs. 231/2001 (reati di procurato ingresso illecito e di favoreggiamento della permanenza clandestina; reati di razzismo e xenofobia), (iii) la disciplina in materia di c.d. *whistleblowing*.

I documenti, sopra citati, si prefiggono come obiettivo quello di prevedere un sistema organico di norme, basate sulla struttura organizzativa della Società e sulle procedure dalla medesima adottate, in chiave penal-preventiva, al fine di non incorrere nel regime di responsabilità amministrativa di cui al D.lgs. 231/2001.

In particolare il Modello 231 si compone di una Parte Generale, contenente la descrizione dell'attività svolta dalla Società e la definizione della struttura necessaria per l'attuazione del Modello 231, quali il funzionamento dell'Organismo di Vigilanza e del sistema sanzionatorio e di più Parti Speciali, che contengono per ciascuna macro-categoria di reati, ritenuti potenzialmente a rischio, (i) la mappatura dei processi aziendali, nei quali possa essere commesso un reato previsto dal D.lgs. 231/2001, e (ii) la previsione di protocolli generali e specifici di controllo con finalità preventiva.

In dettaglio le Parti Speciali sono dedicate alla prevenzione delle seguenti tipologie di reato:

- reati nei rapporti con la pubblica amministrazione;
- reati societari;
- reati di *market abuse*;
- reati di ricettazione, riciclaggio e impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita; auto-riciclaggio;
- reati colposi in violazione delle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro;
- reati ambientali;
- reati informatici e di trattamento illecito di dati;
- delitti in violazione del diritto d'autore;
- reati di induzione a non rendere dichiarazioni o a rendere dichiarazioni mendaci all'autorità giudiziaria.

Soggetto deputato a vigilare sul funzionamento e l'osservanza del Modello 231 e a curare il relativo aggiornamento è l'Organismo di Vigilanza, individuato in composizione plurisoggettiva, nelle persone del Dott. Marco Lori, quale componente del Collegio Sindacale e Presidente dell'Organismo, del dott. Michele Giordano, e dall'Avv. Mario Ippolito, quali membri esterni, dotati di professionalità ed esperienza in materia di responsabilità amministrativa delle persone giuridiche. Tale composizione, deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data 18 gennaio 2018, è stata ritenuta maggiormente rispondente ai requisiti di autonomia, indipendenza, professionalità continuità di azione, richiesti dalla Linee Guida di Confindustria per la costruzione dei modelli di organizzazione, gestione controllo ai sensi del D.lgs. 231/2001, nonché alla realtà societaria, organizzativa ed aziendale di Coima Res. La presenza all'interno dell'ODV di un componente del Collegio Sindacale assicura un adeguato scambio informativo tra i vari organi di controllo.

In data 20 febbraio 2019, il Consiglio ha assegnato all'Organismo di Vigilanza un budget di Euro 20.000 annui.

Nell'esercizio 2019, l'Organismo di Vigilanza ha:

- definito il proprio piano delle attività;
- svolto apposite verifiche su alcuni processi sensibili della società, quali, gestione dei rapporti con i fornitori, gestione delle attività di compliance, gestione degli adempimenti connessi al processo di predisposizione del bilancio;
- incontrato il Collegio Sindacale, l'internal auditor ai fini dello scambio reciproco di informazioni;
- intrapreso il processo di definizione dei flussi informativi;
- coadiuvato la Società nel processo di adozione ed implementazione del sistema di whistleblowing.

Nel corso del 2020, proseguiranno le attività di verifica con specifico riferimento ai temi delle informazioni privilegiate, dei rapporti con parti correlate; inoltre, a seguito dell'introduzione nel campo di applicazione del D.lgs. 231/2001 dei reati tributari, per effetto del D.L. 26 ottobre 2019, n. 124, recante "Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili", convertito con modificazioni in L. 19 dicembre 2019, n. 157, l'Organismo di Vigilanza monitorerà le attività di risk assessment funzionali alla previsione di apposita parte speciale del Modello dedicata a tali reati.

11.4 SOCIETA' DI REVISIONE

La società di revisione, incaricata della revisione legale dei conti dell'Emittente, è EY S.p.A., con sede legale in Roma, via Po n. 32, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA 00434000584, iscritta all'albo speciale delle società di revisione tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze di cui all'art. 161 del TUF ed iscritta nel Registro dei revisori legali con numero di iscrizione 70945.

Con delibera del 1° febbraio 2016, l'assemblea degli azionisti dell'Emittente ha deliberato di conferire a EY S.p.A. l'incarico per la revisione legale del bilancio separato e consolidato dell'Emittente ai sensi degli articoli 14 e 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 per gli esercizi 2016-2024, dei bilanci intermedi semestrali per i semestri compresi in tale periodo, nonché per la verifica della regolare tenuta della contabilità e della corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione e della coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio e con il bilancio consolidato. L'incarico conferito è compatibile con le previsioni normative in materia di revisione legale dei conti (ai sensi del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 e regolamenti di attuazione, nonché ai sensi delle comunicazioni Consob in materia) applicabili agli Enti di Interesse Pubblico, tra cui rientrano le società che hanno richiesto l'ammissione a quotazione.

11.5 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI

In data 14 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, la nomina, a decorrere dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, di Fulvio Di Gilio quale dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'art. 154-*bis* del Testo Unico.

L'art. 27 dello Statuto, stabilisce che "*... il Consiglio di Amministrazione – previo parere obbligatorio, ma non vincolante, del Collegio Sindacale – nomina un dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e all'adempimento dei doveri previsti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, scegliendolo tra soggetti che abbiano maturato esperienza in materia contabile o amministrativa per almeno un triennio, in una società con azioni quotate o – comunque con capitale sociale non inferiore a un milione di euro.*"

All'atto della nomina il Consiglio di Amministrazione ha attribuito al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari i poteri e le funzioni di cui all'art. 154-*bis* e seguenti del TUF.

Il dott. Di Gilio, in qualità di CFO della Società, ha ricevuto i poteri (anche di spesa) e le deleghe necessarie a svolgere in maniera appropriata le proprie attività.

11.6 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

Tra i principi generali di organizzazione del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi ("**SCIGR**"), la Società assegna particolare importanza all'adozione di un processo di gestione dei rischi integrato.

Sono considerati parametri di integrazione, riportati a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la diffusione di un linguaggio comune nella gestione dei rischi a tutti i livelli della Società;
- l'adozione di metodi e strumenti di rilevazione e valutazione tra di loro coerenti (ad es., un'unica tassonomia dei processi e un'unica mappa dei rischi);
- la definizione di modelli di reportistica dei rischi, al fine di favorirne la comprensione e la corretta valutazione, anche in una logica integrata;
- l'individuazione di momenti formalizzati di coordinamento ai fini della pianificazione delle rispettive attività;
- la previsione di flussi informativi su base continuativa tra le diverse funzioni in relazione ai risultati delle attività di controllo di propria pertinenza;
- la condivisione nella individuazione delle azioni di rimedio.

I parametri di integrazione indicati sopra sono adottati dalla Società come descritto nei regolamenti e nelle procedure interne, a cui si rimanda, che descrivono i metodi e gli strumenti di rilevazione e valutazione dei rischi aziendali, i modelli di reportistica e di coordinamento, i flussi informativi tra le funzioni aziendali.

La Funzione di *Internal Audit* predispone, con periodicità annuale, un *report* integrato di valutazione del sistema dei controlli interni, preventivamente condiviso con le Funzioni di Controllo di secondo livello (*Risk Management* e *Compliance*) e con il Comitato Controllo e Rischi.

Il processo di gestione integrata dei rischi, partendo dall'analisi dei rischi cui l'azienda è esposta e passando per la valutazione dei corrispondenti presidi organizzativi e di controllo, si prefigge di valutare la "vulnerabilità" dell'azienda ai rischi stessi e di individuare le aree di miglioramento e gli interventi correttivi necessari a riportare l'esposizione ai rischi ai livelli desiderati e tollerabili.

Un adeguato modello di comunicazione interaziendale costituisce un valido strumento per garantire massima efficienza ai singoli presidi di controllo previsti e istituiti dalla Società. Nell'ambito del SCIGR della Società, sono stati pertanto definiti idonei flussi informativi che assicurano tempestività ed efficacia agli interventi connessi alla corretta gestione dei rischi aziendali.

I soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, ovvero il Consiglio di Amministrazione, l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, il Comitato Controllo e Rischi anche nel ruolo di Comitato per le operazioni tra parti correlate, il responsabile della funzione di *internal audit*, il responsabile della funzione Compliance, l'organismo di vigilanza, il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il Collegio Sindacale ed il *risk manager* – così come emerge anche dai capitoli e paragrafi agli stessi dedicati, attuano un coordinamento costante basato su:

- partecipazione dei vari organismi e funzioni nell'ambito delle riunioni degli organi collegiali;
- organizzazione di incontri periodici fra il Comitato Controllo e Rischi, anche nel ruolo di Comitato per le operazioni tra parti correlate, il collegio sindacale, il responsabile della funzione *internal audit*, il responsabile della funzione Compliance ed il dirigente preposto;

- attività di *reporting*, di confronto e di scambio di informazioni, anche in ordine alle attività espletate dai singoli, indirizzata a tutti gli altri organismi e funzioni costituenti il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

La Società ha inoltre implementato procedure interne e regolamenti tra cui la Procedura Flussi Informativi, il Regolamento Dirigente Preposto, il Regolamento Sistema Controlli Interni e Gestione dei Rischi, la Procedura Risk Manager e la Procedura Revisione Interna, volte ad agevolare le modalità di coordinamento tra i vari soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Tale coordinamento consente di fornire un quadro completo del sistema nell'ambito delle riunioni consiliari e di assumere tempestivamente eventuali iniziative, modifiche e/o miglioramenti dello stesso.

La circolazione di informazioni tra gli organi sociali e all'interno degli stessi rappresenta, infatti, una condizione imprescindibile affinché siano effettivamente realizzati gli obiettivi di efficienza della gestione ed efficacia dei controlli.

La regolamentazione sopra indicata ha lo scopo di regolare i flussi informativi, così da:

- garantire la trasparenza della gestione della Società;
- assicurare le condizioni per un'efficace ed effettiva azione di indirizzo e controllo sull'attività della Società e sull'esercizio della stessa da parte del Consiglio di Amministrazione;
- garantire alle funzioni di controllo il coordinamento necessario a svolgere in maniera efficiente le proprie attività; fornire al Collegio Sindacale gli strumenti conoscitivi necessari per un efficiente espletamento del proprio ruolo.

12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Tenendo conto delle indicazioni e degli orientamenti di cui alla Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010 (la "**Comunicazione**") il Consiglio di Amministrazione, in data 13 maggio 2016, ha adottato, previo parere favorevole degli amministratori indipendenti ai sensi dell'articolo 4, comma 3 del Regolamento Parti Correlate, la procedura per le operazioni con le parti correlate (la "**Procedura Parti Correlate**") redatta ai sensi del regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato ed integrato (il "**Regolamento Parti Correlate**").

In data 26 luglio 2018, a seguito di alcune osservazioni formulate dalla Consob, la Procedura Parti Correlate è stata altresì modificata dal Consiglio di Amministrazione della Società, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate.

Da ultimo, in data 13 giugno 2019, nel contesto della revisione triennale della Procedura Parti Correlate, quest'ultima è stata aggiornata al fine di tenere conto, tra l'altro, del venir meno dei presupposti per qualificare COIMA RES come "società di minori dimensioni" o "società di recente quotazione" e, dunque, per poter beneficiare delle semplificazioni procedurali previste per il compimento delle operazioni di maggior rilevanza da parte di tali società.

La Procedura Parti Correlate ha la finalità di stabilire le regole alle quali la Società deve attenersi al fine di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate realizzate direttamente o per il tramite di eventuali controllate. Il Consiglio di Amministrazione ha individuato nel Comitato Controllo e Rischi, costituito da Amministratori non esecutivi in maggioranza indipendenti, il comitato competente ai sensi della Procedura Parti Correlate ed ha attribuito al Comitato Controllo e Rischi il ruolo e le competenze che, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, spettano ai comitati costituiti, in tutto o in maggioranza, da amministratori indipendenti.

Di seguito sono descritti gli elementi essenziali della Procedura Parti Correlate.

Ai fini dell'applicazione della Procedura Parti Correlate, l'identificazione delle parti correlate è operata dalla Società alla stregua dei criteri di cui all'Allegato 1 al Regolamento Parti Correlate.

In relazione al compimento di operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, la Procedura Parti Correlate prevede: (i) una riserva di competenza in capo al Consiglio di Amministrazione; (ii) che il Comitato sia composto esclusivamente da amministratori indipendenti non correlati; (iii) che il Comitato sia coinvolto nella fase delle trattative e nella fase istruttoria dell'operazione attraverso la ricezione di un flusso informativo completo e tempestivo; (iv) che l'operazione possa essere approvata solo in presenza di un parere favorevole del Comitato sull'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

In relazione al compimento di operazioni di minore rilevanza con parti correlate, la Procedura Parti Correlate prevede che le stesse siano deliberate dall'organo di volta in volta competente, previo rilascio di un motivato parere non vincolante da parte del Comitato Controllo e Rischi, avente ad oggetto l'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni dell'operazione.

Fatte salve le disposizioni inderogabili del Regolamento Parti Correlate, sono escluse dall'applicazione delle norme procedurali e di trasparenza stabilite dallo stesso Regolamento Parti Correlate e dalle disposizioni della Procedura Parti Correlate relative alle operazioni di maggiore e minore rilevanza, le seguenti operazioni, anche quando siano operazioni con parti correlate realizzate per il tramite di società controllate:

a) operazioni di importo esiguo (ovvero le operazioni di importo non superiore a Euro 200.000,00 per ciascuna operazione);

b) deliberazioni assembleari relative ai compensi spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo ai sensi dell'art. 2389, comma 1, cod. civ., ai membri del Collegio Sindacale, nonché alle deliberazioni in materia di remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche rientranti nell'importo complessivo preventivamente determinato dall'Assemblea ai sensi dell'art. 2389, comma 3, cod. civ.;

c) deliberazioni, diverse da quelle indicate nella precedente lett. b), in materia di remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche, purché siano rispettate le condizioni di cui al Regolamento Parti Correlate;

d) piani di compensi basati su strumenti finanziari approvati dall'Assemblea ai sensi dell'articolo 114-*bis* del TUF e alle relative operazioni esecutive;

e) operazioni con o tra società controllate, anche congiuntamente, nonché operazioni con società collegate purché nelle società controllate o collegate controparti dell'operazione non vi siano interessi significativi di altre parti correlate della Società;

f) operazioni ordinarie che siano concluse a condizioni equivalenti a quelle di mercato o a condizioni standard.

Il testo integrale della Procedura Parti Correlate è disponibile per la consultazione sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com) nella Sezione *Governance* http://www.coimares.com/it/governance/operazioni-con-parti-correlate.php.

Politica di gestione dei potenziali conflitti di interesse

In data 14 settembre 2015 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato la politica di gestione dei potenziali conflitti di interesse, ossia il "Manuale delle procedure organizzative della SGR" il quale prevede in particolare specifici presidi per prevenire potenziali situazioni di conflitto di interesse tra la Società e la SGR con riferimento alle attività affidate a quest'ultima nel Contratto di *Asset Management*. Il Manuale delle procedure organizzative della SGR costituisce allegato al Contratto di *Asset Management* in quanto disciplina l'iter procedurale cui le parti dovranno attenersi nella gestione dei reciproci rapporti in fase di valutazione delle opportunità procacciate dalla SGR.

13. NOMINA DEI SINDACI

Ai sensi dell'articolo 29 dello Statuto, il Collegio Sindacale è composto di tre membri effettivi e di tre membri supplenti. Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo, che assumerà la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e di un sindaco supplente.

"*...Tutti i sindaci devono essere iscritti nel registro dei revisori contabili, devono essere in possesso di tutti gli ulteriori requisiti richiesti dalla vigente normativa anche regolamentare e devono aver esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni.*

I Sindaci durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili. L'Assemblea nomina i Sindaci ed il Presidente del Collegio Sindacale nel rispetto della disciplina pro tempore vigente inerente l'equilibrio tra i generi e determina il compenso loro spettante.

La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste depositate a pena di decadenza presso la sede della Società nei termini previsti dalla disciplina, anche regolamentare, di volta in volta vigente, nelle quali i candidati, sono elencati mediante un numero progressivo. La lista si compone di due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo, l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente.

Ai fini del rispetto della vigente normativa in materia di equilibrio tra i generi, le liste che, considerando entrambe le sezioni, presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono essere composte da candidati appartenenti ad entrambi i generi nei primi due posti tanto della sezione relativa ai sindaci effettivi quanto della sezione relativa ai sindaci supplenti.

Hanno diritto a presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti una percentuale non inferiore a quella prevista dalla disciplina vigente per la presentazione di liste di candidati per l'elezione del Consiglio di Amministrazione della Società.

Tale quota di partecipazione deve risultare da apposite certificazioni che devono essere prodotte, se non disponibili nel giorno in cui le liste sono depositate, entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società. Di tutto ciò è fatta menzione nell'avviso di convocazione.

Ogni azionista, nonché gli azionisti appartenenti ad un medesimo gruppo o che aderiscano ad un patto parasociale avente ad oggetto azioni della Società, non possono presentare o votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Possono essere inseriti nelle liste candidati per i quali siano rispettati i limiti degli incarichi fissati dalla normativa applicabile e che siano in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza stabiliti dalla normativa stessa e dal presente articolo. I sindaci uscenti sono rieleggibili...[omissis]".

14. COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (ex art. 123-bis, comma 2, lettere d) e d-bis), TUF)

Il Collegio Sindacale in carica, composto da 3 membri effettivi e 3 supplenti, è stato nominato in data 12 aprile 2018 e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. I componenti del Collegio Sindacale sono riportati nella **Tabella 3** in appendice alla Relazione.

La composizione e la struttura dell'attuale collegio sindacale di COIMA RES sono riportate nella **Tabella 3** in appendice alla Relazione.

I componenti del Collegio Sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede della Società.

Tutti i membri del collegio sindacale possiedono il requisito di indipendenza ai sensi dell'art. 148, comma 3 del TUF; in particolare, i sindaci non sono legati all'Emittente da rapporti di lavoro autonomo o subordinato ovvero da altri rapporti di natura patrimoniale o professionale.

Inoltre, nessun componente del Collegio Sindacale eccede, alla Data della Relazione, i limiti al cumulo degli incarichi di cui all'art. 144-*terdecies* del Regolamento Emittenti.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* dei componenti il Collegio Sindacale, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturate in materia di gestione aziendale.

Massimo Laconca, nato il 23 ottobre 1963 a Milano. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi in Milano. È iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Milano ed al registro dei Revisori Contabili. Svolge l'attività professionale presso il proprio studio in Milano, presso il quale presta consulenza ad aziende nazionali e *subsidiaries* di società multinazionali in materia fiscale, societaria, contrattuale ed amministrativa. É sindaco e revisore legale di società industriali, immobiliari, finanziarie e di servizi, di charity nonché membro dell'organismo di vigilanza di società, anche quotate. È inoltre rappresentante fiscale in Italia di banche ed istituti finanziari esteri nonché difensore davanti alle Commissioni Tributarie e consulente CTP in procedimenti giudiziari e consulente in ispezioni giudiziarie.

Milena Livio, nata il 20 luglio 1971 a Locate di Triulzi. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università degli Studi di Pavia. É iscritta all'Albo dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano ed al Registro dei Revisori Legali. È stata socio fondatore della società di revisione IAS International Auditing Services dove ha svolto l'attività professionale dal 2003 al 2010. Dal 2003 è socio fondatore dello studio Bernardi & Associati in Milano. Si occupa di informativa finanziaria, operazioni societarie straordinarie (fusioni, scissioni, conferimenti, ristrutturazioni), valutazioni d'azienda, di consulenza e pianificazione fiscale, di contenzioso tributario. Ha maturato significative esperienze nell'ambito del diritto societario, (governance e informativa di bilancio) e, in particolare, consulenza organizzativa, amministrativa e finanziaria finalizzata alla redazione di bilanci societari, controllo di gestione, reporting infrannuale e previsionale, valutazioni d'azienda, organizzazione aziendale. È specializzata in gestione ed organizzazione aziendale, revisione legale dei conti, pianificazione fiscale e contenzioso tributario, con particolare riferimento alle imposte indirette, IVA.

Marco Lori, nato il 31 agosto 1956 a Cerchio (AQ). Ha conseguito la laurea in economia aziendale con indirizzo finanza aziendale presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi in Milano. È iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti dal 1993 e all'Albo dei Revisori Legali dal 1995 e svolge l'attività professionale presso lo Studio Lori e Associati. Nell'ambito della propria attività ha ricoperto e ricopre tuttora diversi incarichi di amministrazione e controllo, principalmente in intermediari finanziari e anche in società quotate. Ha svolto e svolge tuttora, altresì, il ruolo di responsabile delle funzioni compliance, internal audit e/o antiriciclaggio presso intermediari finanziari (fondi chiusi immobiliari e fondi chiusi di partecipazioni societarie). È Presidente e membro dell'organismo di vigilanza ex D. Lgs. n. 231/2001 in diversi intermediari finanziari e società quotate.

Maria Stella Brena, nata a Legnano, il 31 marzo 1962. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi in Milano. È iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Milano ed al registro dei Revisori Contabili. Svolge l'attività professionale presso il proprio studio in Milano, presso il quale svolge consulenza fiscale, tributaria e societaria nei confronti

di aziende commerciali, di produzione e servizi, con riferimento sia alla gestione ordinaria che a quella straordinaria. É sindaco e revisore legale di società nel settore manifatturiero, dei servizi e commerciale e di enti non commerciali.

Emilio Aguzzi De Villeneuve, nato a Milano il 1° agosto 1938. Ha conseguito la laurea in economia presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi in Milano. É iscritto all'Ordine dei Commercialisti di Milano ed esercita la libera professione fornendo in particolare consulenza in materia di Bilancio e revisione contabile, applicazione della normativa fiscale, controllo di gestione e materia contrattuale. Ha ricoperto e ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale e di sindaco effettivo in società di capitali operanti in diversi settori produttivi, ed in particolare presso società bancarie e finanziarie. É stato membro del collegio sindacale di società quotate ed attualmente è membro dell'Organismo di Vigilanza di una società fiduciaria. Ha maturato una significativa esperienza nel campo della gestione aziendale rivestendo per oltre due esercizi la carica di amministratore unico di una società del gruppo Efim in liquidazione coatta amministrativa.

Maria Catalano, nata a Milano il 1° marzo 1980. Ha conseguito la laurea in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi di Milano. È iscritta all'Albo dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano ed al Registro dei Revisori Legali. Si occupa principalmente di diritto degli intermediari finanziari e dei mercati, normativa antiriciclaggio, attività di *compliance* aziendale e *internal auditing*. Riveste incarichi in società finanziarie in qualità di componente del Collegio Sindacale.

Politiche di diversità

Al 31 dicembre 2019 la Società rientra nel regime di esenzione ai sensi dell'art. 123-bis, comma 5-bis del TUF.

Si precisa che l'art. 29 dello Statuto sociale di COIMA RES prevede che le liste per la nomina del Collegio Sindacale che presentino un numero di candidati pari o superiore a tre debbano essere composte da candidati appartenenti ad entrambi i generi nei primi due posti.

In data 12 aprile 2018, ai sensi di quanto previsto dallo Statuto sociale, in occasione del primo rinnovo del Collegio Sindacale successivo all'avvio delle negoziazioni delle azioni sul mercato regolamentato, la lista per la nomina del Collegio Sindacale era composta da candidati del genere meno rappresentato nella misura di un terzo.

***

Nel corso dell'Esercizio, il Collegio Sindacale si è riunito 12 volte, per una durata media di ogni riunione di circa 3 ore. La percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte dei membri del Collegio Sindacale è stata la seguente: Massimo Laconca 100%, Milena Livio 100% e Marco Lori 100%.

Almeno un membro del Collegio Sindacale ha partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Controllo e Rischi e del Comitato per la Remunerazione.

Nel corso del 2020 e fino alla Data della Relazione il Collegio Sindacale si è riunito 3 volte ed ha programmato n. 10 riunioni per l'esercizio in corso.

Nessun sindaco ha cessato di ricoprire la carica di sindaco nel corso dell'Esercizio.

Non vi sono stati cambiamenti nella composizione del Collegio Sindacale a far data dalla chiusura dell'Esercizio.

***

Il Collegio Sindacale ha verificato l'indipendenza dei propri membri nella prima occasione utile dopo la loro nomina, in data 12 aprile 2018. La Società ha dato comunicazione al Mercato di detta verifica con comunicato stampa pubblicato in data 12 aprile 2018. Successivamente, il Collegio Sindacale ha verificato l'indipendenza dei propri membri in data 17 aprile 2019. Nell'effettuare le valutazioni di

cui sopra ha applicato tutti i criteri previsti dal Codice con riferimento agli amministratori anche mediante la compilazione di un formulario all'uopo predisposto.

***

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha organizzato iniziative finalizzate a fornire ai Sindaci un'adeguata informativa del quadro normativo e regolamentare di riferimento.

In particolare, nell'anno 2019 l'*induction programme* ha approfondito i seguenti temi:

- Approfondimenti sul settore dell'immobiliare quotato;
- Approfondimenti sulle dinamiche dello *smart office* e *co-working*;
- Approfondimenti sul Codice di Autodisciplina emanato da Borsa Italiana;
- Approfondimenti sulla disciplina in materia di operazioni con le parti correlate.

Durante ogni riunione del Consiglio di Amministrazione l'Amministratore Delegato, il *risk manager*, ove previsto il suo intervento, della Società e i dirigenti della Società sono invitati dal Presidente del Consiglio di Amministrazione a fornire esaustive informazioni in merito al settore di attività in cui opera l'Emittente, alle dinamiche aziendali ed alla loro evoluzione, nonché dei principi di corretta gestione dei rischi, anche mediante l'esposizione dei report forniti dal Comitato Investimenti della Società e dal *Risk manager*. Inoltre, la Società è attiva nella partecipazione a *roadshow* anche internazionali durante i quali vengono illustrate le prospettive del mercato immobiliare italiano, ed il relativo materiale informativo è messo a disposizione dei membri dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo della Società, oltre che a disposizione del pubblico.

***

Ai sensi della Procedura Parti Correlate, in applicazione del Criterio 8.C.4 del Codice, i membri effettivi del Collegio Sindacale sono inclusi tra le parti correlate e, in quanto tali, si sono impegnati a fornire alla Società i dati e le informazioni idonei a consentire la tempestiva identificazione di tutte le parti correlate, aggiornando di volta in volta e in un congruo termine le informazioni precedentemente rese. Tali informazioni sono state da ultimo aggiornate alla data di chiusura dell'Esercizio.

Nello svolgimento della propria attività il Collegio Sindacale si è adeguatamente coordinato con il Comitato Controllo e Rischi, anche nella sua funzione di Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate, con il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con la funzione di *internal audit*, con la funzione *Compliance*, con l'Organismo di Vigilanza nonché con la Società di Revisione. Ciò è avvenuto mediante scambio di informazioni con riunioni specifiche con i suddetti organi e anche in virtù della assidua partecipazione del Collegio Sindacale alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi.

15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

L'Emittente ha istituito un'apposita sezione "*Investor Relations*" ed una specifica sezione "*Governance*" nell'ambito del proprio sito internet www.coimares.com, facilmente individuabili ed accessibili, nelle quali sono messe a disposizione le informazioni concernenti l'Emittente che rivestono rilievo per gli Azionisti, in modo da consentire a questi ultimi un esercizio consapevole dei propri diritti e, ove richiesto dalla disciplina applicabile, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato denominato Spafid Connect all'indirizzo: www.emarketstorage.com.

In particolare, su detto sito internet, sono consultabili tutti i comunicati stampa diffusi al mercato, la documentazione contabile periodica dell'Emittente.

Inoltre, sono consultabili sul sopra citato sito internet i principali documenti in materia di *corporate governance*, il Modello di organizzazione ex D.lgs. n. 231/2001, per una descrizione del quale si rimanda al precedente paragrafo 11.3 ed il Codice Etico, consultabile sul sito della Società, nella sezione *Governance* all'indirizzo: http://www.coimares.com/it/governance/codice-etico.php.

La Società ha nominato, ai sensi dell'art. 9 del Codice di Autodisciplina, il responsabile dei rapporti con gli azionisti (l'"**Investor Relator**") nella persona di Alberto Goretti. Nella Sezione "*Contatti Investor Relations*" del sito internet www.coimares.com sono indicati i contatti dell'Investor Relator.

La Società si è dotata di una struttura aziendale incaricata di gestire i rapporti con gli azionisti, le cui funzioni sono parzialmente svolte da COIMA SGR S.p.A. sulla base del contratto di *Asset Management Agreement*.

Il Consiglio valuterà l'attuazione di eventuali ulteriori iniziative per rendere maggiormente tempestivo e agevole l'accesso alle informazioni concernenti l'Emittente che rivestono rilievo per i propri Azionisti.

16. ASSEMBLEE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF)

Si riportano di seguito le principali disposizioni statutarie contenenti la disciplina delle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente.

Convocazioni

Ai sensi dell'articolo 11 dello Statuto, l'Assemblea generale degli azionisti, regolarmente costituita, rappresenta la universalità dei soci e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge ed allo statuto, obbligano tutti i soci.

L'assemblea è ordinaria e straordinaria ai sensi di legge e provvede a quanto previsto dalla legge.

L'assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta all'anno, entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centottanta giorni nel caso in cui la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato ovvero quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società

L'art. 12 dello Statuto, prevede che "*Fermi i poteri di convocazione previsti da specifiche disposizioni di legge, l'Assemblea deve essere convocata dagli amministratori mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora, del luogo dell'adunanza e delle materie da trattare, nonché le ulteriori informazioni prescritte ai sensi della normativa – anche regolamentare – di volta in volta vigente.*

L'avviso deve essere pubblicato sul sito internet della Società e negli ulteriori modi e nei termini stabiliti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

L'Assemblea ordinaria e quella Straordinaria si tengono in un'unica convocazione. In ogni caso, il Consiglio di Amministrazione può convocare l'Assemblea anche in seconda e terza convocazione secondo quanto previsto dalla normativa vigente, indicando nell'avviso di convocazione il giorno, l'ora e il luogo dell'adunanza.

L'Assemblea può essere convocata anche in luogo diverso dalla sede sociale."

Per rendere meno difficoltoso ed oneroso l'intervento in assemblea e l'esercizio del diritto di voto da parte degli azionisti, lo Statuto prevede all'art. 12 che "...*E' ammessa la possibilità che l'Assemblea ordinaria e straordinaria si svolga con gli intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, collegati tramite mezzi di audioconferenza e/o videoconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, di ricevere e trasmettere documenti e di partecipare alla votazione e che di tutto quanto sopra venga dato atto nel relativo verbale. In tal caso, salvo che si tratti di Assemblea costituita ai sensi dell'articolo 2366, comma 4, del Codice Civile, nell'avviso di convocazione verranno indicati i luoghi collegati tramite mezzi di audioconferenza e/o videoconferenza a cura della Società, nei quali gli azionisti e/o i membri del Consiglio di Amministrazione e/o del Collegio Sindacale potranno affluire. Verificandosi tali presupposti, l'Assemblea si considera tenuta nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il soggetto verbalizzante.*

In ogni caso, l'Assemblea si reputa regolarmente costituita qualora vi sia rappresentato l'intero capitale sociale e partecipi all'Assemblea la maggioranza degli Amministratori e dei componenti effettivi del Collegio Sindacale in carica, ai sensi dell'art. 2366 del Codice Civile."

Diritto di intervento e rappresentanza

Ai sensi dell'articolo 13 dello Statuto il diritto d'intervento e la rappresentanza in Assemblea sono disciplinati dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

Può intervenire all'Assemblea ciascun soggetto a cui spetta il diritto di voto e per il quale sia pervenuta alla Società – in osservanza della normativa, anche regolamentare, vigente – la comunicazione effettuata dall'intermediario autorizzato ai sensi di legge. Spetta al Presidente

dell'Assemblea, il quale può avvalersi di appositi incaricati, constatare il diritto di intervento all'Assemblea e risolvere le eventuali contestazioni.

Ai sensi dell'art. 14 dello Statuto, per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme – anche regolamentari – di volta in volta vigenti.

La delega potrà essere notificata alla Società mediante posta elettronica certificata in osservanza delle applicabili disposizioni di volta in volta vigenti.

La Società non si avvale della facoltà di designare il rappresentante ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto.

Funzionamento dell'Assemblea

Ai sensi dell'art. 15 dello Statuto l'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza od impedimento dal Vicepresidente se nominato. Se vi sono più Vicepresidenti ha precedenza il Vicepresidente più anziano di età.

In caso di assenza o di impedimento dei suddetti soggetti l'Assemblea elegge il proprio Presidente tra gli amministratori o, in mancanza, al di fuori di essi.

Ai sensi dell'art. 17 dello Statuto l'Assemblea nomina un segretario anche non socio. Nei casi previsti dalla legge, e comunque quando lo ritenga il Presidente dell'Assemblea, il verbale è redatto da Notaio.

Le deliberazioni dell'Assemblea saranno constatate da processo verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario. Il verbale così sottoscritto fa piena prova di fronte ai soci anche se non intervenuti o dissenzienti.

L'art 16 dello Statuto stabilisce che per la validità della costituzione e della deliberazione dell'Assemblea sia ordinaria che straordinaria, si applicano le disposizioni di legge di volta in volta vigenti. L'elezione dei componenti del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale avverrà secondo le modalità previste dallo Statuto sopra menzionate.

Poteri

Oltre a quanto sopra descritto, l'art. 6 dello Statuto prevede che "*...L'Assemblea straordinaria può delegare il Consiglio di Amministrazione ad aumentare in una o più volte il capitale sociale, anche con esclusione del diritto di opzione, nell'osservanza delle norme applicabili.*

In caso di aumento a pagamento del capitale sociale anche a servizio dell'emissione di obbligazioni convertibili, il diritto di opzione può essere escluso con delibera dell'Assemblea o dal Consiglio di Amministrazione, nel caso sia stato a ciò delegato, il tutto nei limiti, con le modalità e nel rispetto delle disposizioni di legge applicabili."

L'art. 7 dello Statuto prevede che l'Assemblea straordinaria può deliberare la riduzione del capitale sociale, nel rispetto del disposto degli articoli 2327, 2413, 2445, 2446 e 2447 del Codice Civile, anche mediante assegnazione a singoli soci, o gruppi di soci, di determinate attività sociali.

L'art. 10 dello Statuto prevede che l'Assemblea straordinaria può delegare il Consiglio di Amministrazione a deliberare, in una o più volte, l'emissione di obbligazioni convertibili in azioni, nell'osservanza delle norme applicabili.

Infine, l'art. 33 dello Statuto prevede che sulla distribuzione degli utili delibera l'Assemblea che approva il bilancio a norma di legge.

La distribuzione degli utili avviene nei limiti di quanto previsto dall'art. 1, comma 123 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 a far data dall'inizio dell'applicazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) e sotto la condizione risolutiva della definitiva cessazione del predetto regime nei casi previsti dall'art. 1, commi 119 e ss. della Legge 27 dicembre 2006, n. 296,

come modificati dall'art. 20 della l. n. 164/2014, ovvero nei diversi casi stabiliti dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle SIIQ.

Il Consiglio di Amministrazione può, durante il corso dell'esercizio, distribuire agli azionisti acconti sui dividendi.

I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui siano diventati esigibili si prescrivono a favore della Società con diretta loro appostazione a riserva.

Diritto di recesso

Ai sensi dell'art. 34 dello Statuto, il diritto di recesso è disciplinato dalla legge, fermo restando che non hanno diritto di recedere i soci che non hanno concorso all'approvazione di delibere riguardanti:

(i) la proroga del termine di durata della società;
(ii) l'introduzione, la modifica o la rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari.

I termini e le modalità dell'esercizio del diritto di recesso, i criteri di determinazione del valore delle azioni e del relativo procedimento di liquidazione sono regolati dalla legge.

***

La Società non ravvisa, allo stato, la necessità di proporre l'adozione di uno specifico regolamento per la disciplina dei lavori assembleari, ritenendo altresì opportuno che, in linea di principio, sia garantita ai soci la massima partecipazione ed espressione nel dibattito assembleare.

17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF)

Oltre a quanto di seguito specificato l'Emittente non adotta pratiche di governo societario ulteriori rispetto a quelle previste dalle disposizioni legislative o regolamentari vigenti e descritte nella presente Relazione.

Comitato Investimenti

In data 14 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato di costituire, con efficacia dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, un Comitato Investimenti, costituito da cinque Amministratori di cui due indipendenti; il risk manager coadiuva il Comitato Investimenti con funzione di supporto tecnico.

In data 17 aprile 2019 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di nominare Manfredi Catella, Feras Abdulaziz Al-Naama, Luciano Gabriel, Michel Vauclair, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà quali membri del Comitato. Alla Data della Relazione il Comitato Investimenti risulta quindi costituito da tre Amministratori, di cui due indipendenti, e due *key manager* della Società e un esperto di Real Estate, Michel Vauclair, esterno alla Società.

La Società ha ritenuto necessario nominare nella compagine del Comitato Investimenti Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, distaccati parzialmente presso la Società per effetto del contratto di asset management agreement con la SGR, in quanto coordinatori rispettivamente dell'area mercato ed investimenti e dell'area portafoglio.

Il Comitato Investimenti è un organo parzialmente endoconsiliare di natura consultiva, avente funzioni di supporto alle decisioni di investimento e disinvestimento del Consiglio di Amministrazione della Società.

Il Comitato Investimenti svolge infatti attività di pianificazione ed esecuzione delle scelte di gestione ed investimento immobiliare definendo le proposte relative alle seguenti materie ad esito di un processo istruttorio. In particolare:

- esamina qualsiasi investimento o disinvestimento che la Società intenda promuovere per sé o per i Veicoli da essa gestiti;
- esamina le opportunità in pipeline e approva i budget di spesa per la fase di *due diligence*;
- monitora l'andamento delle analisi avviate sulle opportunità in esame (pipeline) e valuta se procedere alla presentazione di offerte non vincolanti;
- valuta preventivamente, per successiva delibera del Consiglio di Amministrazione, le seguenti operazioni:
  - nuovi contratti di finanziamento o modifiche di contratti di finanziamento in essere;
  - derivati a copertura del rischio di tasso dei finanziamenti o degli attivi e/o altre passività detenute dalla Società;
- valuta contratti di locazione che abbiano ad oggetto superfici superiori a 4.000 mq di aree commerciali o superiori al 25% della NRA (superficie netta affittabile) di un singolo edificio.

È altresì prevista la possibilità di far partecipare alle riunioni, su tematiche specifiche, sia dipendenti della Società sia terzi facenti capo alla SGR, tutti in possesso di elevata specializzazione in materia finanziaria ed immobiliare.

In caso di esito positivo, la proposta di investimento o disinvestimento, supportata dalla documentazione tecnica e finanziaria raccolta e/o predisposta nella fase istruttoria, viene sottoposta al Consiglio di Amministrazione per le valutazioni e le deliberazioni di competenza. In caso di delibera favorevole del Consiglio di Amministrazione, si procede all'esecuzione dell'operazione.

Ove l'operazione di investimento o disinvestimento rientri nei limiti delle deleghe conferite all'Amministratore Delegato l'esecuzione della stessa potrà avvenire direttamente a valle della procedura di valutazione svolta dal Comitato Investimenti.

18. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Non si sono verificati cambiamenti nella struttura di *corporate governance* a far data dalla chiusura dell'Esercizio, oltre a quelli specificamente evidenziati nella presente Relazione.

19. CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL 19 DICEMBRE 2019 DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

In data 20 febbraio 2020, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della lettera del Presidente del Comitato per la *Corporate Governance*, analizzando le quattro principali aree di attenzione e, precisamente: (i) integrare la sostenibilità dell'attività d'impresa nella definizione delle strategie e della politica di remunerazione, anche sulla base di un'analisi di rilevanza dei fattori che possono incidere sulla generazione di valore nel lungo periodo; (ii) curare, anche nell'eventuale regolamento dei lavori consiliari, un'adeguata gestione dei flussi informativi al consiglio di amministrazione, assicurando che le esigenze di riservatezza siano tutelate senza compromettere la completezza, la fruibilità e la tempestività dell'informativa; (iii) applicare con maggior rigore i criteri di indipendenza definiti dal Codice e gli organi di controllo a vigilare circa la corretta applicazione di tali criteri; e (iv) verificare che la misura dei compensi riconosciuti agli amministratori non esecutivi e ai componenti dell'organo di controllo sia adeguata alla competenza, alla professionalità e all'impegno richiesti dal loro incarico.

In particolare, nel corso della predetta riunione del 20 febbraio 2020, il Consiglio di Amministrazione ha condiviso che la sostenibilità rappresenti un elemento sempre più rilevante nella *governance* delle società quotate. A tale riguardo, è stato evidenziato come la Società presti particolare attenzione al tema della sostenibilità ambientale, privilegiando, tra l'altro, scelte di investimento in immobili con certificazioni energetiche o ambientali di elevato standard nonché promuovendo varie iniziative di sostenibilità ambientale e sociale.

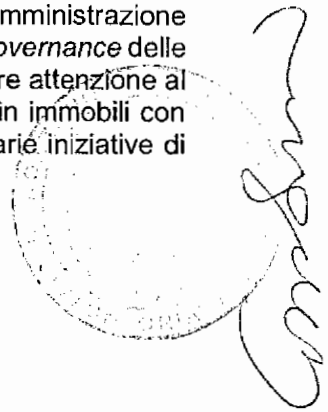


TABELLA 1: INFORMAZIONI sugli ASSETTI PROPRIETARI

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE				
	N° azioni	% rispetto al c.s.	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	Diritti e obblighi
Azioni ordinarie	36.106.558	100%	Borsa Italiana - MTA	Ai sensi di Legge e di Statuto
Azioni a voto multiplo	-	-	-	-
Azioni con diritto di voto limitato	-	-	-	-
Azioni prive del diritto di voto	-	-	-	-
Altro	-	-	-	-

ALTRI STRUMENTI FINANZIARI (attribuenti il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione)				
	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	N° strumenti in circolazione	Categoria di azioni al servizio della conversione/esercizio	N° azioni al servizio della conversione/ esercizio
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-
Warrant	-	-	-	-

PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE			
Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR HOLDING LLC	40,020%	40,020%

TABELLA 2: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI

Consiglio di Amministrazione													Comitato Controllo e Rischi		Comitato Remun.		Comitato Nomine		Comitato Investimenti	
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina *	In carica da	In carica fino a	Lista **	Esec.	Non-esec.	Indip. Codice	Indip. TUF	N. altri incarichi ***	(*)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Presidente	Caio Massimo Capuano	1954	14 ottobre 2015	13 maggio 2016	Esercizio 31/12/2019	M		X			2	12/12	-	-	3/3	M	-	-	-	-
Amministratore delegato	Manfredi Catella	1968	8 giugno 2015	8 giugno 2015	Esercizio 31/12/2019	M	X				1	12/12	-	-	-	-	-	-	35/35	P
Amministratore	Ariela Caglio	1973	12 aprile 2018	12 aprile 2018	Esercizio 31/12/2019	M		X	X	X	1	12/12	-	-	-	-	-	-		-
Vicepresidente	Feras Abdulaziz Al-Naama	1991	14 ottobre 2015	13 maggio 2016	Esercizio 31/12/2019	M		X	X	X	-	11/12	-	-	-	-	-	-	31/35	-
Amministratore	Olivier Elamine	1972	26 aprile 2017	10 maggio 2017	Esercizio 31/12/2019	M		X	X	X	1	12/12	-	-	3/3	M	-	-	-	-
Amministratore	Luciano Gabriel	1953	26 aprile 2017	10 maggio 2017	Esercizio 31/12/2019	M		X	X	X	1	11/12	8/9	M	-	-	-	-	22/23	-
Amministratore	Alessandra Stabilini	1970	14 ottobre 2015	13 maggio 2016	Esercizio 31/12/2019	M		X	X	X	5	11/12	9/9	M	3/3	M	-	-	-	-
Amministratore	Agostino Ardissone	1946	14 ottobre 2015	13 maggio 2016	Esercizio 31/12/2019	M		X	X	X	-	12/12	9/9	P	-	-	-	-	-	-
Amministratore	Antonella Centra	1963	17 aprile 2019	17 aprile 2019	Esercizio 31/12/2019	M		X	X	X	3	8/8	-	-	-	-	-	-		-
AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO																				
Amministratore	Michel Vauclair (1)	1947	14 ottobre 2015	13 maggio 2016	Esercizio 31/12/2018	-		X	X	X	n/a	2/4	-		-	-	-	-	24/35	-

N. riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento: 12 — Comitato Controllo e Rischi: **9** — Comitato Remun.: **3** — Comitato Nomine: **-** — Comitato Investimenti: **28 -**

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): 4,5%

NOTE

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":

• Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

◊ Questo simbolo indica il principale responsabile della gestione dell'emittente (Chief Executive Officer o CEO).

○ Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID).

* Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l'amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel CdA dell'emittente.

** In questa colonna è indicata la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore ("M": lista di maggioranza; "m": lista di minoranza; "CdA": lista presentata dal CdA).

*** In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni. Nella Relazione sulla corporate governance gli incarichi sono indicati per esteso.

(*). In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni rispettivamente del CdA e dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.). Si segnala che il numero delle riunioni è considerata sulla base della data di inizio del mandato.

(**). In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all'interno del Comitato: "P": presidente; "M": membro.

(1) In carica fino al 17 aprile 2019.

TABELLA 3: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE

Collegio sindacale									
Carica	**Componenti**	**Anno di nascita**	**Data di prima nomina ***	**In carica da**	**In carica fino a**	**Lista ****	**Indip. Codice**	**Partecipazione alle riunioni del Collegio *****	**N. altri incarichi ******
Presidente	Massimo Laconca	1963	8 giugno 2015	8 giugno 2015	Esercizio 31/12/2020	–	X	12/12	-
Sindaco effettivo	Milena Livio	1971	8 giugno 2015	14 settembre 2015	Esercizio 31/12/2020	–	X	12/12	-
Sindaco effettivo	Marco Lori	1956	8 giugno 2015	8 giugno 2015	Esercizio 31/12/2020	–	X	12/12	-
Sindaco supplente	Emilio Aguzzi de Villneuve	1938	8 giugno 2015	14 settembre 2015	Esercizio 31/12/2020	–	X	–	-
Sindaco supplente	Maria Stella Brena	1962	14 settembre 2015	14 settembre 2015	Esercizio 31/12/2020	–	X	–	-
Sindaco supplente	Maria Catalano	1980	17 marzo 2017	17 marzo 2017	Esercizio 31/12/2020	–	X		
----------SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO----------									
	N/A	-	-	-	-	-	-	-	-
Numero riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento: 12									
Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): 4,5%									

NOTE

* Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'emittente.

** In questa colonna è indicata lista da cui è stato tratto ciascun sindaco ("M": lista di maggioranza; "m": lista di minoranza).

*** In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

****In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell'art. 148-bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.

Allegato 1

Informazioni essenziali del patto parasociale ai sensi dell'art. 122 del D.lgs. 24.2.1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato, ("TUF") e degli artt. 120 e 130 del Regolamento Consob n. 11971/1999 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato ("Regolamento Emittenti").

COIMA RES S.P.A. SIIQ

Premessa

Ai sensi dell'art. 122 del TUF e degli artt. 120 e 130 del Regolamento Emittenti si comunica che in data 1° dicembre 2015 è stato stipulato un patto parasociale (il "**Patto Parasociale**") concernente la *governance* e gli assetti proprietari di COIMA RES S.p.A. SIIQ tra Manfredi Catella; COIMA S.r.l.; COIMA SGR S.p.A. e Qatar Holding LLC, (congiuntamente, i "**Soggetti Aderenti**").

Successivamente in data 17 gennaio 2018 i Soggetti Aderenti hanno stipulato un accordo modificativo (l'"**Accordo Modificativo**") al Patto Parasociale mediante il quale è stata modificata la sezione "*Nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione*" di cui al successivo paragrafo 4.

Il Patto Parasociale ha ad oggetto n. 14.707.000 azioni COIMA RES S.p.A. SIIQ, costituenti complessivamente il 40,84% circa delle azioni rappresentative dell'intero capitale sociale della Società avente diritto di voto.

Di seguito viene riprodotto, in sintesi, il contenuto delle pattuizioni contenute nel Patto Parasociale, rilevanti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 122 del Testo Unico, divenute produttive di effetti a seguito dell'avvenuta quotazione delle azioni ordinarie della Società sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., a far data dal 13 maggio 2016.

1. Società i cui strumenti finanziari sono oggetto del Patto Parasociale

Il Patto Parasociale ha ad oggetto azioni ordinarie COIMA RES S.p.A. SIIQ, con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09126500967, R.E.A. 2070334, con capitale sociale sottoscritto e versato pari ad Euro 14.450.800, suddiviso in n. 36.007.000 azioni ordinarie senza valore nominale ("**COIMA RES**" o la "**Società**"). Ogni azione conferisce ai relativi titolari diritto ad un voto.

2. Soggetti aderenti e azioni conferite al Patto Parasociale

2.1 Le pattuizioni contenute nel Patto Parasociale vincolano i seguenti soggetti:

- Manfredi Catella, nato a Livorno il 18 agosto 1968, residente in Milano, Viale Majno n. 8, C.F. CTLMFR68M18E625J;
- COIMA S.r.l., con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, C.F. e iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano n. 00612730168, P.IVA 11814270150, ("**COIMA**"), società partecipata da Manfredi Catella che ne detiene direttamente il 2% del capitale sociale e da altri membri della sua famiglia che, complessivamente considerati detengono il 52% del relativo capitale sociale, la restante parte del capitale sociale è detenuta da Domo Media S.p.A., con sede in Milano, via Fatebenefratelli n. 9 CF e iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano n. 1333059;
- COIMA SGR S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 05688240968 ("**COIMA SGR**" o "**SGR**"), società controllata da Manfredi Catella che detiene il 92% del relativo capitale sociale; e

- 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.

2.2 Formano oggetto del Patto Parasociale n. 14.707.000 azioni ordinarie di COIMA RES rappresentanti complessivamente il 40,84% delle azioni rappresentative dell'intero capitale sociale, come indicato nella tabella che segue.

2.3 I Soggetti Aderenti sono elencati - unitamente a quanto richiesto dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti - nella seguente tabella:

Soggetto Aderente	Azioni conferite al Patto Parasociale	N. diritti di voto riferiti alle azioni complessivamente conferite al Patto Parasociale	% del capitale della Società avente diritto di voto	N. ulteriori diritti di voto riferiti alle azioni non conferite al Patto Parasociale	% sul capitale sociale di Euro 14.450.800 suddiviso in n. 36.106.558 azioni	% sul totale delle azioni oggetto del Patto Parasociale
Manfredi Catella (1)	5.000	5.000	0,01	94.515	0,01	0,03
COIMA S.r.l. (2)	27.000	27.000	0,07	53.000	0,07	0,19
COIMA SGR (3)	225.000	225.000	0,62	70.659	0,62	1,53
Qatar Holding LLC	14.450.000	14.450.000	40,02	-	40,02	98,25
TOTALE	**14.707.000**	**14.707.000**	**40,73**	**218.174**	**40,73**	**100**

(1) *Nel corso dei mesi di settembre e ottobre 2016, Manfredi Catella ha acquistato ulteriori n. 21.000 azioni di COIMA RES S.p.A. SIIQ costituenti complessivamente il 0,06% circa delle azioni rappresentative dell'intero capitale sociale della Società avente diritto di voto; tali azioni non sono conferite nel Patto Parasociale.*

(2) *Nel corso dei mesi di settembre e ottobre 2016, COIMA S.r.l. ha acquistato ulteriori n. 53.000 azioni di COIMA RES S.p.A. SIIQ costituenti complessivamente il 0,15% circa delle azioni rappresentative dell'intero capitale sociale della Società avente diritto di voto; tali azioni non sono conferite nel Patto Parasociale.*

(3) *Alla data di inizio delle negoziazioni (ossia, al 13 maggio 2016) COIMA SGR S.p.A., nell'ambito della propria attività di gestione – e, dunque, non in proprio -, deteneva anche n. 1.000.000 azioni COIMA RES S.p.A. SIIQ costituenti complessivamente il 2,78% circa delle azioni rappresentative dell'intero capitale sociale della Società avente diritto di voto; tali azioni non sono pertanto conferite nel Patto Parasociale.*

3. Soggetto che possa, tramite il Patto Parasociale, esercitare il controllo sulla Società o determinare la nomina di amministratori o sindaci

Nessun soggetto esercita il controllo sulla Società in forza del Patto Parasociale. Si rinvia al successivo Paragrafo 4 per quanto concerne le previsioni contenute nel Patto Parasociale in relazione alla nomina di componenti l'organo amministrativo e l'organo di controllo.

4. Contenuto del Patto Parasociale

Nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione

Il Patto Parasociale prevede che la Società sarà amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 9 membri. In particolare, prima della quotazione, il Consiglio di Amministrazione sarà composto da 1 membro designato da Qatar Holding LLC e da 8 membri designati congiuntamente da Manfredi Catella, Coima e dalla SGR, cinque dei quali saranno amministratori indipendenti.

In caso di rinnovo del Patto Parasociale, successivamente alla quotazione il Consiglio di Amministrazione sarà nominato mediante voto di lista ai sensi dell'art. 147-*ter* del TUF. A tal proposito, Manfredi Catella, COIMA, la SGR e Qatar Holding LLC presenteranno congiuntamente, e voteranno, una lista di 9 candidati.

Tale lista – dalla quale saranno tratti tutti gli amministratori salvo quello riservato alla prima lista di minoranza, se presente – dovrà essere composta come segue:

- un candidato indicato da Qatar Holding LLC che sarà sempre inserito quale primo nominativo;
- otto candidati (ivi incluso il candidato da eleggersi in caso di assenza di una lista di minoranza) indicati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA e la SGR, in conformità con la normativa *pro tempore* vigente. In particolare:
  i. un candidato dovrà essere Manfredi Catella;
  ii. almeno cinque candidati dovranno essere qualificabili come indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina;
  iii. un candidato, qualificabile come indipendente ai sensi del Codice di Autodisciplina, sarà sempre indicato come ultimo;

I candidati designati dai paciscenti dovranno essere in possesso dell'esperienza e dell'integrità necessari per soddisfare i requisiti (ivi inclusi i requisiti d'idoneità) stabiliti dalla normativa, dal Codice di Autodisciplina e dallo statuto della Società.

Il Patto Parasociale contiene, inoltre, puntuali indicazioni con riferimento alla sostituzione degli Amministratori al verificarsi delle seguenti ipotesi: (i) richiesta della parte che ha designato l'amministratore, (ii) revoca senza giusta causa da parte dell'assemblea, (iii) venir meno della partecipazione di Qatar Holding LLC nell'Emittente per qualsiasi ragione e (iv) dimissioni dell'amministratore.

Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, del Vicepresidente, del CEO e dei membri dei comitati

Il Presidente ed il CEO della Società saranno nominati tra i candidati indicati da Manfredi Catella, COIMA e la SGR mentre il Vicepresidente sarà nominato tra i candidati indicati da Qatar Holding LLC. Il Patto Parasociale contiene, in allegato, un elenco dettagliato dei poteri del CEO.

Verranno istituiti i seguenti comitati interni: comitato per la remunerazione, il comitato per controllo e rischi e il comitato per le operazioni con le parti correlate.

I comitati interni saranno composti da una maggioranza di amministratori indipendenti e dal Vicepresidente, qualora quest'ultimo sia qualificabile come indipendente.

Verrà altresì nominato un Comitato Investimenti composto da cinque Amministratori di cui due amministratori indipendenti; il risk manager coadiuverà il Comitato Investimenti con funzione di supporto tecnico.

Nomina del Collegio Sindacale

Il Patto Parasociale prevede che il Collegio Sindacale della Società sia composto da tre membri effettivi e tre supplenti.

In particolare, prima della quotazione, un membro, che assumerà la veste di Presidente, sarà indicato da Qatar Holding LLC e due membri, congiuntamente, da Manfredi Catella, COIMA e dalla SGR.

In caso di rinnovo del Patto Parasociale, successivamente alla quotazione, il Collegio Sindacale verrà nominato sulla base di liste in conformità a quanto stabilito dall'art. 148 TUF. Il Patto Parasociale prevede che i paciscenti presentino e votino a favore di una lista di 6 candidati (3 effettivi e 3 supplenti).

Tale lista – dalla quale saranno tratti tutti i sindaci salvo quelli riservati alla prima lista di minoranza, se presente – dovrà essere composta come segue:

- un candidato alla carica di sindaco effettivo e un candidato alla carica di sindaco supplente verranno designati da Qatar Holding LLC. Il candidato alla carica di sindaco effettivo così indicato sarà inserito quale primo nominativo e verrà nominato Presidente del Collegio Sindacale in caso di mancanza di liste di minoranza;
- i candidati rimanenti – i due candidati alla carica di sindaco effettivo e i due candidati alla carica di sindaco supplente o, qualora sia presentata una lista di minoranza, un candidato alla carica di sindaco effettivo e un candidato alla carica di sindaco supplente – saranno indicati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA e dalla SGR.

I candidati dovranno essere in possesso dell'esperienza e dell'integrità per soddisfare i requisiti (ivi inclusi i requisiti di idoneità) stabiliti dalla normativa e dallo statuto della Società.

Delibere del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione della Società delibererà con il voto favorevole dell'amministratore indicato da Qatar Holding LLC con riferimento alle seguenti materie:

a. operazioni tra parti correlate, così definite ai sensi della normativa vigente, delle *policy* interne e delle procedure della Società;
b. proposte di fusione e scissione;
c. acquisizione di partecipazioni di controllo in società quotate;
d. investimenti fuori dall'Italia;
e. aumenti di capitale sociale per un ammontare superiore ad Euro 1 miliardo;
f. operazioni realizzate attraverso il ricorso a un indebitamento superiore al 60% del valore dell'investimento;
g. investimenti che, al netto della parte eventualmente oggetto di finanziamento, eccedano il 30% del patrimonio netto della Società;
h. cessione di *asset* aventi un valore eccedente il 25% del valore complessivo dei beni della Società;
i. delega a membri del Consiglio di Amministrazione delle materie di cui alle lettere (a) – (h) che precedono.

Assemblea

L'assemblea delibererà:

- ove competente, sulle predette materie riservate con il voto favorevole di Qatar Holding LLC;

- sulle modifiche allo statuto dell'Emittente, con il voto favorevole di Manfredi Catella, COIMA e della SGR.

Successivamente al completamento della quotazione potranno essere approvati ulteriori aumenti di capitale (in conformità con la strategia di investimento della Società, nonché con le procedure e la normativa applicabili) senza il voto favorevole di Qatar Holding LLC qualora ricorrano congiuntamente le seguenti condizioni:

- l'ammontare di ciascuno degli aumenti di capitale non ecceda Euro 1 miliardo, salvo che le proposte di aumento di capitale sociale siano approvate dal Consiglio di Amministrazione con il voto favorevole di almeno un amministratore indicato da Qatar Holding LLC;
- almeno l'80% dei proventi dell'Aumento di Capitale o di successivi aumenti di capitale sociale siano stati già investiti in conformità con quanto stabilito nella strategia di investimento della Società.

Qatar Holding LLC sarà libero di esercitare il proprio diritto di voto nell'ambito dell'assemblea chiamata a deliberare su tali aumenti di capitale.

Lock-up

Il Patto Parasociale prevede che Manfredi Catella, COIMA e la SGR siano obbligati, sino alla fine del terzo anno dalla data di costituzione della Società (ossia, sino all'8 giugno 2018), a non trasferire, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, le azioni dagli stessi detenute sino al terzo anno successivo alla costituzione della Società.

L'impegno di *lock-up* di Manfredi Catella, COIMA e della SGR terminerà comunque al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

a) i componenti del Consiglio di Amministrazione designati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA e dalla SGR non rappresentino la maggioranza del Consiglio di Amministrazione;
b) Manfredi Catella cessi dalla carica di Amministratore Delegato della Società; o
c) il Contratto di *Asset Management* con la SGR e/o il Contratto con Coima siano risolti senza il consenso di Manfredi Catella, COIMA e della SGR.

Il Patto Parasociale prevede inoltre che Qatar Holding LLC non trasferisca, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, le azioni dallo stesso detenute sino alla fine del sesto mese successivo al completamento del conferimento nella Società delle quote del fondo Coima Core Fund IV, già Italian Banking Fund (ossia, sino al 11 novembre 2016).

L'impegno di *lock-up* di Qatar Holding LLC terminerà comunque al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

(a) il CEO della Società non sia più Manfredi Catella o un membro del Consiglio di Amministrazione di nomina di Manfredi Catella, Coima e della SGR;

(b) il Contratto di *Asset Management* con la SGR sia sciolto per qualsiasi causa.

Il Patto Parasociale prevede che, qualora una delle parti con il proprio comportamento integri, direttamente o indirettamente, una delle ipotesi di cui agli articoli 106 e 109 del TUF, la parte responsabile dovrà tenere le restanti parti pienamente indenni e manlevate da qualsiasi costo, spesa, danno e responsabilità derivanti dall'obbligazione solidale di promozione dell'offerta pubblica di acquisto, restando inteso che l'obbligo di promozione della predetta offerta s'intenderà adempiuto esclusivamente dalla parte responsabile. Tale obbligo di indennizzo e manleva non troverà applicazione qualora, nonostante il superamento di una delle predette soglie, ricorra una delle ipotesi di esenzione dall'obbligo di offerta pubblica di cui all'articolo 49 del Regolamento Emittenti.

È inoltre riconosciuto a favore dei paciscenti un diritto di recesso, ai sensi dell'art. 1373 del Codice Civile, qualora (i) la quota detenuta da Qatar Holding LLC divenga inferiore al 10% del capitale sociale della Società o (ii) il conferimento delle Quote non si perfezioni entro il 30 giugno 2016.

5. Durata del Patto Parasociale

Il Patto Parasociale ha una durata di tre anni dalla data di sottoscrizione (ossia, sino al 1° dicembre 2018) e sarà rinnovato tacitamente per ulteriori tre anni a meno che una delle parti non comunichi per iscritto all'altra la propria volontà di non rinnovarlo almeno 6 mesi prima della relativa data di scadenza.

6. Arbitrato

Qualsivoglia controversia tra i Soggetti Aderenti in relazione al Patto Parasociale sarà decisa da un procedimento arbitrale ai sensi delle *Rules of Arbitration della International Chamber of Commerce*, in vigore, e, in particolare, da tre arbitri che verranno nominati dalla International *Court of Arbitration* della *International Chamber of Commerce* ai sensi delle *Rules of Arbitration*. Sede dell'arbitrato sarà Londra ed il procedimento arbitrale sarà condotto in lingua inglese.

7. Deposito

Il Patto Parasociale è stato depositato in data 17 maggio 2016 presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano con numero di protocollo RI/PRA/2016/160469. L'Accordo Modificativo è stato depositato presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano in data 19 gennaio 2018 con numero di protocollo PRA/34983/2018/CMIAUTO.

* * *

Il presente estratto costituisce una sintesi delle pattuizioni contenute nel Patto Parasociale ai soli fini della pubblicazione di legge. Ad ogni effetto ha valore esclusivamente il testo integrale delle pattuizioni del Patto Parasociale depositato e comunicato ai sensi di legge.

Allegato 2

Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dagli attuali componenti del Consiglio di Amministrazione

Nome e cognome	Società	Carica
Caio Massimo Capuano	IW Bank Private Investment S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione
	Humanitas S.p.A.	Amministratore
	GICO S.r.l.	Amministratore Unico
Feras Abdulaziz Al-Naama	Smeralda Holding	Amministratore
	Sardegna Resorts	Amministratore
Manfredi Catella	COIMA SGR S.p.A.	Amministratore Delegato
	COIMA S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione
	Fondazione Riccardo Catella	Presidente
Alessandra Stabilini	Hitachi Rail STS S.p.A.	Sindaco effettivo
	Brunello Cucinelli S.p.A.	Sindaco effettivo
	Librerie Feltrinelli s.r.l.	Amministratore non esecutivo
	TANK SGR S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa	Commissario liquidatore (nominata dalla Banca d'Italia)
	ECU SIM S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa	Componente del Comitato di Sorveglianza (nominata dalla Banca d'Italia)
	Unieuro S.p.A.	Amministratore non esecutivo
	Cerved Group S.p.A.	Amministratore non esecutivo
Agostino Ardissone	-	-
Ariela Caglio	Esprinet S.p.A.	Amministratore
Olivier Elamine	alstria office REIT-AG	Amministratore Delegato
	alstria Bamlerstraße GP GmbH	Amministratore
	alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH	Amministratore
	alstria Englische Planke GP GmbH	Amministratore
	alstria Portfolio 3 GP GmbH	Amministratore
	alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH	Amministratore
	alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH	Amministratore
	alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH	Amministratore
	alstria Portfolio 1 GP GmbH	Amministratore
	alstria Steinstraße 5 GP GmbH	Amministratore
	alstria solutions GmbH	Amministratore
	alstria Prime Portfolio GP GmbH	Amministratore
	alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH	Amministratore
	Urban Campus Group SAS	Membro dell'advisory Committee
	Kaisergalerie General Partner GmbH	Amministratore
	alstria office REIT-AG	Amministratore Delegato
Luciano Gabriel	PSP Swiss Property	Presidente
	Verband Immobilien Schweiz	Membro Comitato Direttivo
Antonella Centra	Gucci S.p.A.	Amministratore
	Luxury Goods Gulr Llc	Amministratore
	Gucci Garden S.r.l.	Presidente

COIMA RES S.p.A. Assemblea Ordinaria

11 giugno 2020

Stampa dell'elenco Partecipanti

Nominativo	Tipo Part.	Avente diritto	Titolare strumenti finanziari	Agente	Vincolo	Azioni	%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION			2.491	0,01%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	AMUNDI SGR SPA / AZIONARIO EUROPA	AMUNDI SGR SPA / AZIONARIO EUROPA			262.904	0,73%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	BNP PARIBAS A FUND	BNP PARIBAS A FUND			7.003	0,02%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	BNP PARIBAS EUROPEAN REIT MOTHER FUND	BNP PARIBAS EUROPEAN REIT MOTHER FUND			8.696	0,02%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	BNP PARIBAS FUND	BNP PARIBAS FUND			196.560	0,54%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	BNP PARIBAS FUND III NV	BNP PARIBAS FUND III NV			9.028	0,03%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	CATELLA MANFREDI	CATELLA MANFREDI			99.515	0,28%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	CHALLENGE PROVIDENT FUND 1	CHALLENGE PROVIDENT FUND 1			6.894	0,02%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	CIPAV ACTIONS FONCIERES-ILYES	CIPAV ACTIONS FONCIERES-ILYES			40.168	0,11%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	COIMA S.R.L.	COIMA S.R.L.			80.000	0,22%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	COIMA SGR S.P.A.	COIMA SGR S.P.A.			295.659	0,82%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	COIMA SGR S.P.A.	COIMA SGR S.P.A.			1.000.000	2,77%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	CONNOR CLARK & LUNN INVESTMENT MANAGEMENT LTD	CONNOR CLARK & LUNN INVESTMENT MANAGEMENT LTD			127	0,00%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT R	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT R			284	0,00%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	DI GILIO FULVIO	DI GILIO FULVIO			1.417	0,00%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	DPAM CAPITAL B	DPAM CAPITAL B			128.000	0,35%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	DPAM INVEST B	DPAM INVEST B			1.273.199	3,53%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	EUROCONTROL	EUROCONTROL			56.516	0,16%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	EXPERT EURO IMMO	EXPERT EURO IMMO			49.766	0,14%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	FCP SYNERGY SMALLER CIES	FCP SYNERGY SMALLER CIES			373.253	1,03%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	FIDELITY ADV SER VII:FID AD GLO RE EST F	FIDELITY ADV SER VII:FID AD GLO RE EST F			4.512	0,01%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND			115.300	0,32%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST			457.285	1,27%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	FIDELITY MANAGEMENT AND RESEARCH CO	FIDELITY MANAGEMENT AND RESEARCH CO			2.680	0,01%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL			366.987	1,02%

11/06/2020

ALLEGATO "E" AL REPERTORIO N. 86/62

COIMA RES S.p.A. Assemblea Ordinaria

11 giugno 2020

Stampa dell'elenco Partecipanti

Nominativo	Tipo Part.	Avente diritto	Titolare strumenti finanziari	Agente	Vincolo	Azioni	%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	ESTATE FUND GENERALI ITALIA SPA	ESTATE FUND GENERALI ITALIA SPA			714.524	1,98%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	GIM EUROPEAN CAYMAN FUND LIMITED	GIM EUROPEAN CAYMAN FUND LIMITED			4.250	0,01%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	I.I.SICAV INSTITUTIONNELLE DE DROIT BELGE	I.I.SICAV INSTITUTIONNELLE DE DROIT BELGE			68.000	0,19%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	ISHARES VII PLC	ISHARES VII PLC			7.592	0,02%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	JPMORGAN EUROPEAN INVESTMENT TRUST PLC	JPMORGAN EUROPEAN INVESTMENT TRUST PLC			21.831	0,06%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	MEDI IMMOBILIER-ILYES LAHGAZI	MEDI IMMOBILIER-ILYES LAHGAZI			31.752	0,09%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	MUF - LYXOR FTSE ITALIA MID CA	MUF - LYXOR FTSE ITALIA MID CA			103.103	0,29%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	MUL - LYXOR ITALIA EQUITY PIR	MUL - LYXOR ITALIA EQUITY PIR			4.651	0,01%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST			491	0,00%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	ODDO BHF SCA	ODDO BHF SCA			151.012	0,42%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE			162.000	0,45%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO			1.752	0,00%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	QATAR HOLDING LLC	QATAR HOLDING LLC			14.450.000	40,02%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND			45.800	0,13%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE			350.000	0,97%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS			150.406	0,42%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND			5.593	0,02%
SPAFID - ALBANI ROBERTO	Rappr. Des.	SYMMETRY CANADIAN EQUITY FUND	SYMMETRY CANADIAN EQUITY FUND			900	0,00%

TOTALE PARTECIPANTI n° 43 Azionisti, per un numero totale di azioni pari a 21.111.901

COIMA RES S.p.A.
Assemblea Ordinaria
11 giugno 2020

Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019. Delibere inerenti e conseguenti.

Codice	Televoter	Anagrafica	Tipo	Del./Rappr.	Azioni	Voto
44	1	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.491	F
2	1	AMUNDI SGR SPA / AZIONARIO EUROPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	262.904	F
12	1	BNP PARIBAS A FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.003	F
13	1	BNP PARIBAS EUROPEAN REIT MOTHER FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	8.696	F
14	1	BNP PARIBAS FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	196.560	F
15	1	BNP PARIBAS FUND III NV	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	9.028	F
30	1	CHALLENGE PROVIDENT FUND 1	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	6.894	F
3	1	CIPAV ACTIONS FONCIERES-ILYES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	40.168	F
31	1	CONNOR CLARK & LUNN INVESTMENT MANAGEMENT LTD	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	127	F
17	1	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT R	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	284	F
18	1	DPAM CAPITAL B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	128.000	F
19	1	DPAM INVEST B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.273.199	F
20	1	EUROCONTROL	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	56.516	F
47	1	EXPERT EURO IMMO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	49.766	F
21	1	FCP SYNERGY SMALLER CIES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	373.253	F
22	1	FIDELITY ADV SER VII:FID AD GLO RE EST F	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.512	F
40	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	115.300	F
41	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	457.285	F
23	1	FIDELITY MANAGEMENT AND RESEARCH CO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.680	F
32	1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	366.987	F
33	1	GIM EUROPEAN CAYMAN FUND LIMITED	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.250	F
25	1	I.I.SICAV INSTITUTIONNELLE DE DROIT BELGE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	68.000	F
42	1	ISHARES VII PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.592	F
26	1	JPMORGAN EUROPEAN INVESTMENT TRUST PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	21.831	F
6	1	MEDI IMMOBILIER-ILYES LAHGAZI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	31.752	F
7	1	MUF - LYXOR FTSE ITALIA MID CA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	103.103	F
8	1	MUL - LYXOR ITALIA EQUITY PIR	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.651	F
34	1	NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	491	F
27	1	ODDO BHF SCA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	151.012	F
46	1	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	162.000	F
45	1	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.752	F
28	1	QATAR HOLDING LLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	14.450.000	F
35	1	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	45.800	F
43	1	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	350.000	F
36	1	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	150.406	F
29	1	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	5.593	F
1	1	SYMMETRY CANADIAN EQUITY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	900	F
37	2	CATELLA MANFREDI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	99.515	F
39	2	COIMA S.R.L.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	80.000	F
16	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.000.000	F
38	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	295.659	F
4	2	DI GILIO FULVIO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.417	F
24	2	GENERALI ITALIA SPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	714.524	F

0

Etichette di riga	Data Numero	Azioni
F	43	21.111.901
R. Design.	43	21.111.901
Totale complessivo	43	21.111.901

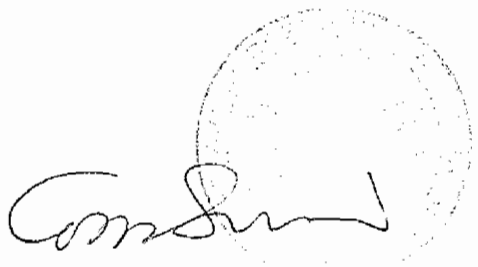
COIMA RES S.p.A.
Assemblea Ordinaria
11 giugno 2020

Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo. Delibere inerenti e conseguenti.

Codice	Televoter	Anagrafica	Tipo	Del./Rappr.	Azioni	Voto
44	1	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.491	F
12	1	BNP PARIBAS A FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.003	F
13	1	BNP PARIBAS EUROPEAN REIT MOTHER FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	8.696	F
14	1	BNP PARIBAS FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	196.560	F
15	1	BNP PARIBAS FUND III NV	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	9.028	F
30	1	CHALLENGE PROVIDENT FUND 1	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	6.894	F
3	1	CIPAV ACTIONS FONCIERES-ILYES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	40.168	F
31	1	CONNOR CLARK & LUNN INVESTMENT MANAGEMENT LTD	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	127	F
17	1	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT R	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	284	F
18	1	DPAM CAPITAL B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	128.000	F
19	1	DPAM INVEST B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.273.199	F
20	1	EUROCONTROL	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	56.516	F
47	1	EXPERT EURO IMMO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	49.766	F
21	1	FCP SYNERGY SMALLER CIES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	373.253	F
22	1	FIDELITY ADV SER VII:FID AD GLO RE EST F	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.512	F
40	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	115.300	F
41	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	457.285	F
23	1	FIDELITY MANAGEMENT AND RESEARCH CO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.680	F
32	1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	366.987	F
33	1	GIM EUROPEAN CAYMAN FUND LIMITED	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.250	F
25	1	I.I.SICAV INSTITUTIONNELLE DE DROIT BELGE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	68.000	F
42	1	ISHARES VII PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.592	F
26	1	JPMORGAN EUROPEAN INVESTMENT TRUST PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	21.831	F
6	1	MEDI IMMOBILIER-ILYES LAHGAZI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	31.752	F
7	1	MUF - LYXOR FTSE ITALIA MID CA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	103.103	F
8	1	MUL - LYXOR ITALIA EQUITY PIR	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.651	F
34	1	NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	491	F
27	1	ODDO BHF SCA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	151.012	F
46	1	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	162.000	F
45	1	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.752	F
28	1	QATAR HOLDING LLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	14.450.000	F
35	1	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	45.800	F
43	1	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	350.000	F
36	1	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	150.406	F
29	1	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	5.593	F
1	1	SYMMETRY CANADIAN EQUITY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	900	F
37	2	CATELLA MANFREDI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	99.515	F
39	2	COIMA S.R.L.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	80.000	F
16	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.000.000	F
38	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	295.659	F
4	2	DI GILIO FULVIO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.417	F
24	2	GENERALI ITALIA SPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	714.524	F
2	1	AMUNDI SGR SPA / AZIONARIO EUROPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	262.904	C

0

Etichette di riga	Data Numero	Azioni
F	**42**	**20.848.997**
R. Design.	42	20.848.997
C	**1**	**262.904**
R. Design.	1	262.904
Totale complessivo	**43**	**21.111.901**



COIMA RES S.p.A.
Assemblea Ordinaria
11 giugno 2020

Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato: prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante.

Codice	Televoter	Anagrafica	Tipo	Del./Rappr.	Azioni	Voto
30	1	CHALLENGE PROVIDENT FUND 1	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	6.894	F
17	1	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT R	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	284	F
18	1	DPAM CAPITAL B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	128.000	F
19	1	DPAM INVEST B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.273.199	F
20	1	EUROCONTROL	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	56.516	F
22	1	FIDELITY ADV SER VII:FID AD GLO RE EST F	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.512	F
40	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	115.300	F
41	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	457.285	F
23	1	FIDELITY MANAGEMENT AND RESEARCH CO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.680	F
32	1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	366.987	F
25	1	I.I.SICAV INSTITUTIONNELLE DE DROIT BELGE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	68.000	F
28	1	QATAR HOLDING LLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	14.450.000	F
35	1	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	45.800	F
1	1	SYMMETRY CANADIAN EQUITY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	900	F
37	2	CATELLA MANFREDI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	99.515	F
39	2	COIMA S.R.L.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	80.000	F
16	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.000.000	F
38	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	295.659	F
4	2	DI GILIO FULVIO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.417	F
24	2	GENERALI ITALIA SPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	714.524	F
44	1	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.491	C
2	1	AMUNDI SGR SPA / AZIONARIO EUROPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	262.904	C
12	1	BNP PARIBAS A FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.003	C
13	1	BNP PARIBAS EUROPEAN REIT MOTHER FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	8.696	C
14	1	BNP PARIBAS FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	196.560	C
15	1	BNP PARIBAS FUND III NV	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	9.028	C
3	1	CIPAV ACTIONS FONCIERES-ILYES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	40.168	C
31	1	CONNOR CLARK & LUNN INVESTMENT MANAGEMENT LTD	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	127	C
47	1	EXPERT EURO IMMO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	49.766	C
21	1	FCP SYNERGY SMALLER CIES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	373.253	C
33	1	GIM EUROPEAN CAYMAN FUND LIMITED	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.250	C
42	1	ISHARES VII PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.592	C
26	1	JPMORGAN EUROPEAN INVESTMENT TRUST PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	21.831	C
6	1	MEDI IMMOBILIER-ILYES LAHGAZI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	31.752	C
7	1	MUF - LYXOR FTSE ITALIA MID CA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	103.103	C
8	1	MUL - LYXOR ITALIA EQUITY PIR	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.651	C
34	1	NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	491	C
27	1	ODDO BHF SCA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	151.012	C
46	1	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	162.000	C
45	1	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.752	C
43	1	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	350.000	C
36	1	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	150.406	C
29	1	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	5.593	C

0

Etichette di riga	Dato Numero	Azioni
F	20	19.167.472
R. Design.	20	19.167.472
C	23	1.944.429
R. Design.	23	1.944.429
Totale complessivo	43	21.111.901

COIMA RES S.p.A.
Assemblea Ordinaria
11 giugno 2020

Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato: seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante.

Codice	Televoter	Anagrafica	Tipo	Del./Rappr.	Azioni	Voto
44	1	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.491	F
2	1	AMUNDI SGR SPA / AZIONARIO EUROPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	262.904	F
30	1	CHALLENGE PROVIDENT FUND 1	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	6.894	F
3	1	CIPAV ACTIONS FONCIERES-ILYES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	40.168	F
31	1	CONNOR CLARK & LUNN INVESTMENT MANAGEMENT LTD	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	127	F
17	1	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT R	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	284	F
18	1	DPAM CAPITAL B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	128.000	F
19	1	DPAM INVEST B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.273.199	F
20	1	EUROCONTROL	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	56.516	F
47	1	EXPERT EURO IMMO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	49.766	F
21	1	FCP SYNERGY SMALLER CIES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	373.253	F
22	1	FIDELITY ADV SER VII:FID AD GLO RE EST F	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.512	F
40	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	115.300	F
41	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	457.285	F
23	1	FIDELITY MANAGEMENT AND RESEARCH CO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.680	F
32	1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	366.987	F
33	1	GIM EUROPEAN CAYMAN FUND LIMITED	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.250	F
25	1	I.I.SICAV INSTITUTIONNELLE DE DROIT BELGE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	68.000	F
42	1	ISHARES VII PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.592	F
26	1	JPMORGAN EUROPEAN INVESTMENT TRUST PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	21.831	F
6	1	MEDI IMMOBILIER-ILYES LAHGAZI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	31.752	F
34	1	NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	491	F
27	1	ODDO BHF SCA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	151.012	F
46	1	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	162.000	F
45	1	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.752	F
28	1	QATAR HOLDING LLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	14.450.000	F
35	1	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	45.800	F
43	1	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	350.000	F
36	1	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	150.406	F
29	1	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	5.593	F
1	1	SYMMETRY CANADIAN EQUITY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	900	F
37	2	CATELLA MANFREDI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	99.515	F
39	2	COIMA S.R.L.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	80.000	F
16	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.000.000	F
38	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	295.659	F
4	2	DI GILIO FULVIO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.417	F
12	1	BNP PARIBAS A FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.003	C
13	1	BNP PARIBAS EUROPEAN REIT MOTHER FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	8.696	C
14	1	BNP PARIBAS FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	196.560	C
15	1	BNP PARIBAS FUND III NV	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	9.028	C
7	1	MUF - LYXOR FTSE ITALIA MID CA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	103.103	C
8	1	MUL - LYXOR ITALIA EQUITY PIR	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.651	C
24	2	GENERALI ITALIA SPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	714.524	C

0

Etichette di riga	Data Numero	Azioni
F	36	20.068.336
R. Design.	36	20.068.336
C	7	1.043.565
R. Design.	7	1.043.565
Totale complessivo	43	21.111.901

COIMA RES S.p.A.
Assemblea Ordinaria
11 giugno 2020

Nomina del Consiglio di Amministrazione: determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Codice	Televoter	Anagrafica	Tipo	Del./Rappr.	Azioni	Voto
44	1	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.491	F
2	1	AMUNDI SGR SPA / AZIONARIO EUROPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	262.904	F
12	1	BNP PARIBAS A FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.003	F
13	1	BNP PARIBAS EUROPEAN REIT MOTHER FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	8.696	F
14	1	BNP PARIBAS FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	196.560	F
15	1	BNP PARIBAS FUND III NV	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	9.028	F
30	1	CHALLENGE PROVIDENT FUND 1	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	6.894	F
3	1	CIPAV ACTIONS FONCIERES-ILYES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	40.168	F
31	1	CONNOR CLARK & LUNN INVESTMENT MANAGEMENT LTD	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	127	F
17	1	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT R	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	284	F
18	1	DPAM CAPITAL B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	128.000	F
19	1	DPAM INVEST B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.273.199	F
20	1	EUROCONTROL	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	56.516	F
47	1	EXPERT EURO IMMO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	49.766	F
21	1	FCP SYNERGY SMALLER CIES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	373.253	F
22	1	FIDELITY ADV SER VII:FID AD GLO RE EST F	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.512	F
40	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	115.300	F
41	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	457.285	F
23	1	FIDELITY MANAGEMENT AND RESEARCH CO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.680	F
32	1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	366.987	F
33	1	GIM EUROPEAN CAYMAN FUND LIMITED	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.250	F
25	1	I.I.SICAV INSTITUTIONNELLE DE DROIT BELGE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	68.000	F
42	1	ISHARES VII PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.592	F
26	1	JPMORGAN EUROPEAN INVESTMENT TRUST PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	21.831	F
6	1	MEDI IMMOBILIER-ILYES LAHGAZI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	31.752	F
7	1	MUF - LYXOR FTSE ITALIA MID CA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	103.103	F
8	1	MUL - LYXOR ITALIA EQUITY PIR	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.651	F
34	1	NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	491	F
27	1	ODDO BHF SCA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	151.012	F
46	1	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	162.000	F
45	1	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.752	F
28	1	QATAR HOLDING LLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	14.450.000	F
35	1	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	45.800	F
43	1	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	350.000	F
36	1	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	150.406	F
29	1	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	5.593	F
1	1	SYMMETRY CANADIAN EQUITY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	900	F
37	2	CATELLA MANFREDI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	99.515	F
39	2	COIMA S.R.L.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	80.000	F
16	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.000.000	F
38	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	295.659	F
4	2	DI GILIO FULVIO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.417	F
24	2	GENERALI ITALIA SPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	714.524	F

0

Etichette di riga	Data Numero	Azioni
F	43	21.111.901
R. Design.	43	21.111.901
Totale complessivo	43	21.111.901

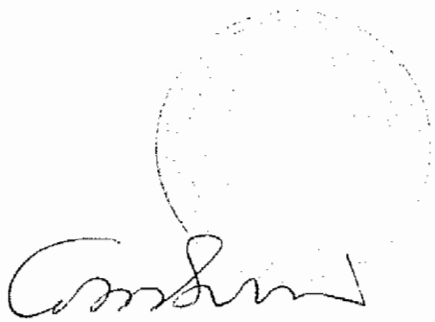
COIMA RES S.p.A.
Assemblea Ordinaria
11 giugno 2020

Nomina del Consiglio di Amministrazione: determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione.

Codice	Televoter	Anagrafica	Tipo	Del./Rappr.	Azioni	Voto
44	1	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.491	F
2	1	AMUNDI SGR SPA / AZIONARIO EUROPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	262.904	F
12	1	BNP PARIBAS A FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.003	F
13	1	BNP PARIBAS EUROPEAN REIT MOTHER FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	8.696	F
14	1	BNP PARIBAS FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	196.560	F
15	1	BNP PARIBAS FUND III NV	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	9.028	F
30	1	CHALLENGE PROVIDENT FUND 1	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	6.894	F
3	1	CIPAV ACTIONS FONCIERES-ILYES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	40.168	F
31	1	CONNOR CLARK & LUNN INVESTMENT MANAGEMENT LTD	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	127	F
17	1	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT R	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	284	F
18	1	DPAM CAPITAL B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	128.000	F
19	1	DPAM INVEST B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.273.199	F
20	1	EUROCONTROL	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	56.516	F
47	1	EXPERT EURO IMMO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	49.766	F
21	1	FCP SYNERGY SMALLER CIES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	373.253	F
22	1	FIDELITY ADV SER VII:FID AD GLO RE EST F	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.512	F
40	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	115.300	F
41	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	457.285	F
23	1	FIDELITY MANAGEMENT AND RESEARCH CO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.680	F
32	1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	366.987	F
33	1	GIM EUROPEAN CAYMAN FUND LIMITED	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.250	F
25	1	I.I.SICAV INSTITUTIONNELLE DE DROIT BELGE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	68.000	F
42	1	ISHARES VII PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.592	F
26	1	JPMORGAN EUROPEAN INVESTMENT TRUST PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	21.831	F
6	1	MEDI IMMOBILIER-ILYES LAHGAZI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	31.752	F
7	1	MUF - LYXOR FTSE ITALIA MID CA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	103.103	F
8	1	MUL - LYXOR ITALIA EQUITY PIR	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.651	F
34	1	NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	491	F
27	1	ODDO BHF SCA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	151.012	F
46	1	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	162.000	F
45	1	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.752	F
28	1	QATAR HOLDING LLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	14.450.000	F
35	1	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	45.800	F
43	1	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	350.000	F
36	1	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	150.406	F
29	1	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	5.593	F
1	1	SYMMETRY CANADIAN EQUITY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	900	F
37	2	CATELLA MANFREDI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	99.515	F
39	2	COIMA S.R.L.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	80.000	F
16	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.000.000	F
38	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	295.659	F
4	2	DI GILIO FULVIO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.417	F
24	2	GENERALI ITALIA SPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	714.524	F

0

Etichette di riga	Data Numero	Azioni
F	43	21.111.901
R. Design.	43	21.111.901
Totale complessivo	43	21.111.901



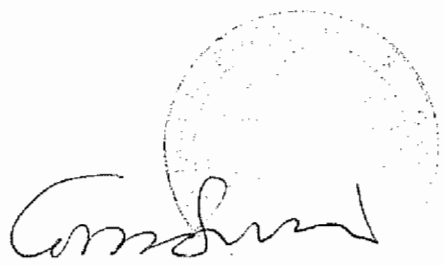
COIMA RES S.p.A.
Assemblea Ordinaria
11 giugno 2020

Nomina del Consiglio di Amministrazione: nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

Codice	Televoter	Anagrafica	Tipo	Del./Rappr.	Azioni	Voto
44	1	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.491	L1
2	1	AMUNDI SGR SPA / AZIONARIO EUROPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	262.904	L1
12	1	BNP PARIBAS A FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.003	L1
13	1	BNP PARIBAS EUROPEAN REIT MOTHER FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	8.696	L1
14	1	BNP PARIBAS FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	196.560	L1
15	1	BNP PARIBAS FUND III NV	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	9.028	L1
30	1	CHALLENGE PROVIDENT FUND 1	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	6.894	L1
3	1	CIPAV ACTIONS FONCIERES-ILYES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	40.168	L1
31	1	CONNOR CLARK & LUNN INVESTMENT MANAGEMENT LTD	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	127	L1
17	1	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT R	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	284	L1
18	1	DPAM CAPITAL B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	128.000	L1
19	1	DPAM INVEST B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.273.199	L1
20	1	EUROCONTROL	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	56.516	L1
47	1	EXPERT EURO IMMO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	49.766	L1
21	1	FCP SYNERGY SMALLER CIES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	373.253	L1
22	1	FIDELITY ADV SER VII:FID AD GLO RE EST F	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.512	L1
40	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	115.300	L1
41	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	457.285	L1
23	1	FIDELITY MANAGEMENT AND RESEARCH CO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.680	L1
32	1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	366.987	L1
33	1	GIM EUROPEAN CAYMAN FUND LIMITED	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.250	L1
25	1	I.I.SICAV INSTITUTIONNELLE DE DROIT BELGE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	68.000	L1
42	1	ISHARES VII PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.592	L1
26	1	JPMORGAN EUROPEAN INVESTMENT TRUST PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	21.831	L1
6	1	MEDI IMMOBILIER-ILYES LAHGAZI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	31.752	L1
7	1	MUF - LYXOR FTSE ITALIA MID CA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	103.103	L1
8	1	MUL - LYXOR ITALIA EQUITY PIR	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.651	L1
34	1	NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	491	L1
27	1	ODDO BHF SCA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	151.012	L1
46	1	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	162.000	L1
45	1	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.752	L1
28	1	QATAR HOLDING LLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	14.450.000	L1
35	1	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	45.800	L1
43	1	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	350.000	L1
36	1	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	150.406	L1
29	1	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	5.593	L1
1	1	SYMMETRY CANADIAN EQUITY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	900	L1
37	2	CATELLA MANFREDI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	99.515	L1
39	2	COIMA S.R.L.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	80.000	L1
16	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.000.000	L1
38	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	295.659	L1
4	2	DI GILIO FULVIO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.417	L1
24	2	GENERALI ITALIA SPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	714.524	L1

0

Etichette di riga	Data Numero	Azioni
L1	43	21.111.901
R. Design.	43	21.111.901
Totale complessivo	43	21.111.901



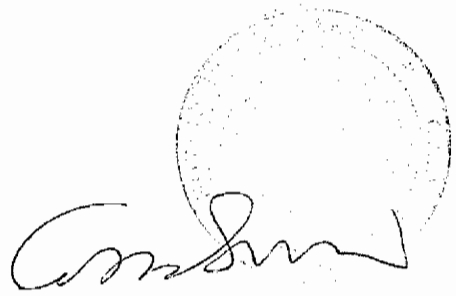
COIMA RES S.p.A.
Assemblea Ordinaria
11 giugno 2020

Nomina del Consiglio di Amministrazione: nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Codice	Televoter	Anagrafica	Tipo	Del./Rappr.	Azioni	Voto
44	1	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.491	F
2	1	AMUNDI SGR SPA / AZIONARIO EUROPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	262.904	F
12	1	BNP PARIBAS A FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.003	F
13	1	BNP PARIBAS EUROPEAN REIT MOTHER FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	8.696	F
14	1	BNP PARIBAS FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	196.560	F
15	1	BNP PARIBAS FUND III NV	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	9.028	F
30	1	CHALLENGE PROVIDENT FUND 1	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	6.894	F
3	1	CIPAV ACTIONS FONCIERES-ILYES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	40.168	F
31	1	CONNOR CLARK & LUNN INVESTMENT MANAGEMENT LTD	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	127	F
17	1	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT R	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	284	F
18	1	DPAM CAPITAL B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	128.000	F
19	1	DPAM INVEST B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.273.199	F
20	1	EUROCONTROL	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	56.516	F
47	1	EXPERT EURO IMMO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	49.766	F
21	1	FCP SYNERGY SMALLER CIES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	373.253	F
22	1	FIDELITY ADV SER VII:FID AD GLO RE EST F	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.512	F
40	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	115.300	F
41	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	457.285	F
23	1	FIDELITY MANAGEMENT AND RESEARCH CO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.680	F
32	1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	366.987	F
33	1	GIM EUROPEAN CAYMAN FUND LIMITED	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.250	F
25	1	I.I.SICAV INSTITUTIONNELLE DE DROIT BELGE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	68.000	F
42	1	ISHARES VII PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.592	F
26	1	JPMORGAN EUROPEAN INVESTMENT TRUST PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	21.831	F
6	1	MEDI IMMOBILIER-ILYES LAHGAZI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	31.752	F
7	1	MUF - LYXOR FTSE ITALIA MID CA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	103.103	F
8	1	MUL - LYXOR ITALIA EQUITY PIR	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.651	F
34	1	NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	491	F
27	1	ODDO BHF SCA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	151.012	F
46	1	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	162.000	F
45	1	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.752	F
28	1	QATAR HOLDING LLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	14.450.000	F
35	1	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	45.800	F
43	1	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	350.000	F
29	1	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	5.593	F
1	1	SYMMETRY CANADIAN EQUITY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	900	F
37	2	CATELLA MANFREDI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	99.515	F
39	2	COIMA S.R.L.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	80.000	F
16	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.000.000	F
38	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	295.659	F
4	2	DI GILIO FULVIO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.417	F
24	2	GENERALI ITALIA SPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	714.524	F
36	1	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	150.406	C

0

Etichette di riga	Data Numero	Azioni
F	**42**	**20.961.495**
R. Design.	42	20.961.495
C	**1**	**150.406**
R. Design.	1	150.406
Totale complessivo	**43**	**21.111.901**



COIMA RES S.p.A.
Assemblea Ordinaria
11 giugno 2020

Nomina del Consiglio di Amministrazione: determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Codice	Televoter	Anagrafica	Tipo	Del./Rappr.	Azioni	Voto
44	1	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.491	F
2	1	AMUNDI SGR SPA / AZIONARIO EUROPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	262.904	F
12	1	BNP PARIBAS A FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.003	F
13	1	BNP PARIBAS EUROPEAN REIT MOTHER FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	8.696	F
14	1	BNP PARIBAS FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	196.560	F
15	1	BNP PARIBAS FUND III NV	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	9.028	F
30	1	CHALLENGE PROVIDENT FUND 1	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	6.894	F
3	1	CIPAV ACTIONS FONCIERES-ILYES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	40.168	F
31	1	CONNOR CLARK & LUNN INVESTMENT MANAGEMENT LTD	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	127	F
17	1	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT R	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	284	F
18	1	DPAM CAPITAL B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	128.000	F
19	1	DPAM INVEST B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.273.199	F
20	1	EUROCONTROL	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	56.516	F
47	1	EXPERT EURO IMMO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	49.766	F
21	1	FCP SYNERGY SMALLER CIES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	373.253	F
22	1	FIDELITY ADV SER VII:FID AD GLO RE EST F	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.512	F
40	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	115.300	F
41	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	457.285	F
23	1	FIDELITY MANAGEMENT AND RESEARCH CO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.680	F
32	1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	366.987	F
33	1	GIM EUROPEAN CAYMAN FUND LIMITED	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.250	F
25	1	I.I.SICAV INSTITUTIONNELLE DE DROIT BELGE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	68.000	F
42	1	ISHARES VII PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.592	F
26	1	JPMORGAN EUROPEAN INVESTMENT TRUST PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	21.831	F
6	1	MEDI IMMOBILIER-ILYES LAHGAZI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	31.752	F
7	1	MUF - LYXOR FTSE ITALIA MID CA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	103.103	F
8	1	MUL - LYXOR ITALIA EQUITY PIR	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.651	F
34	1	NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	491	F
27	1	ODDO BHF SCA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	151.012	F
46	1	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	162.000	F
45	1	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.752	F
28	1	QATAR HOLDING LLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	14.450.000	F
35	1	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	45.800	F
43	1	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	350.000	F
36	1	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	150.406	F
29	1	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	5.593	F
1	1	SYMMETRY CANADIAN EQUITY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	900	F
37	2	CATELLA MANFREDI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	99.515	F
39	2	COIMA S.R.L.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	80.000	F
16	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.000.000	F
38	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	295.659	F
4	2	DI GILIO FULVIO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.417	F
24	2	GENERALI ITALIA SPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	714.524	F

0

Etichette di riga	Data Numero	Azioni
F	43	21.111.901
R. Design.	43	21.111.901
Totale complessivo	43	21.111.901

COIMA RES S.p.A.
Assemblea Ordinaria
11 giugno 2020

Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del Codice Civile, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 17 aprile 2019. Delibere inerenti e conseguenti.

Codice	Televoter	Anagrafica	Tipo	Del./Rappr.	Azioni	Voto
30	1	CHALLENGE PROVIDENT FUND 1	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	6.894	F
22	1	FIDELITY ADV SER VII:FID AD GLO RE EST F	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.512	F
40	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	115.300	F
41	1	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	457.285	F
23	1	FIDELITY MANAGEMENT AND RESEARCH CO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.680	F
32	1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	366.987	F
42	1	ISHARES VII PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.592	F
28	1	QATAR HOLDING LLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	14.450.000	F
35	1	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	45.800	F
1	1	SYMMETRY CANADIAN EQUITY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	900	F
37	2	CATELLA MANFREDI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	99.515	F
39	2	COIMA S.R.L.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	80.000	F
16	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.000.000	F
38	2	COIMA SGR S.P.A.	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	295.659	F
4	2	DI GILIO FULVIO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.417	F
24	2	GENERALI ITALIA SPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	714.524	F
44	1	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	2.491	C
2	1	AMUNDI SGR SPA / AZIONARIO EUROPA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	262.904	C
12	1	BNP PARIBAS A FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	7.003	C
13	1	BNP PARIBAS EUROPEAN REIT MOTHER FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	8.696	C
14	1	BNP PARIBAS FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	196.560	C
15	1	BNP PARIBAS FUND III NV	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	9.028	C
3	1	CIPAV ACTIONS FONCIERES-ILYES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	40.168	C
31	1	CONNOR CLARK & LUNN INVESTMENT MANAGEMENT LTD	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	127	C
17	1	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT R	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	284	C
18	1	DPAM CAPITAL B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	128.000	C
19	1	DPAM INVEST B	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.273.199	C
20	1	EUROCONTROL	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	56.516	C
47	1	EXPERT EURO IMMO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	49.766	C
21	1	FCP SYNERGY SMALLER CIES	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	373.253	C
33	1	GIM EUROPEAN CAYMAN FUND LIMITED	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.250	C
25	1	I.I.SICAV INSTITUTIONNELLE DE DROIT BELGE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	68.000	C
26	1	JPMORGAN EUROPEAN INVESTMENT TRUST PLC	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	21.831	C
6	1	MEDI IMMOBILIER-ILYES LAHGAZI	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	31.752	C
7	1	MUF - LYXOR FTSE ITALIA MID CA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	103.103	C
8	1	MUL - LYXOR ITALIA EQUITY PIR	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	4.651	C
34	1	NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	491	C
27	1	ODDO BHF SCA	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	151.012	C
46	1	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	162.000	C
45	1	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	1.752	C
43	1	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	350.000	C
36	1	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	150.406	C
29	1	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND	R. Design.	SPAFID - ALBANI ROBERTO	5.593	C

0

Etichette di riga	Dati Numero	Azioni
F	16	17.649.065
R. Design.	16	17.649.065
C	27	3.462.836
R. Design.	27	3.462.836
Totale complessivo	43	21.111.901

