

Real Estate SIIQ



COIMA RES
Resoconto Intermedio
al 31 marzo 2021

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
PANORAMICA DEI RISULTATI FINANZIARI.....	6
PORTAFOGLIO AL 31 MARZO 2021	10
EVENTI SUCCESSIVI	14
ITALIA: QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	15
PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO	16
NOTE ESPLICATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	17
STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	20
NOTE ESPLICATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	21
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	25
RISCHI, GARANZIE E IMPEGNI.....	26
DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI	31
GLOSSARIO.....	32

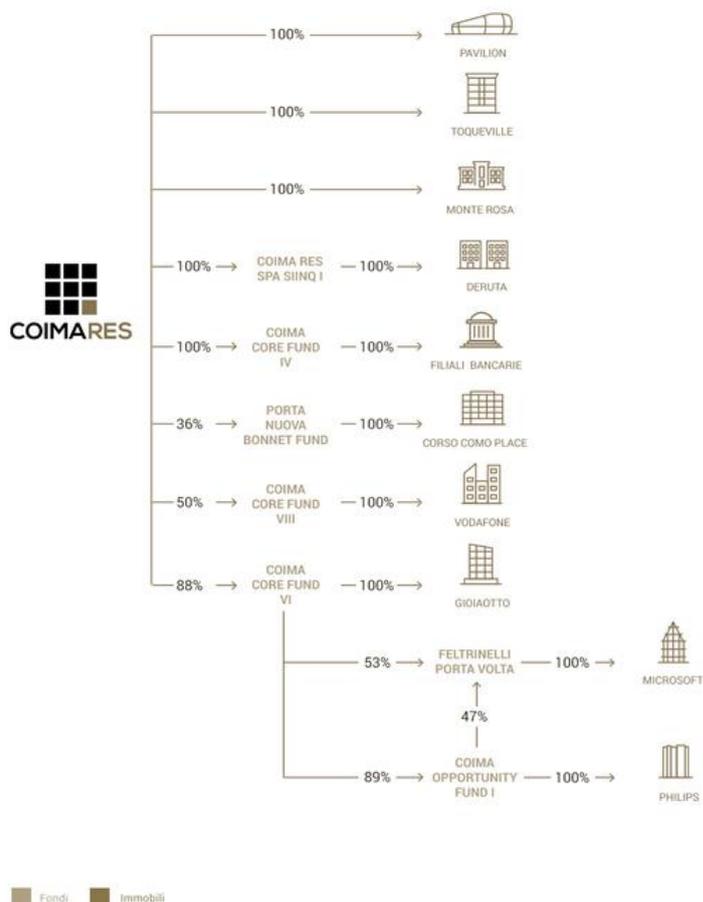
INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

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

STRUTTURA SOCIETARIA

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



GOVERNANCE

Consiglio di Amministrazione ¹

Caio Massimo Capuano	Presidente, Amministratore non esecutivo
Feras Abdulaziz Al-Naama	Vice Presidente
Manfredi Catella	Amministratore delegato
Luciano Gabriel	Amministratore indipendente
Olivier Elamine	Amministratore indipendente
Alessandra Stabilini	Amministratore indipendente
Ariela Caglio	Amministratore indipendente
Antonella Centra	Amministratore indipendente
Paola Bruno	Amministratore indipendente

Collegio Sindacale 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

Luciano Gabriel	Presidente
Manfredi Catella	Membro
Ariela Caglio	Membro
Michel Vauclair	Membro
Gabriele Bonfiglioli	Membro
Matteo Ravà	Membro

Comitato Controllo e Rischi

Alessandra Stabilini	Presidente
Luciano Gabriel	Membro
Paola Bruno	Membro

¹ In carica dal 22 aprile 2021 fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021.

² In carica dal 22 aprile 2021 fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023.

Internal Audit e Compliance

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

Risk Manager

Il Risk Management è svolto in outsourcing attraverso una società specializzata, Quantyx Advisors S.r.l., che ha indicato nel dott. Andrea Di Ciancia il responsabile della funzione.

Società di revisione

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Fulvio Di Gilio

Chief Financial Officer

PANORAMICA DEI RISULTATI FINANZIARI

Nella tabella sottostante è riportata la sintesi dei dati finanziari al 31 marzo 2021.

(Euro milioni)	31 marzo 2021	per azione	31 dicembre 2020	per azione	Δ	Δ%
Valore complessivo del portafoglio	758,8		758,1		0,7	0,1%
EPRA Net Reinstatement Value	470,9	13,04	466,9	12,93	4,0	0,9%
EPRA Net Tangible Assets	452,3	12,53	448,3	12,42	4,0	0,9%
EPRA Net Disposal Value	446,8	12,38	442,8	12,26	4,0	0,9%
NAV IAS/IFRS	449,7	12,45	445,5	12,34	4,2	1,0%
Posizione Debitoria	338,9		339,0		(0,1)	(0,0%)
Disponibilità liquide	58,5		48,7		9,8	20,4%
Net Loan to Value	37,0%		38,3%		(1,3) p.p.	n.m.
EPRA Net Initial Yield	4,9%		5,1%		(0,2) p.p.	n.m.
EPRA "topped-up" NIY	5,0%		5,3%		(0,3) p.p.	n.m.
EPRA vacancy rate	8,7%		2,5%		6,2 p.p.	n.m.

(Euro milioni)	31 marzo 2021	per azione	31 marzo 2020	per azione	Δ	Δ%
Canoni	10,7		11,1		(0,4)	(3,0%)
NOI	9,7		10,0		(0,3)	(3,3%)
EBITDA	7,3		7,6		(0,3)	(3,2%)
EBIT	7,4		6,5		0,9	13,3%
Recurring FFO	5,6	0,15	6,0	0,17	(0,4)	(7,5%)
Risultato netto	4,0	0,11	3,3	0,09	0,7	20,4%
EPRA Earnings	4,1	0,11	4,2	0,12	(0,1)	(2,5%)
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	33,7%		30,7%		3,0 p.p.	n.m.
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	31,7%		29,8%		1,9 p.p.	n.m.
Like for like rental growth ³	(2,5%)		5,8%		(8,3) p.p.	n.m.
WALT (anni)	4,1		5,1		(1,0)	n.m.

Il NAV IFRS al 31 marzo 2021 è pari ad Euro 449,7 milioni, con un incremento nei primi tre mesi del 2021 di circa l'1% rispetto al 31 dicembre 2020.

La variazione del NAV è principalmente imputabile agli EPRA Earnings del periodo, pari ad Euro 4,1 milioni.

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

■ RESOCONTO INTERMEDIO AL 31 MARZO 2021

Al 31 marzo 2021 il risultato di Gruppo è pari ad Euro 4,0 milioni, il cui dettaglio è riportato nella tabella seguente.

(Euro milioni)	31 marzo 2021	31 marzo 2020	Δ	Δ%
Canoni	10,7	11,1	(0,4)	(3,0%)
Costi operativi immobiliari netti	(1,0)	(1,1)	0,1	(0,8%)
NOI	9,7	10,0	(0,3)	(3,3%)
Altri ricavi	0,0	0,0	0,0	0,0%
Costi di struttura	(2,1)	(2,0)	(0,1)	3,5%
Altri costi	(0,2)	(0,1)	(0,1)	>100,0%
Costi generali non ricorrenti	(0,1)	(0,3)	0,2	(73,9%)
EBITDA	7,3	7,6	(0,3)	(3,2%)
Rettifiche di valore nette	0,0	(0,2)	0,2	>100,0%
Adeguamento al <i>fair value</i>	0,0	(0,9)	0,9	>100,0%
EBIT	7,3	6,5	0,8	13,3%
Proventi finanziari	(0,0)	0,2	(0,2)	(99,6%)
Altri proventi ed oneri	(0,0)	(0,0)	(0,0)	n.m.
Oneri finanziari	(1,9)	(2,0)	0,1	(5,3%)
Risultato prima delle imposte	5,4	4,7	0,7	15,2%
Imposte	0,0	0,0	0,0	n.m.
Risultato dopo le imposte	5,4	4,7	0,7	15,2%
Risultato di terzi	(1,4)	(1,4)	0,0	n.m.
Risultato di Gruppo	4,0	3,3	0,7	20,4%
EPRA adjustments ⁴	0,1	0,9	(0,8)	(85,1%)
EPRA Earnings	4,1	4,2	(0,1)	(2,5%)
EPRA Earnings per azione	0,11	0,12	(0,01)	(2,5%)
FFO	5,5	5,8	(0,3)	(5,4%)
FFO adjustments ⁵	0,1	0,2	(0,1)	(60,8%)
FFO ricorrente	5,6	6,0	(0,4)	(7,5%)
FFO ricorrente per azione	0,15	0,17	(0,02)	(7,5%)

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

Il decremento di Euro 0,3 milioni rispetto al 31 marzo 2020 è dovuto principalmente al rilascio degli spazi in Monte Rosa da parte del conduttore PWC dal 1° febbraio 2021.

Al 31 marzo 2021 il margine NOI è pari all'89,8% e il rendimento attuale netto del portafoglio è pari al 4,9%.

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

Gli altri costi comprendono principalmente la variazione di *fair value* dello strumento finanziario, pari ad Euro 0,1 milioni, e altri oneri di gestione pari ad Euro 0,1 milioni.

⁴ Include principalmente la variazione fair value dello strumento finanziario.

⁵ Include principalmente costi non ricorrenti vari.

■ RESOCONTO INTERMEDIO AL 31 MARZO 2021

I costi generali non ricorrenti sono costituiti principalmente da accantonamenti a fondo rischi, consulenze legali e di intermediazione (Euro 0,1 milioni).

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

L'utile del Gruppo per azione è pari ad Euro 0,11 ed è calcolato in conformità con i principi contabili internazionali IAS/IFRS, prendendo in considerazione il numero medio di azioni in circolazione nel corso del periodo.

La tabella seguente riassume lo stato patrimoniale della Società comprensivo della riclassifica dell'investimento nel fondo Porta Nuova Bonnet sulla base di un consolidamento proporzionale al fine di ottenere il valore complessivo degli investimenti immobiliari del Gruppo COIMA RES al 31 marzo 2021.

Euro milioni	31 marzo 2021	31 dicembre 2020	Δ	Δ%	Look-Through rettificato 31 marzo 2021
Investimenti immobiliari	758,8	758,1	0,7	0,1%	834,4
Altre attività	1,7	1,7	0,0	0,3%	1,7
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	47,1	47,1	(0,0)	(0,1%)	1,4
Totale attività non correnti	807,6	806,9	0,7	0,1%	837,5
Crediti commerciali	13,0	13,7	(0,7)	(5,1%)	13,4
Altre attività correnti	0,0	1,6	(1,6)	100,0%	0,0
Disponibilità liquide	58,5	48,7	9,8	20,1%	60,2
Totale attività correnti	71,5	64,0	7,5	11,8%	73,6
Attività destinate alla vendita	-	4,3	(4,3)	(100,0%)	-
Totale attività	879,1	875,2	3,9	0,4%	911,0
Finanziamenti	338,7	317,0	21,7	6,9%	368,0
Fondi rischi	0,5	0,5	0,0	0,6%	0,5
Altre passività	3,6	3,7	(0,1)	(3,4%)	3,6
Debiti commerciali	15,4	15,6	(0,2)	(1,1%)	18,1
Debiti finanziari correnti	0,2	22,0	(21,8)	(99,0%)	0,2
Totale passività	358,4	358,8	(0,4)	(0,1%)	390,3
Patrimonio di terzi	71,0	71,0	0,0	0,0%	71,0
NAV	449,7	445,5	4,2	1,0%	449,7
NAV per azione	12,45	12,34	0,12	1,0%	12,45
Net Loan to Value	37,0%	38,3%			36,9%

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, pari ad Euro 758,8 milioni, includono Euro 211 milioni relativi al complesso immobiliare Vodafone, Euro 193,5 milioni relativi agli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion, Euro 66,6 milioni relativi al portafoglio Deutsche Bank, Euro 44,4 milioni relativi all'immobile Deruta, Euro 82 milioni relativi a Gioiaotto, Euro 62,1 milioni relativi all'immobile Sarca ed Euro 99,2 milioni relativi all'immobile Microsoft.

Le altre attività sono costituite principalmente dai derivati, pari ad Euro 0,1 milioni e da immobilizzazioni per Euro 1,6 milioni. In applicazione del principio contabile IFRS 16, il Gruppo ha iscritto tra le immobilizzazioni materiali diritti d'uso (c.d. *right of use*) pari ad Euro 1,1 milioni, che rappresentano principalmente il diritto della Società, in veste di locatario, all'utilizzo degli spazi oggetto dei contratti di affitto in essere alla data del presente bilancio.

Le partecipazioni in società collegate includono la partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet e nella società Co-Investment 2 SCS.

I crediti commerciali, pari ad Euro 13,0 milioni, sono relativi: i) alla fatturazione anticipata di canoni di locazione di competenza 2021 per Euro 5,1 milioni (Euro 5,4 milioni al 31 dicembre 2020); ii) agli effetti della normalizzazione dei canoni (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16), pari ad Euro 3,9 milioni (Euro 4,1 milioni al 31 dicembre 2020); iii) a fatture da emettere per Euro 1 milione (Euro 1 milione al 31 dicembre 2020); iv) ratei e risconti attivi per Euro 2,0 milioni (Euro 1,6 milioni al 31 dicembre 2020); v) altri crediti per Euro 1 milione (Euro 1,6 milioni al 31 dicembre 2020).

In merito alla fatturazione anticipata relativa al secondo trimestre 2021, alla data della presente relazione sono già stati incassati Euro 3,5 milioni.

Le altre attività correnti mostrano un decremento a seguito dell'incasso del credito finanziario concesso alla società collegata Co-Investment 2 SCS, pari ad Euro 1,6 milioni.

A 31 dicembre 2020 le attività non correnti destinate alla vendita includevano la filiale bancaria di Milano, ceduta a gennaio 2021 al prezzo di Euro 4,3 milioni.

L'indebitamento finanziario netto consolidato della Società al 31 marzo 2021 è pari ad Euro 281,5 milioni, in riduzione per Euro 10 milioni rispetto al 31 dicembre 2020 principalmente per effetto dell'aumento della cassa derivante dall'attività operativa e dall'incasso derivante dalla vendita della filiale bancaria di Milano.

Al 31 marzo 2021 il Net Loan To Value (*net LTV*) del Gruppo è pari a circa il 37%.

La voce *altre passività* comprende: (i) lo strumento finanziario concesso ai key managers, pari a circa Euro 0,9 milioni (Euro 0,9 milioni al 31 dicembre 2020), (ii) i derivati passivi di copertura (*Interest Rate Swap*) per Euro 1,5 milioni (Euro 1,7 milioni al 31 dicembre 2020); (iii) il debito finanziario derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per Euro 1,1 milioni (Euro 1,1 milioni al 31 dicembre 2020); iv) altri debiti per Euro 0,1 milioni (saldo nullo al 31 dicembre 2020).

I debiti commerciali includono: (i) debiti e fatture da ricevere verso fornitori per un totale di Euro 4,1 milioni (Euro 4,9 milioni al 31 dicembre 2020); (ii) ratei e risconti passivi legati principalmente alla fatturazione anticipata dei canoni per Euro 8,1 milioni (Euro 6,3 milioni al 31 dicembre 2020); (iii) depositi cauzionali per Euro 0,8 milioni (Euro 0,8 milioni al 31 dicembre 2020); (iv) debiti verso l'Erario per Euro 0,9 milioni (Euro 0,3 al 31 dicembre 2020); (v) debiti verso enti previdenziali ed altri debiti per Euro 1,5 milioni (Euro 3,3 milioni al 31 dicembre 2020).

Al 31 marzo 2021 la durata media dei finanziamenti è di 2,3 anni ed il costo medio del debito "all in" è di circa il 2,06% (circa l'80% del debito è coperto da contratti derivati)⁶.

Il patrimonio netto di Gruppo, pari ad Euro 449,7 milioni (equivalente ad Euro 12,45 per azione) ha subito una variazione in aumento di Euro 4,2 milioni rispetto al 31 dicembre 2020 principalmente per effetto dell'utile del periodo.

⁶ Considerando il contratto derivato sottoscritto in data 29 aprile 2021 relativo al finanziamento dell'immobile Microsoft, il costo medio del debito "all in" è di circa il 2,03% e la percentuale di copertura è pari all'85% del debito.

PORTAFOGLIO AL 31 MARZO 2021

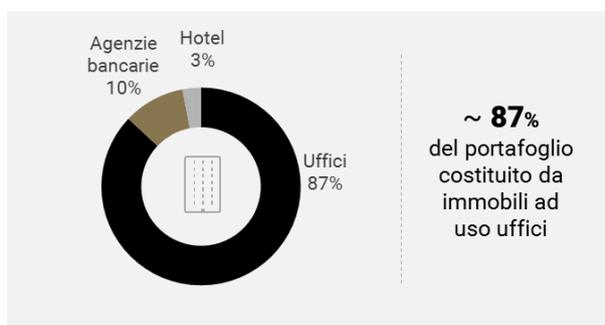
Al 31 marzo 2021 il portafoglio di COIMA RES è pari a circa Euro 689,4 milioni ⁷.

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

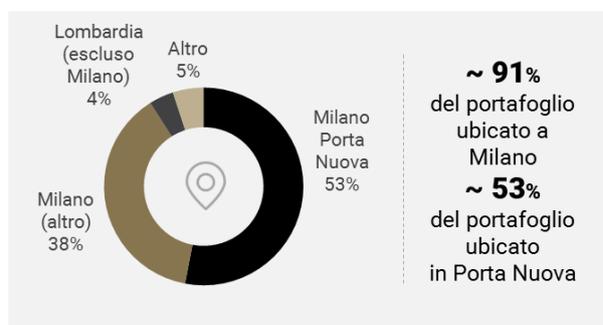
- uffici;
- mercati italiani più attrattivi (Milano ~91%);
- prioritariamente immobili che producono reddito.

Suddivisione al 31 marzo 2021 degli immobili

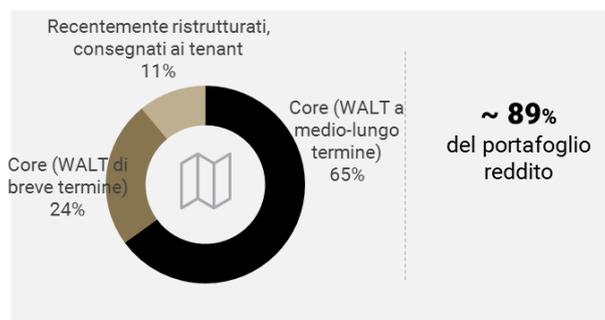
■ RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONE D'USO



■ RIPARTIZIONE PER AREA GEOGRAFICA



■ RIPARTIZIONE PER PROFILO



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

Evoluzione dei canoni di locazione

I canoni di locazione hanno subito una riduzione del 3% principalmente per il rilascio degli spazi di Monte Rosa da parte del conduttore PWC.

Su base like for like, i canoni di locazione si riducono del 2,5% rispetto al periodo precedente.

⁷ Valori di mercato pro-quota.

Di seguito si riportano i dati più significativi del portafoglio immobiliare alla data del 31 marzo 2021.

	Milano Porta Nuova					Milano Altri business district					
Dati al 31 marzo 2021	MICROSOFT	CORSO COMO PLACE	PAVILION	GIOIAOTTO	TOCQUE-VILLE	VODAFONE COMPLEX	MONTE ROSA	SARCA	DERUTA	DEUTSCHE BANK	TOTALE
Area	Milano Porta Nuova	Milano Lorenteggio	Milano CityLife	Milano Bicocca	Milano Lambrate	Nord & centro Italia	-				
Destinazione d'uso	Ufficio	Ufficio, Retail	Ufficio	Ufficio, Hotel	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Agenzie bancarie	-
Tipologia prodotto	Core	Value-add	Core	Core	Core + / Value-add	Core	Core + / Value-add	Core	Core +	Core	-
% di proprietà (pro-quota)	83,5%	35,7%	100,0%	88,2%	100,0%	50,0%	100,0%	78,3%	100,0%	100,0%	-
Valore di mercato (100% dell'immobilie)	€99,3m	€211,7m	€72,7m	€82,0m	€59,5m	€211,0m	€61,2m	€62,1m	€44,4m	€66,6m	
Valore di mercato (pro-rata)	€82,9m	€75,6m	€72,7m	€72,3m	€59,5m	€105,5m	€61,2m	€48,6m	€44,4m	€66,6m	€689,4m
WALT (anni)	2,9	n.m.	6,8	4,6	1,1	5,8	5,5	4,9	1,0	6,0	4,1
Tasso di sfritto (EPRA)	7%	n.m.	zero	zero	zero	zero	58%	zero	zero	5%	8,7%
EPRA Net Initial Yield	4,0%	n.m.	4,6%	4,7%	5,2%	6,2%	1,9%	5,8%	7,5%	4,8%	4,9%
EPRA Topped-up NIY	4,0%	n.m.	4,6%	4,9%	5,2%	6,2%	1,9%	5,8%	7,5%	5,4%	5,0%

EVENTI SIGNIFICATIVI DEL PERIODO

Assemblea ordinaria e dividendo

L'Assemblea degli azionisti di COIMA RES ha approvato la proposta del Consiglio di Amministrazione di distribuire agli azionisti un dividendo per l'esercizio 2020 di Euro 0,30 per azione (Euro 10.831.967,40), in linea con il dividendo distribuito negli ultimi due anni. L'acconto di Euro 0,10 per azioni è stato già distribuito il 18 novembre 2020, mentre il saldo del dividendo, pari a Euro 0,20 per azione, è stato pagato con data di stacco il 26 aprile 2021, record date il 27 aprile 2021 e data di pagamento il 28 aprile 2021.

Finanziamenti

Microsoft: Nel mese di febbraio 2021, è stato stipulato un accordo con Intesa Sanpaolo per l'estensione e la modifica del finanziamento, per un importo pari ad Euro 22,0 milioni, della sede di Microsoft. La scadenza del finanziamento è stata estesa per un periodo di 3 anni, i.e. dal 21 dicembre 2020 al 21 dicembre 2023, ed il margine del finanziamento è stato ridotto di c. 15 punti base. Inoltre, l'accordo prevede la possibilità di incrementare, alle medesime condizioni economiche, fino ad un massimo pari ad Euro 49,5 milioni, l'ammontare del finanziamento erogato da Intesa Sanpaolo.

Panoramica sul portafoglio immobiliare

Al 31 marzo 2021, il portafoglio di COIMA RES è composto da 9 immobili principalmente ad uso ufficio situati a Milano e 58 filiali bancarie situate nel Nord e nel Centro Italia. Il portafoglio ha un valore di Euro 689,4 milioni (su base pro-quota), di cui il 91% è a Milano, il 53% a Milano Porta Nuova e l'87% è ad uso ufficio. Il portafoglio della Società ha un alto profilo di sostenibilità: circa il 66% del portafoglio è attualmente certificato LEED. Il portafoglio di conduttori di COIMA RES è composto principalmente da società multinazionali di medie e grandi dimensioni: l'elenco dei dieci maggiori locatari (che rappresentano l'84% dei canoni di locazione stabilizzati calcolato su base pro-quota) comprende Vodafone, Deutsche Bank, BNP Paribas, Microsoft, IBM, Sisal, Accenture, Techint, NH Hotels e Philips.

Vendite

Filiali bancarie: nel mese di gennaio 2021 COIMA RES ha perfezionato la cessione della filiale bancaria di Milano per Euro 4,3 milioni. La transazione è compresa in una più ampia operazione di vendita di 11 filiali bancarie completata tra gennaio 2020 e gennaio 2021 per un valore complessivo di Euro 23,5 milioni.

Dall'IPO nel 2016, COIMA RES ha ceduto circa il 48% del portafoglio iniziale di filiali bancarie ad una valutazione sostanzialmente in linea con il valore di contribuzione in sede di IPO, raccogliendo proventi lordi pari ad Euro 66,3 milioni.

Sviluppo

Corso Como Place: Il progetto è stato completato nel quarto trimestre del 2020, sostanzialmente in linea con il budget complessivo, ed è stato consegnato ai conduttori Accenture e Bending Spoons a gennaio 2021. Si ricorda che nel 2019 Accenture e Bending Spoons hanno firmato un contratto preliminare di locazione per l'intera porzione ad uso ufficio del progetto (edifici A e C) che rappresenta il 95% delle superfici sviluppate.

Outlook

L'epidemia COVID-19 ha provocato sfide sociali ed economiche su scala globale e la pandemia molto probabilmente rimarrà un aspetto da considerare per il resto del 2021. L'economia italiana ha subito una forte recessione nel 2020 e la ripresa dipenderà, tra l'altro, su come si evolverà la crisi sanitaria e alle scelte del governo di recente costituzione guidato da Mario Draghi.

COIMA ritiene che il potenziale aumento del “lavoro da casa” influenzerà la futura domanda degli spazi per gli uffici da parte dei locatari, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo.

Una recente indagine condotta da COIMA con 38 aziende che affittano spazi per uso ufficio in Italia (e in particolare a Milano), ha confermato il fatto che, con molta probabilità, le aziende aumenteranno le possibilità per i dipendenti di lavorare da remoto, tuttavia tale aumento non comporterebbe degli impatti strutturali nella domanda degli uffici.

La probabile riduzione del fabbisogno di spazi ad uso ufficio, associata alla maggiore adozione del lavoro da remoto da parte delle aziende, appare relativamente marginale, anche se non trascurabile, pertanto non creerebbe un deterioramento strutturale del settore degli uffici in futuro.

COIMA prevede che gli uffici e il loro utilizzo cambieranno nel medio termine da luoghi di “produzione” a luoghi di “interazione”. Pertanto, le caratteristiche degli uffici (dal punto di vista dell'ubicazione oltre che delle loro caratteristiche tecniche e architettoniche) dovrebbero evolversi al fine di massimizzare il coinvolgimento e la produttività dei dipendenti e stimolare il loro potenziale creativo.

Infine, COIMA ritiene che la polarizzazione tra quartieri qualificati e quartieri indifferenziati si consoliderà e accelererà ulteriormente, e che i quartieri qualificati continueranno ad attrarre la domanda di locatari di uffici di alta qualità, mantenendo un livello limitato di spazi sfitti nel medio termine. COIMA definisce quartieri qualificati i quartieri che hanno un punteggio “superiore alla media” in termini di accessibilità al trasporto pubblico, disponibilità di servizi e parchi pubblici e un alto grado di diversificazione in termini di usi finali.

EVENTI SUCCESSIVI

In data 6 aprile 2021 è stato firmato un nuovo accordo di locazione per degli spazi retail nell'immobile Microsoft (circa 400 mq), precedentemente occupati da Microsoft.

Il contratto prevede una durata di nove anni (con otto mesi di comodato) con un canone annuo per i primi due anni pari ad Euro 200 mila e pari ad Euro 280 mila per gli anni successivi.

In data 29 aprile 2021 il fondo Feltrinelli Porta Volta ha eseguito un contratto derivato di copertura sul tasso Euribor a 6 mesi in forma tecnica di un Interest Rate Cap, con uno strike pari a 0 bps. L'operazione di copertura fa riferimento al contratto di finanziamento dell'immobile Microsoft, rinegoziato nel mese di febbraio 2021.

ITALIA: QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

In Italia, il primo trimestre del 2021 è stato caratterizzato dal protrarsi della pandemia COVID-19, dall'avvio della campagna vaccinale e dall'insediamento del Governo guidato da Mario Draghi (ex-Presidente della Banca Centrale Europea).

Le due priorità del Governo Draghi sono, da un lato, l'accelerazione della campagna vaccinale volta a raggiungere rapidamente la cosiddetta immunità di gregge e consentire la riapertura di tutte le attività economiche e sociali in maggior sicurezza, e dall'altro, la finalizzazione del piano di investimento relativo principalmente alle ingenti risorse messe a disposizione dall'Europa nel contesto del piano Next Generation EU.

La percezione del rischio Italia da parte dei mercati finanziari è stata relativamente benigna durante il primo trimestre del 2021 con uno spread BPT / Bund su scadenza a 10 anni che è rimasto in media attorno ad un livello pari a circa 100 punti base (rispetto ad una media di 160 bps durante il 2020). Le ultime stime pubblicate ad aprile 2021 dal Fondo Monetario Internazionale prevedono una ripresa economica in Italia per i prossimi anni, con una crescita attesa del prodotto interno lordo (Real GDP) pari a 4,2% per il 2021 e pari a 3,6% per il 2022.

In linea con l'evoluzione del quadro macroeconomico, il mercato immobiliare italiano ha visto, nel primo trimestre del 2021, un rallentamento con volumi di investimento pari a Euro 1,4 miliardi, in calo del 26% rispetto al primo trimestre del 2020 (periodo che non rifletteva ancora gli effetti della pandemia, allora in fase iniziale), i volumi si sono concentrati per il 36% sulla città di Milano e per il 24% sul segmento uffici.

Il segmento uffici a Milano ha registrato nel primo trimestre del 2021 volumi di investimento pari ad Euro 260 milioni, in calo del 24% rispetto al primo trimestre del 2020. Il prime yield per il segmento uffici a Milano rimane stabile al 3,1% rispetto a fine 2020. Il livello di take up da parte dei conduttori per il segmento uffici a Milano nel primo trimestre del 2021 si attesta a 68.000 mq (per il 68% legata ad immobili di Grado A), in calo del 31% rispetto al primo trimestre del 2020.

I mercati più attivi per la locazione rimangono il CBD e Porta Nuova che in aggregato rappresentano il 57% del take up del primo trimestre del 2021. Il livello di affitto aumenta nel primo trimestre del 2021 a 10,7% rispetto ad un valore pari al 9,8% a fine 2020 (un aumento di 90 punti base) in relazione al completamento di progetti di sviluppo speculativi ed al rilascio di spazi da parte di alcuni conduttori. Il prime rent per immobili ad uso ufficio a Milano rimane stabile ad Euro 600 / mq rispetto a fine 2020.

PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE O PERDITA DEL PERIODO

(Euro migliaia)	Note	31 marzo 2021	di cui parti correlate	31 marzo 2020	di cui parti correlate
Conto economico					
Ricavi da locazione	1	10.745	-	11.080	-
Costi operativi immobiliari netti	2	(1.093)	(209)	(1.201)	(182)
Ricavi netti da locazione		9.652	(209)	9.879	(182)
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari		-	-	-	-
Costo del venduto		-	-	-	-
Ricavi netti da cessione		-	-	-	-
Costi di struttura	3	(2.158)	(1.358)	(2.075)	(1.358)
Altri costi operativi	4	(152)	(61)	(220)	-
Risultato operativo lordo		7.342	(1.628)	7.584	(1.540)
Rettifiche di valore nette		19	(20)	(187)	(20)
Adeguamento al fair value		-	-	(900)	-
Risultato operativo netto		7.361	(1.648)	6.497	(1.560)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	8	(43)	-	(21)	-
Proventi finanziari	5	1	-	241	-
Oneri finanziari	5	(1.938)	(2)	(2.047)	(2)
Risultato ante imposte		5.381	(1.650)	4.670	(1.562)
Imposte		-	-	-	-
Risultato dopo le imposte		5.381	(1.650)	4.670	(1.562)
Risultato di terzi		(1.418)	-	(1.378)	-
Risultato di Gruppo		3.963	(1.650)	3.292	(1.562)

NOTE ESPLICATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Di seguito sono riportati i dettagli delle voci che hanno maggiormente impattato il risultato del Gruppo al 31 marzo 2021.

1. Ricavi da locazione

I ricavi da locazione sono pari ad Euro 10.745 mila e includono i canoni maturati sul portafoglio immobiliare.

(Euro migliaia)	Immobili	31 marzo 2021	31 marzo 2020
COIMA RES SIIQ	Monte Rosa	699	904
	Tocqueville	715	713
	Pavilion	816	816
COIMA CORE FUND IV	Filiali Deutsche Bank	931	1.041
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	1.025	1.037
COIMA RES SIINQ I	Deruta	910	908
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	3.538	3.533
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Sarca	1.007	988
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	1.104	1.140
Ricavi da locazione		10.745	11.080

Il decremento di Euro 335 mila rispetto al 31 marzo 2020 è riconducibile principalmente al rilascio degli spazi in Monte Rosa da parte del conduttore PWC nel primo trimestre 2021 e alla cessione delle filiali bancarie perfezionata nel secondo semestre 2020.

2. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano ad Euro 1.093 mila al 31 marzo 2021. Il dettaglio dell'importo è riportato di seguito:

(Euro migliaia)	Complesso Vodafone*	Tocqueville Monte Rosa Pavilion	Filiali Deutsche Bank	Gioiaotto Sarca Microsoft	Deruta	31 marzo 2021	31 marzo 2020
Recupero spese dai conduttori	615	288	5	497	4	1.409	1.344
Property management	(78)	(30)	(10)	(51)	(9)	(179)	(181)
Manutenzione	(218)	(207)	(11)	(225)	(12)	(673)	(646)
Utenze	(327)	(90)	(1)	(175)	-	(593)	(508)
Assicurazioni	(24)	(15)	(10)	(27)	(6)	(82)	(86)
Imposte sulla proprietà	(185)	(212)	(149)	(235)	(62)	(843)	(842)
Imposte di registro	(35)	(26)	(10)	(28)	(9)	(108)	(158)
Altri costi immobiliari	(1)	(21)	-	(3)	-	(25)	(124)
Costi immobiliari netti	(253)	(313)	(186)	(247)	(94)	(1.093)	(1.201)

* Include il Consorzio Lorenteggio Village

La voce *recupero spese dai conduttori* si riferisce al ribaltamento ai locatari degli oneri accessori inerenti all'utilizzo degli spazi.

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

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

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

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

Gli *altri costi immobiliari* includono principalmente il canone per l'occupazione di spazi e delle aree pubbliche, le tasse sui rifiuti e altre spese minori legate all'operatività degli edifici.

3. Costi di struttura

I costi di struttura ammontano ad Euro 2.158 mila al 31 marzo 2021. Si allega di seguito la tabella riepilogativa di dettaglio:

(Euro migliaia)	COIMA RES	CORE IV SIINQ I	CORE VI COF I FPV	CORE VIII	Altre	31 marzo 2021	31 marzo 2020
Asset management	(258)	(57)	(484)	(264)	-	(1.063)	(1.053)
Costo del personale	(443)	-	-	-	-	(443)	(428)
Consulenze	(116)	(52)	(64)	(7)	(12)	(251)	(196)
Funzioni di controllo	(83)	(8)	(4)	-	-	(95)	(91)
Revisione	(51)	(12)	(17)	(7)	(2)	(89)	(74)
Marketing	(64)	-	-	-	-	(64)	(65)
Servizi IT	(48)	-	-	-	-	(48)	(41)
Esperti indipendenti	(7)	(9)	(9)	(3)	-	(28)	(37)
Altri costi di gestione	(74)	-	-	(1)	(2)	(77)	(90)
Costi di struttura	(1.144)	(138)	(578)	(282)	(16)	(2.158)	(2.075)

Le *commissioni di asset management* sono relative principalmente al contratto siglato tra la Società e COIMA SGR per le attività di *scouting* delle operazioni di investimento e la gestione del portafoglio immobiliare, nonché per le altre attività ancillari previste dal contratto di *asset management*.

Tali compensi sono calcolati su base trimestrale applicando una percentuale sul valore del NAV consolidato della Società registrato nel trimestre precedente, al netto delle commissioni già corrisposte dai fondi inclusi nel perimetro di consolidamento.

Il *costo del personale*, pari ad Euro 443 mila, è costituito da:

- salari, stipendi e oneri assimilati, pari ad Euro 200 mila, relativi principalmente alle retribuzioni dei dipendenti della Società;
- oneri sociali, pari ad Euro 42 mila, che includono i contributi versati dalla Società ai fondi previdenziali;
- altre spese del personale, pari ad Euro 201 mila, che includono principalmente i compensi agli amministratori.

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

- consulenze legali, fiscali e notarili per attività corporate;
- commissioni di intermediazione;
- consulenze tecniche sugli immobili.

Il costo relativo alle *funzioni di controllo* comprende principalmente i compensi del Collegio Sindacale, pari ad Euro 31 mila, i compensi per la funzione di Risk Management, pari ad Euro 15 mila e spese per altre funzioni di controllo, pari ad Euro 49 mila.

Le spese di *marketing* sono relative principalmente ai costi di media relations (Euro 27 mila) e alla manutenzione della piattaforma digitale (Euro 36 mila).

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

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

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

4. Altri costi operativi

Tale voce, pari ad Euro 152 mila (Euro 220 mila al 31 marzo 2020), comprende principalmente imposte e tasse societarie, sopravvenienze passive e altri oneri di gestione. L'importo include inoltre la variazione di *fair value* dello strumento finanziario concesso agli amministratori e ai key manager della Società, che presenta un aumento di Euro 61 mila rispetto al 31 dicembre 2020.

5. Proventi e oneri finanziari

La voce proventi finanziari, pari ad Euro 1 mila (Euro 241 mila al 31 marzo 2020), comprende utili su cambi ed interessi attivi sulla liquidità in giacenza.

Gli oneri finanziari, pari ad Euro 1.938 mila (Euro 2.047 mila al 31 marzo 2020), includono essenzialmente gli interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere. Il decremento di Euro 109 mila rispetto al primo trimestre 2020 è legato principalmente ai rimborsi parziali effettuati nel corso del 2020.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	Note	31 marzo 2021	di cui parti correlate	31 dicembre 2020	di cui parti correlate
Attivo					
Investimenti immobiliari	6	756.077	-	755.382	-
Altre immobilizzazioni materiali	7	1.331	670	1.381	690
Immobilizzazioni immateriali	7	273	-	257	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	8	47.098	-	47.131	-
Crediti per imposte anticipate		20	-	20	-
Strumenti finanziari derivati	9	80	-	40	-
Totale attività non correnti		804.879	670	804.211	690
Rimanenze	10	2.707	-	2.707	-
Crediti finanziari correnti		-	-	1.620	1.620
Crediti commerciali e altri crediti correnti	11	13.032	144	13.710	279
Disponibilità liquide	12	58.515	-	48.653	-
Totale attività correnti		74.254	144	66.690	1.899
Attività non correnti destinate alla vendita	6	-	-	4.300	-
Totale attività		879.133	814	875.201	2.589
Passivo					
Capitale sociale		14.482	-	14.482	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.273	-	336.273	-
Riserva da valutazione		(1.257)	-	(1.428)	-
Acconto dividendi		(3.611)	-	(3.611)	-
Altre riserve		99.847	-	84.111	-
Utile del periodo		3.963	-	15.627	-
Patrimonio netto di Gruppo	13	449.697	-	445.454	-
Patrimonio netto di terzi		71.001	-	70.968	-
Patrimonio netto		520.698	-	516.422	-
Debiti verso banche non correnti	14	338.700	-	316.973	-
Debiti finanziari non correnti	15	1.099	685	1.140	704
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti		112	-	100	-
Fondi rischi e oneri	16	382	382	391	391
Strumenti finanziari derivati	17	1.510	-	1.663	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	18	1.768	937	1.707	876
Totale passività non correnti		343.571	2.004	321.974	1.971
Debiti verso banche correnti	14	218	-	22.017	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	18	14.610	1.894	14.757	2.386
Debiti per imposte correnti		36	-	31	-
Totale passività correnti		14.864	1.894	36.805	2.386
Totale passività		358.435	3.898	358.779	4.357
Totale passività e patrimonio netto		879.133	3.898	875.201	4.357

NOTE ESPLICATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

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

6. Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari al 31 marzo 2021 sono di seguito dettagliati:

(Euro migliaia)	Immobili	31 dicembre 2020	Capex	31 marzo 2021
COIMA RES SIIQ	Monte Rosa	60.600	639	61.239
	Tocqueville	59.500	-	59.500
	Pavilion	72.700	33	72.733
COIMA CORE FUND IV	Filiali DB	63.872	-	63.872
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	82.000	-	82.000
COIMA RES SIINQ I	Deruta	44.400	-	44.400
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	211.000	-	211.000
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Sarca	62.070	-	62.070
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	99.240	23	99.263
Investimenti immobiliari		755.382	695	756.077

La Società, in sede di predisposizione della reportistica del primo trimestre e, in particolare, considerando gli eventuali impatti economico-finanziari a seguito del protrarsi della crisi causata dall'epidemia COVID-19, ha effettuato un'analisi sulla presenza di eventuali segnali di *impairment* sul valore degli immobili al 31 marzo 2021 rispetto al valore desunto dalle ultime perizie predisposte dagli esperti indipendenti al 31 dicembre 2020.

In riferimento al 31 marzo 2021 gli esperti indipendenti non rilevano scostamenti significativi sul valore del portafoglio che rimane sostanzialmente invariato rispetto alle tendenze riscontrate a dicembre 2020.

La prossima valutazione dell'intero portafoglio è prevista per il 30 giugno 2021 in sede di predisposizione della relazione finanziaria semestrale.

L'incremento di Monte Rosa, pari ad Euro 639 mila, è relativo ai lavori effettuati nel primo trimestre 2021 per la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'immobile.

La voce *attività non correnti destinate alla vendita* mostra una riduzione di Euro 4.300 mila a seguito della cessione della filiale bancaria di Milano, perfezionata a gennaio 2021.

7. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 1.331 mila (Euro 1.381 mila al 31 dicembre 2020), includono principalmente il diritto all'utilizzo degli spazi locati dal Gruppo per l'intera durata contrattuale (c.d. *right of use*), i mobili e gli arredi relativi alla sede legale della Società.

Alla data odierna il Gruppo ha in essere tre contratti di affitto, il cui diritto d'uso, al netto degli ammortamenti del periodo, ha un valore complessivo di Euro 1.077 mila (Euro 1.123 mila al 31 dicembre 2020).

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 273 mila (Euro 257 mila al 31 dicembre 2020), si riferiscono a software aziendali (amministrativi e di pianificazione). La voce ha subito un incremento netto di Euro 16 mila

rispetto allo scorso esercizio per lo sviluppo delle attività di implementazione effettuate nel corso del trimestre, al netto degli ammortamenti del periodo.

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

La voce in oggetto, pari ad Euro 47.098 mila (Euro 47.131 mila al 31 dicembre 2020), comprende principalmente la partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet, pari ad Euro 45.691 mila e la partecipazione di Co – Investment 2 SCS, posseduta indirettamente tramite MHREC Sàrl, pari ad Euro 1.407 mila.

Il decremento di Euro 33 mila rispetto all'esercizio precedente è riconducibile principalmente al risultato del periodo, pari ad Euro 43 mila, al netto di altre variazioni di patrimonio netto.

9. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, pari ad Euro 80 mila (Euro 40 mila al 31 dicembre 2020), hanno subito un incremento di Euro 40 mila rispetto all'esercizio precedente riconducibile alla variazione di *fair value* dei contratti derivati CAP relativi al finanziamento Vodafone, al netto dell'ammortamento del relativo premio.

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

10. Rimanenze

Le rimanenze, pari ad Euro 2.707 mila (Euro 2.707 mila al 31 dicembre 2020), includono i rimanenti immobili del portafoglio Deutsche Bank attualmente non locati.

11. Crediti commerciali e altri crediti correnti

I crediti commerciali e altri crediti correnti, pari ad Euro 13.032 mila (Euro 13.710 mila al 31 dicembre 2020), includono:

- crediti verso conduttori pari ad Euro 10.525 mila
- ratei e risconti attivi pari ad Euro 1.956 mila;
- depositi, anticipi e altri crediti pari ad Euro 551 mila.

I crediti verso conduttori si riferiscono principalmente alla fatturazione anticipata di canoni di locazione relativi al primo trimestre 2021, pari ad Euro 5.107 mila.

La restante parte dei crediti verso conduttori include gli effetti della normalizzazione dei canoni di locazione (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16) per Euro 3.880 mila, fatture da emettere per Euro 927 mila e altri crediti esigibili per Euro 611 mila.

Al 31 marzo 2021 i crediti commerciali sono esposti al netto delle svalutazioni relative ad importi inesigibili o incassi che si ritengano non realizzabili.

12. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide della Società, pari ad Euro 58.515 mila (Euro 48.653 mila al 31 dicembre 2020), includono la liquidità disponibile della controllante e delle partecipazioni. Per maggiori dettagli in merito alla movimentazione si rimanda al rendiconto finanziario.

13. Patrimonio netto

Alla data del 31 marzo 2021, il patrimonio netto della Società ammonta ad Euro 449.697 mila (Euro 445.454 mila al 31 dicembre 2020).

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

Le riserve sono composte da:

- riserva sovrapprezzo azioni di Euro 336.273 mila;
- riserva legale di Euro 2.896 mila;
- riserva da valutazione *cash flow hedge* negativa di Euro 1.257 mila;
- altre riserve di Euro 96.951 mila;
- acconto dividendi per Euro 3.611 mila.

14. Debiti verso banche

I debiti verso banche includono l'indebitamento finanziario contratto dalla Società e dalle entità controllate, la cui movimentazione è di seguito riportata.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	Effetto costo ammortizzato / altri movimenti	Riclassifiche	31 marzo 2021
COIMA RES SIIQ	97.958	89	-	98.047
COIMA CORE FUND VI	47.831	47	-	47.878
COIMA RES SIINQ I	19.927	18	-	19.945
COIMA CORE FUND VIII	126.249	110	-	126.359
COIMA OPPORTUNITY FUND I	25.008	(2)	-	25.006
FELTRINELLI PORTA VOLTA	-	(526)	21.991	21.465
Debiti verso banche non correnti	316.973	(264)	21.991	338.700
COIMA RES SIIQ	-	90	-	90
COIMA CORE FUND VIII	14	(8)	-	6
COIMA OPPORTUNITY FUND I	-	1	-	1
FELTRINELLI PORTA VOLTA	22.003	109	(21.991)	121
Debiti verso banche correnti	22.017	192	(21.991)	218
Debiti verso banche	338.990	(72)	-	338.918

Il finanziamento di Feltrinelli Porta Volta è stato riclassificato nella voce “debiti verso banche non correnti” a seguito dell'estensione e della modifica del contratto di finanziamento, sottoscritto nel mese di febbraio 2021.

15. Debiti finanziari non correnti

La voce, pari ad Euro 1.099 mila (Euro 1.140 mila al 31 dicembre 2020) include i debiti finanziari iscritti a fronte del pagamento dei canoni di locazione relativi ai contratti di affitto in essere, come previsto dal principio contabile IFRS 16. La passività è pari al valore attuale dei flussi di cassa futuri previsti per la durata contrattuale.

16. Fondo rischi e oneri

Tale importo, pari ad Euro 382 mila (Euro 391 mila al 31 dicembre 2020), si riferisce all'accontamento a copertura dei rischi relativi ai contratti in essere con l'Amministratore Delegato.

17. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati classificati nelle passività, pari ad Euro 1.510 mila (Euro 1.663 mila al 31 dicembre 2020), hanno subito un decremento di Euro 153 mila rispetto all'esercizio precedente riconducibile esclusivamente alla variazione di *fair value* dei contratti Interest Rate Swap sottoscritti a copertura dei flussi finanziari relativi ai finanziamenti degli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion.

18. Debiti commerciali e altri debiti

Gli altri debiti non correnti, pari ad Euro 1.768 mila (Euro 1.707 mila al 31 dicembre 2020), sono costituiti da:

- Euro 937 mila relativi al *fair value* dello strumento finanziario concesso all'Amministratore Delegato e ai *key managers*;
- Euro 831 mila relativi a depositi cauzionali versati da conduttori.

I debiti commerciali e gli altri debiti correnti, pari ad Euro 14.610 mila (Euro 14.757 mila al 31 dicembre 2020), includono:

- debiti verso fornitori e fatture da ricevere, pari ad Euro 4.067 mila;
- ratei e risconti passivi, pari ad Euro 8.060 mila;
- debiti verso l'erario, pari ad Euro 919 mila;
- oneri sociali, debiti verso personale e altri debiti per Euro 1.564 mila.

I risconti passivi sono relativi principalmente alla fatturazione anticipata dei canoni di locazione relativi al secondo trimestre 2021.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	31 marzo 2021	31 marzo 2020
Utile del periodo ante imposte	5.381	4.670
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	23	144
Accantonamento benefici ai dipendenti	24	30
Adeguamento fair value immobili	-	900
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	43	21
Proventi finanziari	-	-
Oneri finanziari	585	404
Variazione fair value strumenti finanziari	61	-
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	677	(121)
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	-	(4)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	(149)	(1.559)
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	5	4
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	-	26
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	6.650	4.515
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	3.605	12.691
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(32)	(52)
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	1.620	612
Acquisizione di società collegate	-	(829)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	5.193	12.422
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	-	-
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	(1.431)	(1.000)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	-	-
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	(550)	-
Rimborso di finanziamenti	-	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	(1.981)	(1.000)
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	9.862	15.937
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	48.653	42.693
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	58.515	58.630

RISCHI, GARANZIE E IMPEGNI

Rischi

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

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

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

Il modello di risk management adottato dalla Società considera principalmente i seguenti cinque Fattori di Rischio:

- Rischio di Controparte: quantifica principalmente la solvibilità dei soggetti con i quali il Gruppo intrattiene rapporti. Tipicamente: imprese appaltatrici, istituti di credito e compagnie di assicurazione;
- Rischio di Liquidità: analizza l'incidenza di una variazione negativa di alcune variabili sul rendimento atteso (IRR to equity) e su altri parametri definiti per il Gruppo in sede di Business Plan (disponibilità di cassa e tenuta dei covenants finanziari);
- Rischio di Credito: si occupa di quantificare il rischio che i conduttori e gli investitori non siano in grado di onorare gli impegni assunti nei confronti del Gruppo;
- Rischio di Mercato: valuta l'andamento di alcune metriche immobiliari e finanziarie;
- Rischio Operativo: analizza l'esposizione a rischi operativi nella gestione ordinaria e straordinaria dell'investimento.

Garanzie e impegni

In merito ai finanziamenti contratti dalla controllante COIMA RES, sono stati concordati con le banche finanziatrici i seguenti *security package*.

Per il finanziamento relativo al portafoglio Deutsche Bank:

- ipoteca di primo grado per Euro 298.550 mila;
- pegno sulle quote di COIMA CORE FUND IV;
- 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 di COIMA CORE FUND IV;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto, dei crediti assicurativi e degli eventuali crediti derivanti da contenziosi nei confronti dei consulenti impiegati per le *due diligence* sull'immobile.

Per il finanziamento relativo all'immobile 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:

- ipoteca di primo grado per Euro 156.000 mila;
- pegno sui conti correnti intrattenuti presso BFF 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.

Inoltre, COIMA CORE FUND VI 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.

In merito alla partecipazione in COIMA OPPORTUNITY FUND I, COIMA CORE FUND VI ha impegni residui di versamento di capitale pari ad Euro 17,4 milioni.

Per il finanziamento relativo all'immobile Vodafone detenuto per il tramite di COIMA CORE FUND VIII:

- ipoteca di primo grado per Euro 255.600 mila;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dal contratto di affitto di Vodafone, dei crediti assicurativi e degli eventuali crediti derivanti da contenziosi nei confronti dei consulenti impiegati per le *due diligence* su Vodafone.

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

- ipoteca di primo grado per Euro 50.000 mila;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti di locazione, dai contratti assicurativi e dalle fidejussioni 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 135.969 mila;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti assicurativi e dalle fidejussioni 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 al Fondo Porta Nuova Bonnet, la Società ha un impegno di complessivi Euro 27.429 mila di versamento capitale, di cui Euro 2.429 mila sottoscritti nel mese di marzo 2021, già versati per un ammontare pari ad Euro 24.732 mila.

In data 11 giugno 2020 COIMA RES ha concluso un accordo vincolante per l'acquisto di una partecipazione tra il 10% e il 25% nel fondo immobiliare Porta Nuova Gioia, gestito da COIMA SGR, proprietario dell'edificio in fase di ristrutturazione denominato Gioia 22, sito a Milano, in Via Melchiorre Gioia 22.

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

Criteri per la preparazione del resoconto intermedio consolidato

Il resoconto intermedio consolidato è stato preparato con gli stessi principi di consolidamento e criteri di misurazione descritti nel bilancio consolidato annuale al 31 dicembre 2020.

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

Nell'area di consolidamento sono incluse:

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

in qualità di entità controllate consolidate con il metodo integrale;

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

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

Nella predisposizione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2021 la Società, in considerazione del protrarsi della crisi pandemica, ha tenuto conto delle raccomandazioni dell'ESMA (European Security Market Authority) e dei richiami di attenzione pubblicati da CONSOB in merito all'informativa da fornire ai lettori in merito ad eventuali impatti economico-finanziari causati dalla pandemia COVID-19.

DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Fulvio Di Gilio, dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio al 31 marzo 2021 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 7 maggio 2021

Dirigente Preposto alla redazione dei documenti
contabili societari

Fulvio Di Gilio

GLOSSARIO

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

Emittente ovvero Società ovvero COIMA RES	COIMA RES S.p.A. SIIQ con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, iscrizione Registro Imprese di Milano e Partita IVA n. 09126500967.
EPRA Cost Ratios	Calcolato come il rapporto tra i costi e le spese amministrative (incluso ed escludendo i costi diretti degli sfitto) e i canoni lordi.
EPRA Earnings	Proventi ricorrenti derivanti dalle attività operative tipiche. L'EPRA Earnings è un indicatore chiave della performance operativa della Società e rappresenta il reddito netto generato dalle attività operative.
EPRA Net Initial Yield	Calcolato come rapporto tra il canone netto iniziale e il valore lordo di mercato dell'immobile.
EPRA Net Reinstatement Value	L'obiettivo di questo indicatore EPRA è di evidenziare il valore delle attività nette a lungo termine; sono pertanto escluse dal calcolo le attività e le passività che non dovrebbero cristallizzarsi in circostanze normali come i movimenti del fair value sui derivati finanziari e le imposte differite sulle eccedenze di valutazione degli immobili. Poiché l'obiettivo della metrica è anche quello di riflettere ciò che sarebbe necessario per valorizzare la società attraverso i mercati di investimento basati sulla sua attuale struttura patrimoniale e finanziaria, dovrebbero essere inclusi i costi correlati come le imposte sul trasferimento di beni immobili.
EPRA Net Tangible Asset	L'assunzione alla base del calcolo di questo indicatore EPRA presuppone che le entità acquistino e vendano attività, cristallizzando in tal modo le imposte differite.
EPRA Net Disposal Value	Rappresenta il valore degli azionisti in uno scenario di cessione, in cui le imposte differite, gli strumenti finanziari e alcune altre rettifiche sono calcolate nella misura massima della loro passività, inclusa l'esposizione fiscale non riflessa nello Stato Patrimoniale, al netto di qualsiasi imposta risultante.
EPRA topped up Net Initial Yield	Calcolato come il rapporto tra il canone netto stabilizzato e il valore lordo di mercato dell'immobile.
EPRA Vacancy Rate	Stima dei canoni a valore di mercato (ERV) dello spazio sfitto diviso per l'ERV dell'intero portafoglio.
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.
Gioia 22	Si intende l'immobile sito in Via Melchiorre Gioia 22 a Milano, nel distretto di Porta Nuova, detenuto dal Fondo Porta Nuova Gioia.
Gioiaotto	Si intende l'immobile sito in Milano, viale Gioia 6-8, detenuto dal Fondo CCFVI (ex MHREC).
Good Leaver	Si intendono le ipotesi di: (i) mancata nomina del Consigliere nei termini ed alle condizioni tutte previste nell'accordo stipulato e/o mancata conferma/ratifica degli stessi successivamente all'avvio della negoziazione delle Azioni sul MTA; ovvero (ii) cessazione dalla carica di Consigliere di Amministrazione al verificarsi di una delle ipotesi di risoluzione del Contratto di Asset Management indicate all'art. 5.3, punti (i), (iii) e (iv) di tale Contratto di Asset Management; ovvero (iii) mancato rinnovo per un ulteriore triennio nella carica di Consigliere alla naturale scadenza del primo mandato triennale e, successivamente, alla naturale scadenza del secondo mandato triennale; ovvero (iv) mancata accettazione da parte del Consigliere della proposta di rinnovo dell'incarico a condizioni peggiorative rispetto a quelle applicate nel triennio precedente; ovvero (v) revoca del Consigliere in assenza di un'ipotesi di Bad leaver; (vi) rinuncia alla carica da parte del Consigliere in presenza di una giusta causa di dimissioni; ovvero (vii) decesso del Consigliere (nel qual caso l'Indennità risarcitoria verrà corrisposta agli aventi diritto).
Good Secondary location	Immobili di buona qualità localizzati in zone semi-centrali o periferiche delle primarie città.
Key managers	Manfredi Catella, Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli.
Infrastrutture Garibaldi - Repubblica	Infrastrutture Garibaldi – Repubblica, di cui la Società detiene circa il 2% delle quote

Interest Coverage Ratios	Rapporto tra l'NOI e gli oneri finanziari.
Liquidità netta	La liquidità netta o posizione finanziaria netta è il debito effettivo netto della Società.
MHREC S.à.r.l.	MHREC Real Estate S.à.r.l., partecipazione nel Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC").
Microsoft	Si intende l'immobile sito in Milano, in viale Pasubio 21, detenuto dal fondo Feltrinelli Porta Volta.
Monte Rosa	Si intende l'immobile sito in Milano, in via Monte Rosa n.93, acquisito il 24 ottobre 2017 da COIMA RES.
Pavilion	Si intende l'immobile sito in Milano, in Piazza Gae Aulenti n.10, acquisito il 23 novembre 2018 da COIMA RES.
Periodo di contabilizzazione	Ogni periodo di 12 mesi, ciascuno dei quali ha inizio il 1° gennaio e finisce ogni anno alla mezzanotte del 31 dicembre.
Porta Nuova Bonnet	Fondo Porta Nuova Bonnet, istituito il 20 ottobre 2016, di cui COIMA RES è proprietaria al 35,7%.
Portafoglio Deutsche Bank	Si intendono le filiali bancarie all'interno del Fondo COIMA CORE FUND IV, locate a Deutsche Bank
Pro-quota	Le informazioni presentate su base "pro-quota" sono calcolate prendendo in considerazione l'effettiva quota di possesso di COIMA RES nei differenti immobili, in un approccio simile al consolidamento proporzionale.
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 (o Philips)	Si intende l'immobile sito in Milano, in viale Sarca 235, detenuto dal fondo COF I.
Scadenza media ponderata dei debiti	È la durata di tempo in cui è <i>outstanding</i> un debito emesso. La vita media è un periodo medio prima che un debito sia ripagato tramite ammortamento o pagamento complessivo.
Shareholder Return	Rispetto a ciascun periodo di contabilizzazione, la somma della variazione del NAV per azione durante il periodo di contabilizzazione (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo di Contabilizzazione) e del totale dei dividendi per Azione e di qualsiasi altro corrispettivo pagati nel Periodo di Contabilizzazione (considerando la tempistica del pagamento di tali dividendi e corrispettivi).
Shareholder Return Outperformance	L'ammontare in euro per il quale lo Shareholders Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un determinato Shareholder Return.
Società di Investimento Immobiliare Non Quotata o SIINQ	Società di investimento immobiliare non quotata, disciplinata dall'Articolo 1, comma 125 della Legge Finanziaria 2007.
Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIIQ	Società di investimento immobiliare quotata, disciplinata dall'Articolo 1, commi da 119 a 141-bis della Legge Finanziaria 2007.
Tocqueville	Si intende l'immobile sito in Milano, in via A. Tocqueville 13, acquisito il 27 luglio 2018 da COIMA RES.
Utile per azione	L'utile per azione è calcolato come il rapporto tra gli utili ed il numero delle azioni.
Value-add	Tale tipologia di investimento include gli immobili in fase di riqualificazione e ristrutturazione integrale, solitamente sfitti o con elevato tasso di vacancy. Rispetto alla categoria <i>core</i> , gli immobili <i>value added</i> sono caratterizzati da un profilo di rischio medio-alto e generano rendimenti facendo affidamento sulla crescita di valore degli immobili nel tempo.