

Real Estate SIIQ



COIMA RES
Resoconto Intermedio
al 31 marzo 2018

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE.....	3
PRINCIPALI DATI FINANZIARI	5
PORTAFOGLIO AL 31 MARZO 2018	9
EVENTI SUCCESSIVI	14
ITALIA: QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	15
PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO.....	16
NOTE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	17
STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	20
NOTE ALLO STATO PATRIMONIALE	21
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	24
RISCHI, GARANZIE E IMPEGNI.....	25
DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI	29
GLOSSARIO.....	30

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

Caio Massimo Capuano ¹	Presidente, Amministratore non esecutivo
Feras Abdulaziz Al-Naama ¹	Vice Presidente, Amministratore indipendente
Manfredi Catella ¹	Amministratore delegato
Luciano Gabriel ¹	Amministratore indipendente
Olivier Elamine ¹	Amministratore indipendente
Agostino Ardissoni ¹	Amministratore indipendente
Alessandra Stabilini ¹	Amministratore indipendente
Michel Vauclair ¹	Amministratore indipendente
Ariela Caglio ¹	Amministratore indipendente

Collegio Sindacale

Massimo Laconca ²	Presidente
Milena Livio ²	Sindaco effettivo
Marco Lori ²	Sindaco effettivo
Emilio Aguzzi De Villeneuve ²	Sindaco supplente
Maria Stella Brena ²	Sindaco supplente
Maria Catalano ²	Sindaco supplente

Comitato per la Remunerazione

Alessandra Stabilini	Presidente
Caio Massimo Capuano	Membro
Olivier Elamine	Membro

¹ In carica dal 12 aprile 2018 fino all’approvazione del bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2018.

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

Comitato Investimenti

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

Comitato Controllo e Rischi

Agostino Ardisson	Presidente
Alessandra Stabilini	Membro
Luciano Gabriel	Membro

Internal Audit e Compliance

L'Internal Audit e Compliance sono svolte in outsourcing attraverso una società specializzata, Tema S.r.l., che ha indicato nel dott. Massimiliano Forte il responsabile della funzione Internal Audit e nel dott. Paolo Costanzo il responsabile della funzione Compliance.

Risk Manager

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

Società di revisione

Con delibera del 1 febbraio 2016, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato di conferire a Ernst & Young S.p.A. l'incarico per la revisione legale del bilancio separato e consolidato dell'Emittente 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
-----------------	-------------------------

PRINCIPALI DATI FINANZIARI

Nella tabella sottostante è riportata la sintesi dei dati finanziari al 31 marzo 2018.

(valori in milioni di euro)	31 marzo 2018	per azione	31 dicembre 2017	per azione	Δ	Δ%
Valore complessivo del portafoglio	575,6		575,6		0,0	0,0%
EPRA NAV	388,3	10,78	384,6	10,68	3,7	1,0%
EPRA NNNNAV	385,3	10,70	380,2	10,56	5,1	1,3%
Posizione Debitoria	239,8		263,1		(23,4)	(8,88%)
Disponibilità liquide	43,2		27,0		16,1	59,64%
Net Loan to Value	34,2%		37,1%		(2,9 p.p.)	n.m.
EPRA Net Initial Yield	5,5%		5,3%		0,2 p.p.	n.m.
EPRA "topped-up" NIY	5,5%		5,5%		0,0 p.p.	n.m.
EPRA vacancy rate	4,4%		4,8%		(0,4 p.p.)	n.m.

(valori in milioni di euro)	31 marzo 2018	per azione	31 marzo 2017	per azione	Δ	Δ%
Canoni	8,8		8,3		0,6	6,9%
NOI	7,9		7,4		0,5	6,9%
EBITDA	5,2		5,1		0,1	2,3%
EBIT	5,2		9,2		(4,0)	(43,8%)
Recurring FFO	4,3	0,12	4,2	0,12	0,1	2,8%
Risultato netto	3,4	0,09	7,5	0,21	(4,2)	(55,2%)
EPRA Earnings	4,0	0,11	3,6	0,10	0,4	10,4%
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	37,3%		39,4%		(2,1) p.p.	n.m.
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	36,0%		36,2%		(0,2) p.p.	n.m.
Like for like rental growth	2,7%		0,3%		n.m.	n.m.
WALT (anni)	6,9		8,3		(1,4)	(16,9%)

EPRA NAV in costante crescita anche nei primi tre mesi del 2018

L'EPRA Net Asset Value per azione al 31 marzo 2018 era di Euro 10,78, con un incremento negli ultimi 12 mesi del 6,2% prima del pagamento dei dividendi relativi al FY2017 e del 4,4% dopo il pagamento dei dividendi relativi al FY2017. L'andamento dell'EPRA NAV è legato ai risultati operativi ottenuti nel corso del periodo.

I fattori principali che hanno avuto impatto sul NAV nei primi 3 mesi del 2018 sono:

- incremento per l'EPRA Earnings del periodo di Euro 4,0 milioni;
- riduzione per effetto delle variazioni di fair value degli strumenti finanziari per Euro 0,3 milioni.

L'EPRA Cost Ratio mostra un miglioramento al 37,3% dal 39,4% del 31 marzo 2017 e dal 37,5% del 31 dicembre 2017, dovuto principalmente all'aumento dei ricavi rispetto al primo trimestre 2017 e al mantenimento dei costi di struttura tendenzialmente in linea con quelli dei trimestri precedenti.

La tabella seguente riassume lo stato patrimoniale della Società con la successiva riclassifica dell'investimento nel Fondo Bonnet sulla base di un consolidamento proporzionale al fine di ottenere il valore complessivo degli investimenti immobiliari di COIMA RES al 31 marzo 2018.

Euro milioni	31 marzo 2018	31 dicembre 2017	Δ	Δ%	Look-Through rettificato 31 marzo 2018
Investimenti immobiliari	575,6	575,6	-	0,0%	610,9
Attività finanziarie	4,1	4,2	(0,1)	(2,3%)	4,1
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	17,3	16,9	0,4	2,6%	1,9
Totale attività non correnti	597,0	596,6	0,3	0,1%	616,9
Crediti commerciali	7,4	8,2	(0,8)	(9,4%)	8,0
Altre attività	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0
Disponibilità liquide	43,2	27,0	16,1	59,6%	43,4
Totale attività correnti	50,6	35,2	15,4	43,6%	51,4
Attività destinate alla vendita	-	38,0	(38,0)	100,0%	-
Totale attività	647,6	669,9	(22,3)	(3,3%)	668,3
Finanziamenti	239,8	240,4	(0,7)	(0,3%)	259,4
Fondi rischi	0,2	0,1	0,0	8,9%	0,2
Altre passività	0,1	0,1	0,0	72,5%	0,1
Debiti commerciali	8,0	11,2	(3,2)	(28,9%)	9,1
Debiti finanziari correnti	-	22,7	(22,7)	100,0%	-
Totale passività	248,0	274,6	(26,6)	(9,7%)	268,7
Patrimonio di terzi	12,2	11,9	0,3	2,3%	12,2
NAV	387,4	383,4	4,0	1,0%	387,4
NAV per azione	10,76	10,65	0,11	1,0%	10,76
<i>Net Loan to Value</i>	<i>34,2%</i>	<i>37,1%</i>			<i>35,4%</i>

La tabella precedentemente riportata espone, nella colonna denominata “Look-Through rettificato”, un adeguamento che include la partecipazione del 35,7% nel Fondo Porta Nuova Bonnet pro rata anziché consolidata con il metodo del patrimonio netto.

Gli investimenti immobiliari includono Euro 98,9 milioni relativi al portafoglio Deutsche Bank, Euro 208,5 milioni relativi al complesso immobiliare Vodafone, Euro 72,1 milioni relativi a Gioiaotto, Euro 83,8 milioni relativi a Eurcenter, Euro 51,9 milioni relativi a Deruta ed Euro 60,4 milioni relativi a Monte Rosa.

Le partecipazioni in società collegate sono in aumento di Euro 0,4 milioni per effetto dei richiami del periodo fatti dal Fondo Bonnet.

Le attività finanziarie sono costituite principalmente dall'investimento temporaneo in fondi mobiliari di una parte della liquidità in eccesso per il tramite di un mandato di gestione affidato a Pictet, pari ad Euro 1,5 milioni, dagli strumenti derivati, pari ad Euro 0,7 milioni e 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 2SCS.

I crediti commerciali riguardano la normale operatività della Società.

Rispetto al 31 dicembre 2017 le attività destinate alla vendita presentano un saldo pari a zero per effetto della cessione di 21 filiali Deutsche Bank avvenuta ad inizio gennaio 2018 per Euro 38 milioni.

L'indebitamento finanziario netto consolidato della Società è pari ad Euro 196,6 milioni al 31 marzo 2018, in diminuzione di Euro 39,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2017.

Alla data odierna il net LTV è pari al 34,2% e inferiore all'obiettivo della Società di avere un livello di leva al di sotto del 45%.

I debiti commerciali includono principalmente debiti verso fornitori e fatture da ricevere per Euro 4,4 milioni (Euro 4,2 milioni al 31 dicembre 2017) e risconti passivi, per un importo pari ad Euro 2,2 milioni (Euro 1,6 milioni al 31 dicembre 2017).

Al 31 marzo 2018 la durata media dei finanziamenti è di 3,5 anni ed il costo medio del debito "all in" è del 1,97% (il 74,1% del debito è coperto da contratti derivati).

Il patrimonio netto è pari ad Euro 387,4 milioni pari a un NAV per azione di Euro 10,76.

Al 31 marzo 2018 i dati economici consolidati evidenziano un risultato netto di periodo di Euro 3,4 milioni.

(valori in milioni di euro)	31 marzo 2018	31 marzo 2017	Δ	Δ%
Canoni	8,8	8,3	0,6	6,9%
Costi operativi immobiliari netti	(0,9)	(0,9)	(0,1)	6,9%
NOI	7,9	7,4	0,5	6,9%
Altri ricavi	0,0	0,0	0,0	0,0%
G&A	(1,9)	(1,7)	(0,2)	11,8%
Altri costi	(0,0)	(0,1)	0,1	(67,2%)
Costi generali non ricorrenti	(0,7)	(0,4)	(0,3)	69,0%
EBITDA	5,2	5,1	0,1	2,3%
Rettifiche di valore nette	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0%
Adeguamento al Fair Value	0,0	4,1	(4,1)	(100,0%)
EBIT	5,2	9,2	(4,0)	(43,8%)
Proventi finanziari	0,0	0,2	(0,2)	(100,0%)
Proventi (oneri) ricorrenti	(0,0)	(0,2)	0,1	(77,9%)
Oneri finanziari	(1,6)	(1,5)	(0,1)	3,5%
Risultato prima delle imposte	3,6	7,7	(4,2)	(54,0%)
Imposte	0,0	0,0	0,0	0,0%
Risultato dopo le imposte	3,6	7,7	(4,2)	(53,9%)
Risultato di terzi	(0,2)	(0,2)	0,0	(3,1%)
Risultato di Gruppo	3,4	7,5	(4,2)	(55,2%)
EPRA Adjustments ³	0,6	(3,9)	4,5	<100,0%
EPRA Earnings	4,0	3,6	0,4	10,4%
EPRA Earnings per azione	0,11	0,10	0,01	10,4%
FFO	3,6	3,8	(0,1)	(3,8%)
FFO Adjustments ⁴	0,7	0,4	0,3	62,4%
FFO ricorrente	4,3	4,2	0,1	2,8%
FFO ricorrente per azione	0,12	0,12	0,00	2,8%

L'NOI include i canoni generati dal portafoglio Deutsche Bank, dal complesso immobiliare Vodafone, da Gioiaotto, da Eurcenter, da Deruta 19 e da Monte Rosa, al netto dei costi diretti sugli immobili (come le imposte sugli immobili, i costi di *property management*, le utenze e costi di manutenzione).

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

Le spese operative (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.

Nel primo trimestre 2018 non sono presenti rivalutazioni in quanto le perizie sugli immobili vengono redatte con cadenza semestrale. Al 31 marzo 2017 l'adeguamento al *fair value* riguardava la variazione tra il prezzo di acquisto ed il fair value definito dall'esperto indipendente relativo all'immobile sito in Via Deruta 19.

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

L'Utile di Gruppo per azione ammonta a Euro 0,09 (Euro 3,4 milioni) e viene calcolato, sulla base dei principi contabili IFRS, prendendo in considerazione il numero medio di azioni in circolazione nel corso del periodo.

³Include costi non ricorrenti vari, principalmente relativi alla cessione delle 21 filiali Deutsche Bank avvenuta a gennaio 2018.

⁴Include principalmente il costo ammortizzato relativo al rimborso del finanziamento legato alle 21 filiali Deutsche Bank cedute a gennaio 2018 ed i relativi costi di cessione.

PORTAFOGLIO AL 31 MARZO 2018

Al 31 marzo 2018 il portafoglio di COIMA RES è pari a circa Euro 610,9 milioni⁵ ed include il portafoglio Deutsche Bank, il complesso immobiliare conosciuto come “Vodafone Village”, l’immobile Gioiaotto, l’immobile Eurcenter, il complesso immobiliare Bonnet, il complesso immobiliare Deruta e il complesso immobiliare Monte Rosa.

La superficie netta affittabile è pari a 188.817 metri quadrati e i canoni lordi iniziali sono pari a circa Euro 35,6 milioni. La WALT complessiva iniziale del portafoglio è pari a circa 6,9 anni, il rendimento netto iniziale EPRA è pari al 5,5%.

⁵ Dati pro-forma che considerano Bonnet pro-rata

Dati più significativi del portafoglio immobiliare alla data del 31 marzo 2018

	Deutsche Bank	Vodafone	Gioiaotto	Eurcenter	Bonnet	Deruta	Monte Rosa	Portafoglio 31 marzo 2018
Città	Varie	Milano	Milano	Roma	Milano	Milano	Milano	-
Indirizzo	Varie	Via Lorenteggio 240	Via Melchiorre Gioia 6-8	Piazzale Sturzo 23-31	Via Bonnet	Via Deruta 19	Via Monte Rosa 93	-
Sub-market	Varie	Lorenteggio BD	Porta Nuova BD	EUR BD	Porta Nuova BD	Piazza Udine BD	Lotto-Citylife BD	-
Destinazione d'uso	Filiali bancarie	Uffici	Ufficio Hotel Retail	Ufficio Retail	Ufficio Retail	Ufficio	Ufficio	-
% di possesso	100,0%	100,0%	86,7%	86,7%	35,7%	100,0%	100,0%	-
Superfici commerciali	45.362	46.323	15.256	14.556	20.210	27.571	19.539	188.817
Tasso di occupazione EPRA	82%	100%	100%	100%	n.a.	100%	90%	95,6%
Conduttori (#)	1	1	10	10	6	1	4	33
WALT (anni)	8,6	8,8	6,1 ⁶	4,2 ⁶	2,2	3,8	4,6	6,9
Canone lordo iniziale (€/mln)	5,2	13,9	3,7 ⁶	5,1 ⁶	0,3 ⁷	3,6	3,7	35,6
Canone netto iniziale (€/mln)	4,4	12,9	3,3 ⁶	4,6 ⁶	0,1 ⁷	3,3	3,0	31,5
Canone lordo stabilizzato (€/mln)	5,2	13,9	4,1 ⁶	5,1 ⁶	0,3 ⁷	3,6	3,8	36,1
Canone netto stabilizzato (€/mln)	4,4	12,9	3,7 ⁶	4,6 ⁶	0,1 ⁷	3,3	3,1	32,1
Canone lordo atteso stabilizzato (€/mln)	5,2	13,9	4,1 ⁶	5,1 ⁶	3,1 ⁷	3,6	4,1	39,3
Canone netto atteso stabilizzato (€/mln)	4,5	12,9	3,7 ⁶	4,6 ⁶	2,9 ⁷	3,3	3,5	35,3
Valore di mercato (€/mln)	98,9	208,5	72,1 ⁶	83,8 ⁶	35,3 ⁷	51,9	60,4	610,9
Rendimento lordo iniziale ⁸	5,3%	6,7%	5,1%	6,1%	n.a.	6,9%	6,1%	6,1%
Rendimento EPRA iniziale netto ⁸	4,4%	6,2%	4,5%	5,4%	n.a.	6,3%	4,9%	5,5%
Rendimento lordo stabilizzato ⁸	5,3%	6,7%	5,7%	6,1%	n.a.	6,9%	6,3%	6,2%
EPRA topped-up NIY ⁸	4,4%	6,2%	5,1%	5,4%	n.a.	6,3%	5,1%	5,6%
Rendimento lordo atteso stabilizzato	6,0% ⁹	6,7%	5,7%	6,1%	6,2% ¹⁰	6,9%	6,5%	6,4%
Rendimento netto atteso stabilizzato	5,2% ⁹	6,2%	5,1%	5,4%	5,7% ¹⁰	6,3%	5,6%	5,7%

⁶ Contabilizzato al 100%

⁷ Pro-rata (35,7%)

⁸ Escluso lo sviluppo di Bonnet

⁹ Esclusi dal calcolo gli immobili vacant

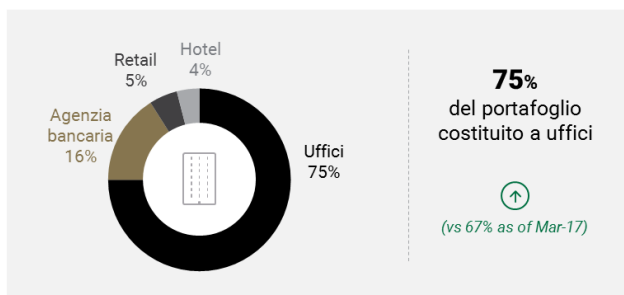
¹⁰ Inclusi i capex attesi (costi hard & soft)

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:

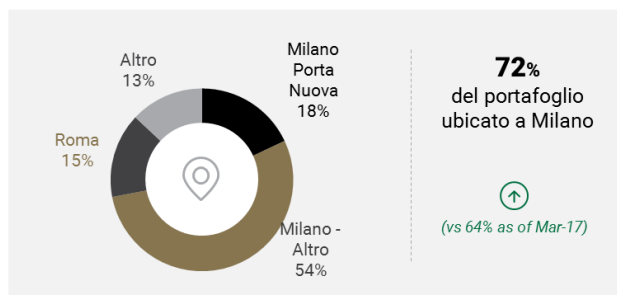
- uffici;
- mercati italiani più attrattivi (Milano 72% e Roma 15%);
- prioritariamente immobili che producono reddito;
- immobili di Grado A o immobili da riqualificare in Grado A.

Suddivisione al 31 marzo 2018 degli immobili

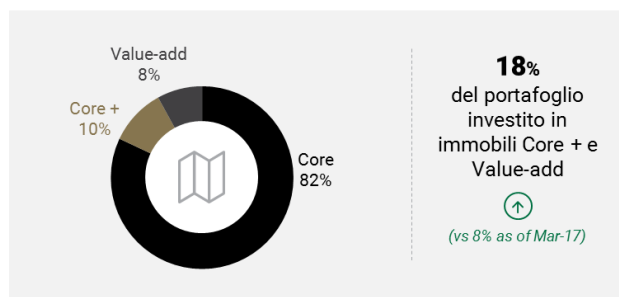
■ RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONE D'USO



■ RIPARTIZIONE PER AREA GEOGRAFICA

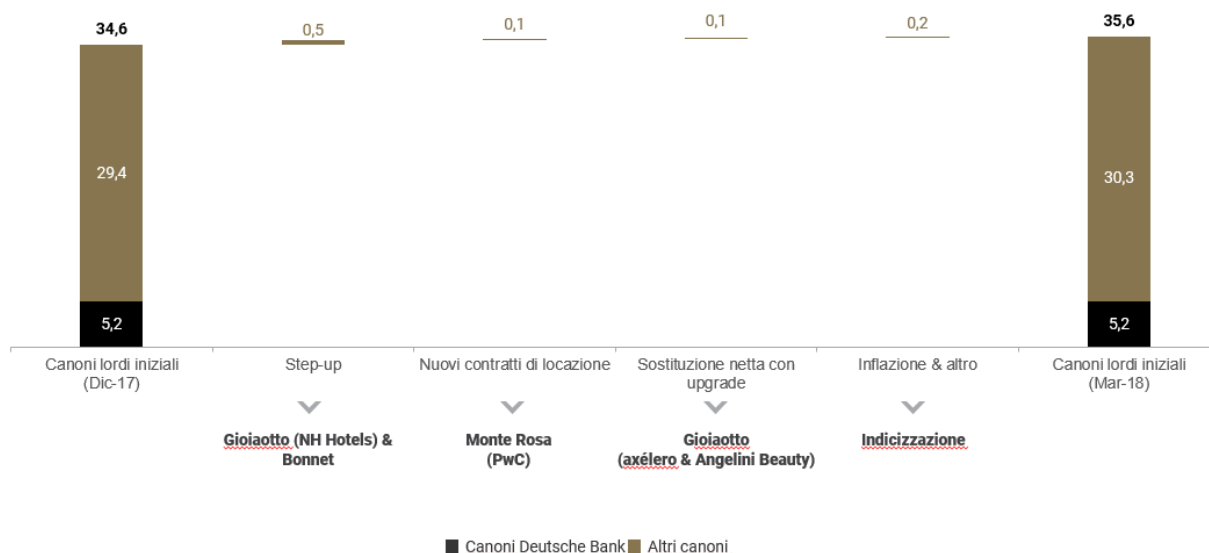


■ RIPARTIZIONE PER STRATEGIA



Evoluzione dei canoni di locazione

Il grafico seguente riassume l'evoluzione dei canoni di locazione al 31 marzo 2018 in Euro milioni.



I canoni sono cresciuti su base like-for-like del 2,7% nel primo trimestre 2018, grazie a step-up contrattualizzati, indicizzazione e ulteriori iniziative di asset management. I canoni sono cresciuti su base like-for-like del 3,0% escludendo le filiali bancarie e del 3,6% se si considerano solo gli immobili ubicati a Milano.

Dismissione delle Filiali Deutsche Bank nel Sud Italia e Gestione Attiva degli Immobili

La vendita delle 21 filiali Deutsche Bank (annunciata il 25 ottobre 2017) è stata chiusa nel gennaio 2018, sei mesi in anticipo rispetto a quanto inizialmente programmato. La vendita è stata effettuata ad un prezzo pari a Euro 38,0 milioni, ad uno sconto pari al 3,1% rispetto all'ultimo valore di perizia, marginalmente più alto rispetto al prezzo inizialmente concordato pari a Euro 37,8 milioni. Il portafoglio rappresenta un totale di 11.416 mq e comprende la filiale di Napoli, in via Santa Brigida (4.600 mq) e varie filiali più piccole situate in Campania (10 filiali), Abruzzo (1 filiale) e Puglia (8 filiali). COIMA RES potrebbe considerare ulteriori cessioni di filiali bancarie su base opportunistica. Nel primo trimestre 2018 è stata ottenuta una riduzione dell'IMU su 11 filiali per un risparmio di circa Euro 94 mila all'anno corrispondente ad un incremento dell'EPRA Net Initial Yield di circa 10 punti base (da circa 4,3% a 4,4%) su base annua.

Vodafone si Consolida nel Campus di COIMA RES

Vodafone ha completato nel mese di gennaio 2018 il consolidamento all'interno dei nostri edifici concentrando tutti i propri professionisti nei due edifici del Vodafone Village di proprietà di COIMA RES. Per effetto del consolidamento si riduce il costo per impiegato per Vodafone. COIMA RES ha inoltre attivato un nuovo contratto di property management per la gestione degli edifici di sua proprietà che porta ad una riduzione dei costi di c. Euro 70 mila per anno, con un effetto positivo sul Net Operating Income dell'edificio pari a c. 50 punti base (da 92,2% a 92,7%) su base annua.

Ristrutturazione di NH Hotel e Sostituzione Tenant in Porzione Uffici Gioiaotto con Upgrade

Con l'obiettivo di aggiornare gli standard dell'hotel al livello NH Collection, NH Hotel Group sta eseguendo lavori di ristrutturazione per Euro 4,0 milioni (il fondo che possiede la proprietà Gioiaotto - che è controllato all'87% da COIMA RES - contribuirà per Euro 1,4 milioni a questo importo). I lavori sono iniziati nel quarto trimestre 2017 e dovrebbero essere completati nel primo semestre 2018. Per quanto riguarda la parte dell'ufficio di Gioiaotto, axélero S.p.A. ("axélero") ha rilasciato gli spazi nel primo trimestre 2018 (circa 700 mq) e contestualmente è stata sostituita da Angelini Beauty S.p.A. ("Angelini Beauty") come nuovo inquilino su un contratto di locazione di 6 anni + 6 anni. A conferma della forte dinamica locativa in Porta Nuova, il livello di affitto pagato da Angelini Beauty è c. 14% sopra il livello pagato da axélero.

Avviato il Progetto di Incremento Superfici di Eurcenter

A maggio 2017, è stata approvata dalle autorità competenti la richiesta di un aumento di circa il 3,1% delle superfici affittabili nette pari a 458 mq: 419 mq per la creazione di un rooftop sulla copertura piana esistente e 39 mq al piano mezzanino. In relazione al rooftop, il progetto è stato finalizzato ed i lavori inizieranno a valle dell'incarico di un general contractor che verrà selezionato entro il terzo trimestre 2018. In relazione al rooftop, si stima che il totale dei costi per l'aumento delle superfici sia pari a c. Euro 830 mila che potrebbe portare ad affitti lordi aggiuntivi pari a c. Euro 134 mila (c. 16% Yield on Cost). Prevediamo di concludere i lavori nel primo trimestre 2019.

Stipula di Contratto di Affitto Addizionale per PwC per l'immobile Monte Rosa

In data 1 febbraio 2018, COIMA RES ha stipulato un contratto di affitto addizionale con PricewaterhouseCoopers ("PwC") per Euro 154 mila annui in relazione a 500 mq (3,4% della NRA) più 7 posti

auto. Incluso questo nuovo contratto, PwC occupa circa il 46% della NRA di Monte Rosa. Il contratto è stato firmato ad un livello di Euro 280 / mq più l'affitto di 7 posti auto a Euro 2 mila ciascuno. Il nuovo affitto è prezzato ad un premio di c. l'8% rispetto al canone di affitto medio di Monte Rosa al momento dell'acquisizione, pari a Euro 260 / mq.

Il Progetto Bonnet Prosegue con Consegna Prevista per il 2020

Il progetto Bonnet prosegue secondo i tempi pianificati con consegna prevista per il primo semestre 2020 e su costi stimati complessivi di Euro 164 milioni. I lavori di demolizione e gli scavi sono iniziati a novembre 2017 e si prevede la loro conclusione nel primo semestre 2018. I permessi di costruzione sono attesi per il primo semestre 2018. La fase di costruzione inizierà a valle della ricezione dei relativi permessi e si prevede il completamento dell'intero progetto nel primo semestre 2020. Il feedback preliminare da parte di potenziali conduttori è positivo.

COIMA Opportunity Fund II

Il 13 febbraio 2018, COIMA SGR, ha annunciato il completamento dell'attività di fundraising per COIMA Opportunity Fund II ("COF II"), un fondo discrezionale da Euro 500 milioni concentrato su Value-add e Sviluppo in Italia. COF II – il fondo discrezionale immobiliare più grande mai lanciato in Italia – ha una capacità di investimento superiore a Euro 1,5 miliardi (inclusa la leva) ed è supportato da investitori istituzionali blue chip Asiatici e Nord Americani che rappresentano il 90% della raccolta del fondo. Dove proposto da COIMA SGR, COIMA RES può co-investire in progetti specifici guidati da COF II. COIMA RES ha già investito insieme a COF II sul progetto Bonnet con una quota del 35,7%.

Strategia di Investimento ed Outlook per il 2018

Il settore uffici a Milano offre un'opportunità di investimento attraente in base alle prospettive positive di crescita dei canoni di locazione della città e alla mancanza strutturale di immobili di Grado A.

Il nostro obiettivo è quello di completare il programma di investimenti entro il secondo trimestre 2018. Tutti i nostri target di acquisizione sono a Milano, con particolare focus su Porta Nuova. Prevediamo di rimanere al di sotto del livello di LTV tattico del 45%, ma cercheremo di mantenere un LTV a medio termine inferiore al 40%. Il nostro profilo di portafoglio, una volta completato il programma di investimenti, vedrà Milano rappresentare oltre il 75% del portafoglio e la nostra esposizione a Porta Nuova sarà superiore al 20% del portafoglio. La nostra maggiore attenzione su Porta Nuova si basa sulla posizione strategica del mercato all'interno di Milano e sulla sua crescita attesa relativamente elevata: Green Street Advisors prevede un effetto combinato di crescita dei canoni ed aumento dell'occupancy di quasi il 20% per Porta Nuova nel periodo 2018-2020.

Stiamo inoltre valutando attivamente cessioni di immobili non-core e maturi per consolidare la creazione di valore e generare ulteriori disponibilità liquide da utilizzare in altre opportunità di investimento sul mercato degli uffici di Milano.

Oltre al focus su Core / Core +, prenderemo in considerazione i co-investimenti in progetti Value-add con il fondo COF II, al fine di incrementare i ritorni in un momento di maggiore concorrenza e rendimenti compressi per acquisizioni "plain vanilla".

EVENTI SUCCESSIVI

Dividendo per l'anno 2017 pari a Euro 0,27 per azione

L'assemblea degli azionisti tenutasi il 12 aprile 2018 ha approvato la proposta del Consiglio di Amministrazione relativa alla distribuzione di un dividendo per l'anno 2017 pari a Euro 9.721.890 (Euro 0,27 per azione). Incluso nel dividendo annuale è l'acconto dividendo pari a Euro 3.240.630 (Euro 0,09 per azione) già pagato nel novembre 2017 ed il saldo pari a Euro 6.481.260 (Euro 0,18 per azione) pagato in aprile 2018. Il dividendo del 2017 rappresenta un pay-out di circa il 63% rispetto all'EPRA Earnings consolidato.

Rinnovo del Consiglio e Nomina su Base Annuale

Il 12 aprile 2018, l'Assemblea degli azionisti ha approvato la nomina di tutti i membri del consiglio di amministrazione su base annuale (vs regime di tre anni in essere prima dell'assemblea). Il Consiglio è stato riconfermato con l'eccezione di un Consigliere (Laura Zanetti) che viene sostituito da Ariela Caglio. La sostituzione è dovuta all'aumento di impegni su altri fronti da parte di Laura Zanetti. Ariela Caglio è professore associato di Management Accounting presso l'Università Bocconi di Milano.

ITALIA: QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Situazione macroeconomica in Italia

La performance macroeconomica dell'Italia è sensibilmente migliorata nel 2017-2016. La crescita del PIL nel 2017 è stata dell'1,5%¹¹ e la performance si sta consolidando nella prima parte del 2018 con le ultime proiezioni sulla crescita del PIL in rialzo a c. 1,5% per il 2018¹¹ nonostante l'incertezza politica causata dall'esito delle ultime elezioni politiche tenutesi il 4 marzo 2018. Detto questo, la ripresa macroeconomica italiana rimane più attenuata rispetto agli altri paesi europei (sia core che periferici) con l'Eurozona prevista in crescita del PIL in aggregato intorno al 2,4% nel 2018¹².

L'inflazione in Italia rimane contenuta, con il livello del marzo 2018 (anno su anno) dello 0,8%¹³ e dovrebbe attestarsi all'1,2% nel 2018¹².

L'occupazione continua a crescere in Italia con i dati di febbraio 2018 che mostrano un aumento dello 0,5% del numero di persone occupate negli ultimi 12 mesi e dello 0,1% nell'ultimo mese¹³.

Il rendimento dei titoli di Stato italiani a 10 anni è rimasto intorno al livello del 2% nel primo trimestre 2018, nonostante l'incertezza politica sul retro delle elezioni generali e la normalizzazione della politica monetaria della BCE e si è stabilizzato al di sotto del livello del 2% nell'aprile 2018.

Aggiornamento di mercato sul settore uffici a Milano

Il mercato degli uffici di Milano rimane favorevole nel primo trimestre del 2018 con un canone prime nel CBD che è cresciuto a Euro 575 / mq nel primo trimestre 2018¹⁴, ossia un aumento del 10,6% negli ultimi 12 mesi.

Green Street Advisors stima che la crescita combinata di affitti e occupancy nel periodo 2018-2020 sarà pari a + 18,5% a Milano Porta Nuova, + 10,2% a Milano CDB e + 4,8% per le locations secondarie e semicentrali a Milano.

La vacancy nel segmento uffici a Milano nel primo trimestre del 2018 è dell'11,4%, con un decremento di 10 bps rispetto alla fine del 2017.

Il take up degli uffici di Milano nel primo trimestre 2018 al c. 82.000 mq, è sostanzialmente in linea con i livelli pre-crisi¹⁵.

Il mercato degli investimenti per gli uffici di Milano rimane solido con Euro 162 milioni di transazioni registrate nel primo trimestre 2018¹⁵ e il 2018 è previsto essere un anno di forte attività, dato il forte interesse degli investitori. Circa il 51% degli investimenti effettuati negli ultimi 12 mesi è stato effettuato da investitori stranieri.

Uno studio recente di CBRE indica che i principali quattro ostacoli principali che gli investitori incontrano quando cercano di acquisire attività in Italia nel 2018 sono (i) la disponibilità di attività, (ii) il prezzo delle attività, (iii) l'intenso livello di concorrenza tra gli investitori e (iv) il quadro fiscale. L'aspetto politico sembra essere solo il quinto ostacolo considerato dagli investitori quest'anno (era il secondo elemento nel 2017 insieme alla trasparenza del mercato dietro la disponibilità di attività).

Il rendimento netto primario per gli uffici di Milano si attesta al 3,50% e il rendimento netto secondario si attesta al 5,25%, entrambi in linea con il livello registrato a fine 2017¹⁵.

¹¹ Fonte: FMI

¹² Fonte: The Economist

¹³ Fonte: Istat

¹⁴ Fonte: JLL

¹⁵ Fonte: CBRE

PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	Note	31 marzo 2018	<i>di cui parti correlate</i>	31 marzo 2017	<i>di cui parti correlate</i>
Conto Economico					
Ricavi da locazione	1	8.833	-	8.265	-
Costi operativi immobiliari netti	2	(968)	(67)	(938)	(20)
Ricavi netti da locazione		7.865	(67)	7.327	(20)
Ricavi da cessioni immobiliari		-	-	15	-
Costo del venduto		-	-	-	-
Ricavi netti da cessione		-	-	15	-
Costi di struttura	3	(2.543)	(1.385)	(2.189)	(1.269)
Altri costi operativi	4	(110)	(5)	(58)	-
Risultato operativo lordo		5.212	(1.457)	5.095	(1.288)
Rettifiche di valore nette		(25)	-	-	-
Adeguamento al fair value		-	-	4.137	-
Risultato operativo netto		5.187	(1.457)	9.232	(1.288)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto		(38)	-	(172)	-
Proventi finanziari		-	-	202	-
Oneri finanziari	5	(1.594)	-	(1.539)	-
Risultato ante imposte		3.555	(1.457)	7.723	(1.288)
Imposte		3	-	-	-
Risultato dopo le imposte		3.558	(1.457)	7.723	(1.288)
Risultato di terzi		(176)	-	(181)	-
Risultato di Gruppo		3.382	(1.457)	7.542	(1.288)

NOTE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Di seguito sono riportati i dettagli delle voci che hanno maggiormente impattato il risultato al 31 marzo 2018 del Gruppo.

1. Ricavi da locazione

I ricavi da locazione ammontano a Euro 8.833 mila al 31 marzo 2018 e includono i canoni maturati sul portafoglio immobiliare.

(valori in migliaia di euro)	Immobili	31 marzo 2018	31 marzo 2017
COIMA RES SIIQ	Vodafone	3.485	3.466
	Monte Rosa	916	-
Fondo COIMA CORE FUND IV	Filiali Deutsche Bank	1.258	1.830
Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC")	Gioiaotto	997	958
	2331 Eurcenter	1.280	1.271
COIMA RES SIINQ I	Deruta	897	741
Ricavi da locazione		8.833	8.265

2. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano ad Euro 968 mila al 31 marzo 2018. Il dettaglio dell'importo è riportato di seguito:

(valori in migliaia di euro)	Vodafone	Monte Rosa 93	Filiali Deutsche Bank	Gioiaotto e 2331 Eurcenter	Deruta	31 marzo 2018	31 marzo 2017
Recupero spese dai conduttori	467	259	10	204	4	944	531
Commissioni di property management	(69)	(15)	(49)	(77)	(9)	(219)	(168)
Spese condominiali e manutenzione	(128)	(116)	(16)	(60)	-	(320)	(86)
Utenze	(259)	(122)	-	(70)	-	(451)	(314)
Assicurazioni	(19)	(5)	(13)	(13)	(6)	(56)	(46)
IMU	(173)	(112)	(193)	(162)	(58)	(698)	(706)
TASI	(13)	(8)	(7)	(12)	(4)	(44)	(38)
Imposte di registro	(34)	(8)	(18)	(24)	(9)	(93)	(66)
Altri costi immobiliari	-	(24)	-	(7)	-	(31)	(45)
Costi operativi immobiliari netti	(228)	(151)	(286)	(221)	(82)	(968)	(938)

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

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

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

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

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

3. Costi di struttura

I costi di struttura ammontano ad Euro 2.543 mila al 31 marzo 2018. Si allega di seguito la tabella riepilogativa di dettaglio:

(valori in migliaia di euro)	COIMA RES	COIMA CORE FUND IV	COIMA CORE FUND VI	COIMA RES SING I	Altre	31 marzo 2018	31 marzo 2017
Commissioni di asset management	(709)	(119)	(234)	-	-	(1.062)	(1.012)
Consulenze legali, amministrative e tecniche	(180)	(26)	(55)	(8)	(55)	(324)	(400)
Costo del personale	(439)	-	-	-	-	(439)	(373)
Governance e funzioni di controllo	(76)	(4)	(16)	(4)	-	(100)	(92)
Esperti indipendenti	(9)	(5)	(3)	(2)	-	(19)	(41)
Revisione	(48)	(6)	(5)	(4)	(3)	(66)	(75)
Servizi IT	(43)	-	-	-	-	(43)	(31)
Comunicazione, marketing e PR	(75)	-	-	-	-	(75)	(64)
Altri costi	(123)	-	(290)	-	(2)	(415)	(101)
Costi di struttura	(1.702)	(160)	(603)	(18)	(60)	(2.543)	(2.189)

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.

Le *consulenze legali, amministrative e tecniche* sono relative principalmente alle attività di supporto svolte da professionisti per la gestione ordinaria della Società; in particolare:

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

Il *costo del personale* è costituito da:

- salari, stipendi e oneri assimilati, pari ad Euro 187 mila, relativi principalmente alle retribuzioni dei dipendenti della Società;
- oneri sociali, pari ad Euro 62 mila, che includono i contributi versati dalla Società ai fondi previdenziali;
- altre spese del personale, pari ad Euro 190 mila, che includono principalmente i compensi agli amministratori.

I costi per la *governance e le funzioni di controllo* sono relativi principalmente al Collegio Sindacale, pari ad Euro 31 mila, ai compensi per la funzione di Risk Management, pari ad Euro 16 mila e alle altre funzioni di controllo, pari ad Euro 52 mila.

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

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

Le *spese di comunicazione, marketing e Public Relation* sono relative principalmente ai costi per *digital e media relations*, pari ad Euro 47 mila, alla manutenzione del sito web, pari ad Euro 23 mila e altri costi di marketing, pari ad Euro 5 mila.

Gli *altri costi* sono relativi principalmente ai costi di intermediazione per la vendita delle filiali Deutsche Bank e ad altre spese corporate (costi di trasporto, contributi associativi, servizi di Borsa Italiana).

4. Altri costi operativi

Gli altri costi operativi, che ammontano ad Euro 110 mila (Euro 58 mila al 31 marzo 2017), comprendono principalmente imposte e tasse *corporate*, i costi di iva indetraibili, sopravvenienze passive e altri oneri di gestione. In tale voce è stata inoltre riclassificata la svalutazione dello strumento finanziario concesso ad alcuni amministratori esecutivi e *key manager*, per un ammontare pari ad Euro 3 mila.

5. Oneri finanziari

Gli oneri finanziari, pari ad Euro 1.594 mila, includono essenzialmente gli interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	Note	31 marzo 2018	di cui parti correlate	31 dicembre 2017	di cui parti correlate
Attivo					
Investimenti immobiliari	6	563.410	-	563.410	-
Altre immobilizzazioni materiali	7	337	-	351	-
Immobilizzazioni immateriali	7	29	-	24	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	8	17.324	-	16.879	-
Attività finanziarie al fair value	9	1.475	-	1.492	-
Crediti per imposte anticipate		15	-	9	-
Strumenti finanziari derivati	10	649	-	723	-
Crediti finanziari non correnti	11	1.620	1.620	1.620	1.620
Totale attività non correnti		584.859	1.620	584.508	1.620
Rimanenze	12	12.140	-	12.140	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	11	7.423	46	8.194	46
Disponibilità liquide	13	43.171	-	27.042	-
Totale attività correnti		62.734	46	47.376	46
Attività correnti destinate alla vendita		-	-	38.000	-
Totale attività		647.593	1.666	669.884	1.666
Passivo					
Capitale sociale		14.451	-	14.451	-
Riserva sovrapprezzo azioni		335.549	-	335.549	-
Riserva da valutazione		20	-	29	-
Acconto dividendo		(3.240)	-	(3.240)	-
Altre riserve		37.237	-	7.733	-
Utile/(perdita) del periodo		3.382	-	28.889	-
Patrimonio netto di Gruppo		387.399	-	383.411	-
Patrimonio netto di terzi		12.187	-	11.915	-
Patrimonio netto	14	399.586	-	395.326	-
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	15	239.766	-	240.420	-
Debiti per imposte differite		-	-	7	-
Debiti per trattamento fine rapporto dipendenti		29	-	20	-
Fondi rischi e oneri	16	126	-	123	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	17	615	246	554	243
Totale passività non correnti		240.536	246	241.124	243
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	15	-	-	22.720	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	17	7.354	2.309	10.653	2.306
Debiti per imposte correnti		117	-	61	-
Totale passività correnti		7.471	2.309	33.434	2.306
Totale passività		248.007	2.555	274.558	2.549
Totale passività e patrimonio netto		647.593	2.555	669.884	2.549

NOTE ALLO STATO PATRIMONIALE

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

6. Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari al 31 marzo 2018 sono di seguito dettagliati:

- Vodafone, con un *fair value* pari ad Euro 208.500 mila;
- le filiali bancarie Deutsche Bank, con un *fair value* pari ad Euro 86.750 mila;
- Gioiaotto, con un *fair value* pari ad Euro 72.070 mila, e Eurcenter, con un *fair value* pari ad Euro 83.790 mila;
- Deruta 19, con un *fair value* pari ad Euro 51.900 mila;
- Monte Rosa 93, con un *fair value* pari ad Euro 60.400 mila.

Il saldo riportato corrisponde al valore desunto dalle ultime perizie predisposte dagli esperti indipendenti al 31 dicembre 2017. Tali perizie sono state 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.

Le prossime perizie saranno predisposte per la relazione finanziaria semestrale, in quanto la valutazione degli immobili è effettuata due volte l’anno (30 giugno e 31 dicembre). La Società, in considerazione della predisposizione della reportistica del primo trimestre, ha verificato l’assenza di eventuali segnali di *impairment* sugli immobili.

Si segnala che in data 12 gennaio 2018, il Fondo COIMA CORE FUND IV ha concluso la cessione di 21 filiali di Deutsche Bank site in Campania (12 filiali), Abruzzo (1 filiale) e Puglia (8 filiali) per un importo complessivo di Euro 38.000 mila.

7. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 337 mila (Euro 351 mila al 31 dicembre 2017), includono principalmente i mobili e gli arredi relativi alla sede legale della Società.

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 29 mila (Euro 24 mila al 31 dicembre 2017), si riferiscono a software amministrativi e contabili in implementazione.

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

La voce in oggetto, pari ad Euro 17.324 mila (Euro 16.879 mila al 31 dicembre 2017), comprende la partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet, pari ad Euro 15.378 mila e la partecipazione di Co – Investment 2 SCS, posseduta indirettamente tramite MHREC Sàrl, pari ad Euro 1.946 mila.

L’incremento di Euro 445 mila rispetto all’esercizio precedente è riconducibile ai richiami effettuati dal Fondo Porta Nuova Bonnet nel corso del trimestre.

9. Attività finanziarie al fair value

Le attività finanziarie al fair value, pari ad Euro 1.475 mila (Euro 1.492 mila al 31 dicembre 2017), sono relative ad un investimento temporaneo di parte della liquidità in eccesso in fondi mobiliari per il tramite di un mandato di gestione affidato alla società Pictet.

10. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, pari ad Euro 649 mila (Euro 723 mila al 31 dicembre 2017), coprono il 74,1% dell'esposizione finanziaria a tasso variabile.

La Società ha contabilizzato le operazioni di copertura sulla base dell'*hedge accounting* verificando l'efficacia della relazione di copertura ed effettuando il test retrospettico.

11. Crediti commerciali e altri crediti

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

I crediti commerciali e altri crediti correnti, pari ad Euro 7.423 mila (Euro 8.194 mila al 31 dicembre 2017), includono:

- altri crediti IVA pari ad Euro 2.199 mila;
- ratei e risconti attivi pari ad Euro 2.395 mila;
- crediti verso conduttori pari ad Euro 2.687 mila;
- depositi, anticipi e altri crediti pari ad Euro 142 mila.

12. Rimanenze

Le rimanenze, pari ad Euro 12.140 mila, includono i rimanenti immobili del portafoglio Deutsche Bank attualmente non locati.

13. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide della Società, pari ad Euro 43.171 mila (Euro 27.042 mila al 31 dicembre 2017), includono principalmente la liquidità disponibile della controllante.

L'incremento di Euro 16.129 mila rispetto all'esercizio precedente è riconducibile principalmente all'incasso derivante dalla vendita di 21 filiali Deutsche Bank, conclusasi in data 12 gennaio 2018.

14. Patrimonio netto

Alla data del 31 marzo 2018, il patrimonio netto della Società ammonta ad Euro 387.399 mila.

Il capitale sociale, pari ad Euro 14.451 mila, è rappresentato da 36.007.000 azioni, senza valore nominale, e risulta interamente sottoscritto e versato.

Le riserve sono composte da

- riserva sovrapprezzo azioni di Euro 335.549 mila;
- riserva legale di Euro 1.729 mila;
- altre riserve di Euro 34.017 mila, al netto dell'acconto dividendo distribuito a novembre 2017 e pari ad Euro 3.240 mila.

Il patrimonio di terzi, corrisponde alla partecipazione di altri investitori (13,33%) ai risultati del Fondo COIMA CORE FUND VI (ex “MHREC”).

15. Debiti verso banche e altri finanziatori

I finanziamenti bancari, pari ad Euro 239.766 mila, includono:

- Euro 148.048 mila relativi al finanziamento erogato da Banca IMI, Unicredit, BNP Paribas e ING Bank alla Società per l’acquisizione del complesso immobiliare Vodafone e il rifinanziamento del portafoglio Deutsche Bank;
- Euro 71.974 mila relativi al finanziamento erogato da UBI Banca, ING Bank e Credite Agricole al fondo COIMA CORE FUND VI (già “MHREC”);
- Euro 19.744 mila relativi al finanziamento erogato da ING Bank a COIMA RES SIINQ I per l’acquisizione di Deruta 19.

(valori in migliaia di euro)	31 marzo 2018	Scadenza	Tasso	Arrangement fee	% Copertura
COIMA RES - Linea Senior	148.048	29 giugno 2021	Eur 3M +180bps	90 bps	60%
COIMA CORE FUND VI	71.974	31 marzo 2022	Eur 3M +150bps	50 bps	81%
COIMA RES SIINQ I	19.744	16 gennaio 2022	Eur 3M +160bps	90 bps	81%

In data 9 marzo 2018 la Società ha rimborsato una parte della linea senior per un ammontare pari ad Euro 23.000 mila, utilizzando parzialmente la liquidità derivante dall’operazione di cessione delle 21 filiali Deutsche Bank.

16. Fondi rischi e oneri

I fondi rischi ed oneri, pari ad Euro 126 mila (Euro 123 mila al 31 dicembre 2017), includono il valore attualizzato del Long Term Incentive concesso ad un dipendente. L’incentivo prevede che lo stesso sia corrisposto nel caso in cui il dipendente sia ancora presente in azienda alla data del 31 dicembre 2018.

17. Debiti commerciali e altri debiti

Gli altri debiti non correnti, pari ad Euro 615 mila (Euro 554 mila al 31 dicembre 2017), sono costituiti da:

- Euro 246 mila relativi al *fair value* dello strumento finanziario concesso ad alcuni amministratori esecutivi e ai *key manager*, il cui valore è stato determinato da un esperto indipendente a febbraio 2018;
- Euro 369 mila relativi a depositi cauzionali versati da conduttori.

I debiti commerciali e gli altri debiti correnti, pari ad Euro 7.354 mila (Euro 10.653 mila al 31 dicembre 2017), principalmente includono:

- debiti verso fornitori e fatture da ricevere, pari ad Euro 3.883 mila;
- ratei e risconti passivi, pari ad Euro 2.379 mila;
- oneri sociali, debiti verso personale e altri debiti per Euro 1.092 mila.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	31 marzo 2018	31 marzo 2017
Utile del periodo ante imposte	3.554	7.723
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:		
Rettifiche di valore nette	25	-
Accantonamento benefici ai dipendenti	24	15
Adeguamento fair value immobili	-	(4.137)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	38	172
Proventi finanziari	-	(190)
Oneri finanziari	450	186
Variazione fair value strumenti finanziari	3	-
Imposte	3	-
Variazioni di capitale circolante:		
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	770	(731)
(Aumento) / diminuzione dei crediti per imposte anticipate	(6)	-
(Aumento) / diminuzione dei crediti finanziari correnti	-	1
(Aumento) / diminuzione delle rimanenze	-	-
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	(3.299)	(1.896)
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	52	38
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	47	(14)
Altre variazioni di capitale circolante	-	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative	1.661	1.167
Attività di investimento		
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	38.000	(46.733)
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	(2)	-
(Aumento) / diminuzione delle altre attività non correnti	-	1
(Incremento) / Decremento di attività finanziarie	-	-
Acquisizione di società collegate al netto della liquidità acquisita	(482)	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento	37.516	(46.732)
Attività di finanziamento		
Versamento soci / (pagamento dividendi)	700	(2)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	-	(467)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	-	(192)
Aumento/(Diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori correnti	-	-
Aumento/(Diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	(748)	19.268
Rimborso di finanziamenti	(23.000)	(5.828)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento	(23.048)	12.779
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine	16.129	(32.786)
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo	27.042	113.102
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo	43.171	80.316

RISCHI, GARANZIE E IMPEGNI

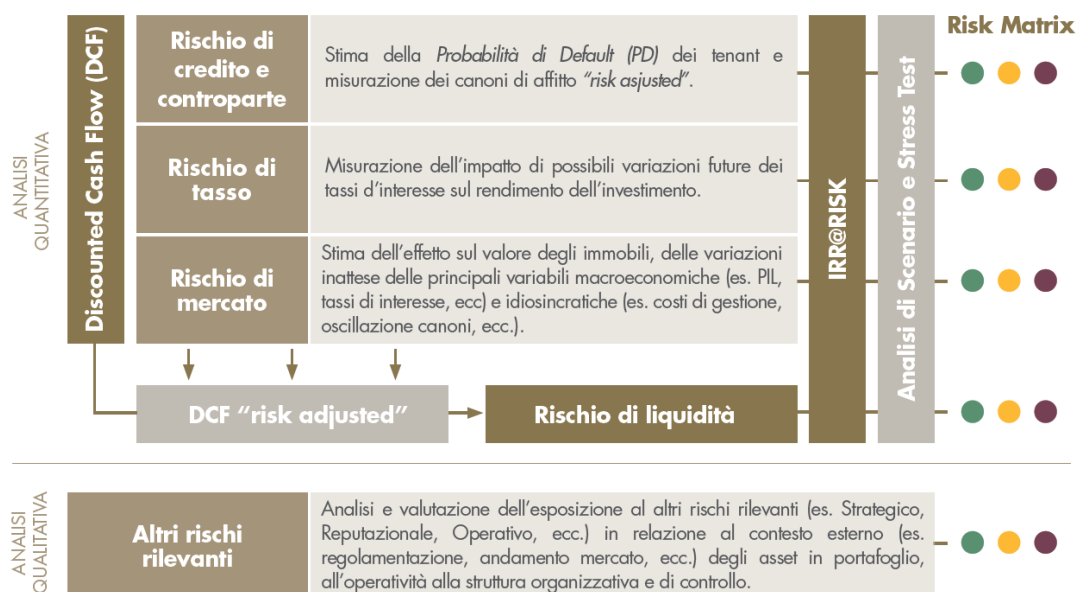
Rischi

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

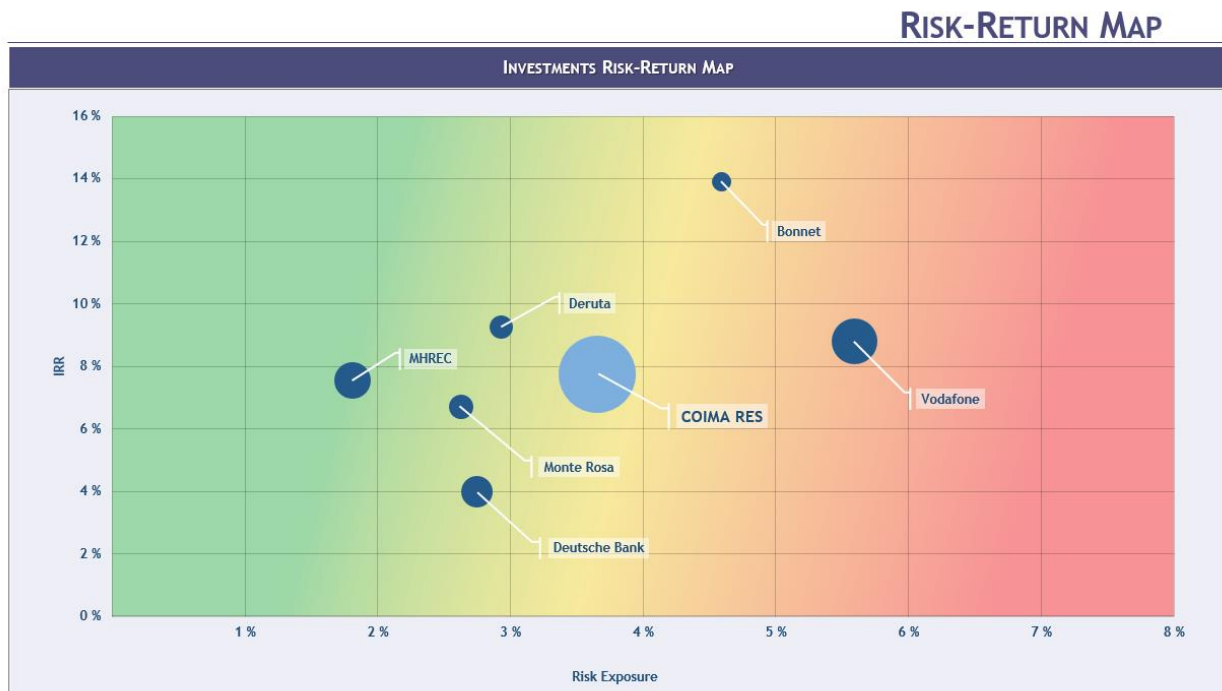
	Rischi	Mitigazioni di COIMA RES
1	<p>Rischio di mercato – rischio di perdite connesse alle oscillazioni dei prezzi degli immobili in portafoglio derivanti da variazioni avverse delle variabili macroeconomiche, del mercato immobiliare e/o delle caratteristiche specifiche degli immobili detenuti dalla Società.</p> <p>Tale rischio include, inoltre, gli effetti derivanti dalla sfittanza degli immobili in portafoglio (c.d. vacancy risk), e le potenziali perdite connesse alle operazioni d’investimento “value added”, relative ad alcuni progetti di ristrutturazione di immobili.</p>	<p>La strategia di investimento della Società è focalizzata in asset (immobili o quote di fondi) di alta qualità all’interno di grandi centri urbani, in particolare Milano, che hanno dimostrato capacità reddituali elevate ed una buona resilienza durante i cicli negativi di mercato, anche grazie ad un livello della domanda meno volatile rispetto ad <i>asset</i> di minori dimensioni situati in città secondarie.</p> <p>Sotto il profilo del vacancy risk, la Società privilegia contratti di locazione a lungo termine e comprensivi di adeguate clausole di salvaguardia, ed attua un processo attivo di asset management volto a comprendere le esigenze dei conduttori ed a massimizzarne il grado di soddisfazione.</p> <p>Inoltre, la qualità degli asset costituisce fattore di mitigazione del rischio di vacancy.</p>
2	<p>Rischio di credito e controparte – il rischio di perdite derivanti dall’inadempimento delle controparti dovuto al deterioramento del loro merito creditizio fino al caso estremo di <i>default</i>, con riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - locatari (tenant); - controparti in operazioni di sviluppo immobiliare (costruttore, gestore); - controparti in operazioni di compravendita immobiliare. 	<p>La Società provvede ad analizzare in sede di <i>on-boarding</i> ed a monitorare in via continuativa i rischi derivanti dall’inadempimento dei <i>tenants</i> e delle altre controparti rilevanti (es. analisi di solvibilità e del merito creditizio, analisi della situazione finanziaria, referenze, informazioni pregiudizievoli e negatività, ecc.), anche tramite il ricorso a banche dati esterne.</p> <p>Si evidenzia, a tal proposito, che la strategia di investimento della Società privilegia controparti di elevato standing, anche appartenenti a grandi Gruppi internazionali.</p>
3	<p>Rischio di concentrazione – il rischio derivante da immobili locati a singoli 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 (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, la Società contiene la leva finanziaria nel limite del 45% del valore complessivo degli attivi.</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 SIQ.</p> <p>L’esposizione ad eventuali rischi finanziari, non connessi al patrimonio immobiliare, è oggetto di monitoraggio periodico ed è inoltre mitigata tramite il ricorso a controparti bancarie di primario standing.</p>

7	Rischio operativo - Il rischio operativo si configura come rischio di subire perdite derivanti da inadeguatezza o disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi interni oppure da eventi esogeni. Tale rischio include il rischio di outsourcing, ovvero le perdite operative derivanti dallo svolgimento di attività esternalizzate.	I rischi operativi sono fronteggiati tramite l'adozione di adeguate procedure interne e l'articolazione del sistema di controllo interno su tre livelli: - Primo livello: Controlli di linea svolti dalle Unità di business e dalle Funzioni di staff; - Secondo livello: Controlli svolti dalle Funzioni Legale, Compliance e Risk Management; - Terzo livello: Controlli svolti dalla Funzione di Internal Audit sulla base del Piano di Audit.
8	Rischio legale e compliance - Rischio di variazioni di performance dovute a variazioni del framework legislativo.	La Società monitora nel continuo il rischio di non conformità. Tra le verifiche di compliance è ricompresa l'effettuazione dell' <i>asset test</i> e il <i>profit test</i> per monitorare che, anche in via prospettica, siano soddisfatti i requisiti di legge ed indicati nello statuto necessari alla conservazione dello status di 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 o Autorità di vigilanza.	Il Rischio reputazionale, al pari dei rischi operativi, è mitigato dall'adozione di una struttura organizzativa e di controllo adeguata e coerente con le best practices internazionali, oltre che da specifiche e stringenti procedure che regolano le relazioni con gli stakeholders (es. le Autorità) e gli investitori (es. gestione reclami) e la comunicazione esterna.
10	Rischio strategico - Rischio puro e rischio di business (commerciale); consiste nel rischio, attuale o prospettico, di flessione degli utili o del capitale derivante da cambiamenti del contesto operativo o da decisioni aziendali errate, attuazione inadeguata di decisioni, scarsa reattività a variazioni del contesto competitivo, del comportamento della clientela o dello sviluppo tecnologico.	Oltre che da un articolato processo di pianificazione strategica e di valutazione ed analisi degli investimenti, il Rischio strategico è presidiato dal livello di esperienza e professionalità del Management della Società, sia con riferimento al mercato immobiliare che alla gestione operativa/finanziaria ed al controllo interno.

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



L'ultima rilevazione effettuata, sulla base del modello descritto, sul portafoglio della Società evidenziava quanto riportato nel grafico sottostante:



Garanzie e impegni

In merito al finanziamento contratto da COIMA RES, è stato concordato con le banche finanziatrici il seguente *security package*:

- Ipoteca di primo grado per Euro 432.550 mila;
- Pegno sulle quote del Fondo COIMA CORE FUND IV;
- Pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento, con eccezione del conto sul quale saranno riversati gli ammontari da distribuire come dividendi;
- 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 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, il Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC") 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 adempimenti degli obblighi derivanti dai contratti di locazione da parte dei conduttori

L'ipoteca che grava sugli immobili è la seguente:

Data	Importo	Grado	Banca
24 giugno 2016	146.000.000	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 Euro 1.400 mila.

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 alla data del 31 marzo 2018 il Fondo Porta Nuova Bonnet ha richiamato Euro 14.339 mila e quindi residua un impegno di Euro 10.661 mila.

Criteri per la preparazione del resoconto intermedio consolidato

Il resoconto intermedio consolidato è stato preparato con gli stessi principi di consolidamento e criteri di misurazione descritti nel bilancio consolidato annuale al 31 dicembre 2017, applicando i nuovi principi contabili internazionali in vigore dal 1° gennaio 2018. Il resoconto intermedio consolidato non espone tutte le informazioni richieste per la preparazione del bilancio consolidato di fine anno né tutte le informazioni richieste dallo IAS 34.

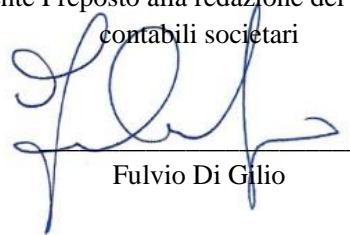
Nell'area di consolidamento sono incluse la COIMA RES S.p.A. SIIQ in qualità di controllante, il Fondo COIMA CORE FUND IV, il Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC"), la società MHREC Sàrl, la società COIMA RES S.p.A. SIINQ I e il Consorzio Lorenteggio Village, in qualità di entità controllate consolidate con il metodo integrale, il Fondo Porta Nuova Bonnet e la società Co – Investment 2 SCS in qualità di entità collegate e consolidate con il metodo del patrimonio netto.

DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Fulvio Di Gilio, dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio al 31 marzo 2018 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 3 maggio 2018

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	Si intende l'immobile sito in Milano, in via Bonnet, detenuto dal Fondo Porta Nuova Bonnet (35,7%).
Break Option	Diritto di recesso di un locatore nell'ambito di un contratto di locazione.
Canone atteso stabilizzato netto	Corrisponde al canone atteso stabilizzato lordo del periodo meno le spese operative e altri costi operativi non recuperabili quali assicurazioni, tasse sulla proprietà, marketing e altri costi per lo sfritto.
Canone iniziale netto	Corrisponde al canone iniziale lordo del periodo meno le spese operative e altri costi operativi non recuperabili quali assicurazioni, tasse sulla proprietà, marketing e altri costi per lo sfritto.
Canone lordo iniziale	Canoni annualizzati ad una certa data che considerano gli incentivi quali i periodi di <i>free rent</i> , periodi di canoni scontati e canoni scalettati.
Canone lordo stabilizzato	Canoni annualizzati ricevuti ad una certa data rettificati per gli incentivi di locazione in corso. La rettifica comprende il canone su base annua che si applicherà alla scadenza dell'incentivo del contratto di locazione.
Canone lordo stabilizzato atteso	L'indice è pari al canone lordo stabilizzato aggiustato per incentivi relativi ad azioni attive di management.
Canone stabilizzato netto	Corrisponde al canone stabilizzato lordo del periodo meno le spese operative e altri costi operativi non recuperabili quali assicurazioni, tasse sulla proprietà, marketing e altri costi per lo sfritto.
CBD	Central Business District ovvero l'area cittadina in cui si concentra il mercato prime degli uffici.
CBRE	CBRE Valuation S.p.A., con sede in Milano, Via del Lauro n. 5/6.
Certificazione LEED	Certificazione di efficienza dell'edificio rilasciata dallo U.S. Green Building Council.
CO - Investment 2SCS	Partecipazione posseduta indirettamente tramite MHREC S.à.r.l., che ne detiene il 33,33%.
COIMA S.r.l.	COIMA S.r.l. con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.
COIMA RES SIINQ I	COIMA RES S.p.A. SIINQ I, Società di Investimento Immobiliare Non Quotata di cui COIMA RES detiene il 100% del capitale sociale.
COIMA SGR	COIMA SGR S.p.A. con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.
Consorzio Lorenteggio Village	Consorzio Lorenteggio Village, costituito in data 25 gennaio 2018, di cui la Società è proprietaria del 69,21% delle quote.
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 escluso 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 NAV	L'EPRA Net Asset Value è calcolato sulla base del patrimonio netto rettificato per gli strumenti diluitivi e include gli investimenti immobiliari al <i>fair value</i> ed escludendo il <i>fair value</i> degli altri investimenti finanziari che rappresentano investimenti non a lungo termine, così come previsto dalle raccomandazioni emanate da EPRA.
EPRA Net Initial Yield	Calcolato come rapporto tra il canone netto iniziale e il valore lordo di mercato dell'immobile.
EPRA NNNNAV	Il Triple Net Asset Value è l'EPRA NAV rettificato per includere il <i>fair value</i> degli strumenti finanziari, dei debiti e delle imposte differite.
EPRA topped up Net Initial Yield	Calcolato come il rapporto tra il canone netto stabilizzato e il valore lordo di mercato dell'immobile.
FFO	Il Fund From Operations è calcolato come l'EBITDA delle attività tipiche al netto degli interessi passivi. L'FFO è l'indicatore più utilizzato per valutare la performance di un REIT.
FFO ricorrente	Calcolato come l'FFO rettificato per escludere i ricavi non ricorrenti ed includere i costi non ricorrenti.
Fondo COIMA CORE FUND IV	Fondo COIMA CORE FUND IV di cui la Società è proprietaria del 100% delle quote.
Fondo COIMA CORE FUND VI (già "MHREC")	Fondo COIMA CORE FUND IV (già "MHREC"), di cui la Società ha acquisito l'86,67% delle quote in data 27 luglio 2016.
Gioiaotto	Si intende l'immobile sito in Milano, viale Gioia 6-8, detenuto dal Fondo MHREC.
Good Leaver	Si intendono le ipotesi di: (i) mancata nomina del Consigliere nei termini ed alle condizioni tutte previste nell'accordo stipulato e/o mancata conferma/ratifica degli stessi successivamente all'avvio della negoziazione delle Azioni sul MTA; ovvero (ii) cessazione dalla carica di Consigliere di Amministrazione al verificarsi di una delle ipotesi di risoluzione del Contratto di Asset Management indicate all'art. 5.3, punti (i), (iii) e (iv) di tale Contratto di Asset Management; ovvero (iii) mancato rinnovo per un ulteriore triennio nella carica di Consigliere alla naturale scadenza del primo mandato triennale e, successivamente, alla naturale scadenza del secondo mandato triennale; ovvero (iv) mancata accettazione da parte del Consigliere della proposta di rinnovo dell'incarico a condizioni peggiorative rispetto a quelle applicate nel triennio precedente; ovvero (v) revoca del Consigliere in assenza di un'ipotesi di Bad leaver; (vi) rinuncia alla carica da parte del Consigliere in presenza di una giusta causa di dimissioni; ovvero (vii) decesso del Consigliere (nel qual caso l'Indennità risarcitoria verrà corrisposta agli aventi diritto).
Good Secondary	Immobili di buona qualità localizzati in zone semi-centrali o periferiche delle primarie città.
Interest Coverage Ratios	Rapporto tra l'EBITDA e gli oneri finanziari.
Liquidità netta	La liquidità netta o posizione finanziaria netta è il debito effettivo netto della Società.
MHREC S.à.r.l.	MHREC Real Estate S.à.r.l., partecipazione nel Fondo COIMA CORE FUND IV (già "MHREC").
Monte Rosa	Si intende l'immobile sito in Milano, in via Monte Rosa n.93, acquisito il 24 ottobre 2017 da COIMA RES.
Palazzo Sturzo o "Eurcenter"	Si intende l'immobile sito in Roma, in Piazza Don Luigi Sturzo, detenuto dal Fondo COIMA CORE FUND IV (già "MHREC").
Periodo di contabilizzazione	Ogni periodo di 12 mesi, ciascuno dei quali ha inizio il 1 gennaio e finisce ogni anno alla mezzanotte del 31 dicembre.
Porta Nuova Bonnet	Fondo Porta Nuova Bonnet, istituito il 20 ottobre 2016, di cui COIMA RES è proprietaria al 35,7%.
Portafoglio Deutsche Bank	Si intendono le filiali bancarie all'interno del Fondo COIMA CORE FUND IV, locate a Deutsche Bank
Portafoglio Iniziale	L'insieme delle Quote del fondo COIMA CORE FUND IV e degli Immobili Vodafone.
Promote Fee	La performance fee da corrispondersi dalla società alla SGR ai sensi del contratto di Asset Management.

Qatar Holding	Qatar Holding LLC, con sede in Doha, Qatar, Q-Tel Tower, PO Box 23224, autorizzato dalla QFC Authority con licenza n. 00004, interamente controllato da Qatar Investment Authority, fondo sovrano dello Stato del Qatar. Qatar Holding LLC svolge, in particolare, attività di supporto alla Qatar Investment Authority per quanto concerne lo sviluppo, l'investimento e la gestione dei fondi dello Stato del Qatar, mediante, in particolare, valutazione, compravendita e gestione di forme di investimento di qualsivoglia natura, svolgendo qualunque attività funzionale a tal fine.
Rendimento atteso stabilizzato netto	Calcolato come il rapporto tra canone atteso stabilizzato netto e valore di mercato lordo dell'immobile.
Rendimento iniziale lordo	Calcolato come il rapporto tra il canone lordo iniziale e il valore di mercato lordo dell'immobile.
Rendimento lordo stabilizzato	Calcolato come il rapporto tra il canone lordo stabilizzato e il valore di mercato lordo dell'immobile.
Rendimento lordo stabilizzato atteso	Calcolato come rapporto tra il canone lordo stabilizzato atteso e il valore di mercato lordo dell'immobile.
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.
Utile per azione	L'utile per azione è calcolato come il rapporto tra gli utili ed il numero delle azioni.
Value-added	Tale tipologia di investimento include gli immobili in fase di riqualificazione e ristrutturazione integrale, solitamente sfitti o con elevato tasso di vacancy. Rispetto alla categoria <i>core</i> , gli immobili <i>value added</i> sono caratterizzati da un profilo di rischio medio-alto e generano rendimenti facendo affidamento sulla crescita di valore degli immobili nel tempo.