Repertorio n. 454 Raccolta n. 304

VERBALE DI ASSEMBLEA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno sei maggio duemilaventuno

6 maggio 2021

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

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

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

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

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

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

tenutasi, alla mia costante presenza

in data 22 aprile 2021

in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.

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

REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
Direzione Provinciale I di Milano

il 17/05/2021

al n. 41113

Serie 1T

Versati € 356,00

ISCRITTO AL REGISTRO DELLE IMPRESE

di MILANO MONZA BRIANZA LODI

il 12/05/2021

al n. 189196/2021 di protocollo

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

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

L'assemblea si è svolta come segue.

***

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

Ricorda che in considerazione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 e tenuto conto delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio, per il perseguimento della massima tutela della salute dei suoi azionisti, esponenti aziendali, dipendenti e consulenti, la Società ha deciso di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 106, comma 4, del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18, come prorogato per effetto del comma 6 dell'art. 3 del Decreto Legge n. 183 del 31 dicembre 2020, convertito con modificazioni nella Legge 26 febbraio 2021, n. 21 (il "Decreto"), prevedendo che l'intervento in assemblea da parte degli aventi diritto possa avvenire esclusivamente per il tramite del Rappresentante Designato dalla So-

cietà ai sensi dell'art. 135-undecies e dell'art. 135-novies del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 ("TUF").

Precisa che egli si trova nel luogo di convocazione dell'assemblea in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12 e dà atto che tutti i partecipanti – di cui è stata accertata l'identità e la legittimazione a partecipare all'assemblea – intervengono mediante collegamento audiovideo, ad eccezione di quanto infra specificato.

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

Il Presidente accerta che:

- del Consiglio di Amministrazione, oltre a sé medesimo Presidente, è presente di persona l'Amministratore Delegato Manfredi Catella e sono collegati in videoconferenza, i consiglieri Alessandra Stabilini, Paola Bruno e Luciano Fiorino Gabriel, mentre il Vice Presidente Feras Abdulaziz Al-Naama e i consiglieri Antonella Centra, Olivier Karim Roger Elamine e Ariela Caglio sono assenti giustificati;

- del Collegio sindacale sono collegati in videoconferenza il Presidente Massimo Laconca ed i Sindaci Effettivi Marco Lori e Milena Livio;

- per la società di revisione EY S.p.A. non è intervenuto nes-

suno.

Il Presidente dà, quindi, atto che:

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

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

= l'assemblea ordinaria dei soci è stata regolarmente convocata presso la sede della Società in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12 per il giorno 22 aprile 2021 alle ore 9.00 in un'unica convocazione a norma di legge e di statuto, mediante avviso di convocazione pubblicato in data 12 marzo 2021 sul sito internet della Società nonché sul meccanismo di stoccaggio "eMarket Storage" e, per estratto, sul quotidiano "MILANO FINANZA" sempre in data 12 marzo 2021 e di cui è stata data notizia mediante comunicato stampa con il seguente ordine del giorno:

"1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020. Delibere inerenti e conseguenti.

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

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

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

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

4. Nomina del Consiglio di Amministrazione.

4.1 Determinazione del numero dei Componenti il Consiglio di Amministrazione.

4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione.

4.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

4.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

4.5 Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

5. Nomina del Collegio Sindacale.

5.1 Nomina dei componenti del Collegio Sindacale.

5.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale.

5.3 Determinazione del compenso dei componenti e del Presidente del Collegio Sindacale.

6. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del Codice Civile, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'assemblea ordinaria degli azionisti in data 11 giugno 2020. Delibere inerenti e conseguenti."

Quindi il Presidente comunica che:

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

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

Il Presidente precisa che:

- come indicato nell'avviso di convocazione, ai sensi dell'art. 106 del Decreto, l'intervento in assemblea di coloro ai quali spetta il diritto di voto è consentito esclusivamente tramite il Rappresentante Designato;

- conformemente a quanto previsto dall'art. 106 del Decreto la Società ha designato "Società per Amministrazioni Fiduciarie Spafid S.p.A." quale soggetto al quale i soci hanno potuto conferire delega con istruzioni di voto su tutte o alcune proposte all'ordine del giorno, ai sensi degli articoli 135-

undecies e 135-novies del TUF (il "Rappresentante Designato" o "Spafid");

- Spafid, in qualità di Rappresentante Designato, ha reso noto di non avere alcun interesse proprio rispetto alle proposte di deliberazione sottoposte al voto; tuttavia, al fine di evitare eventuali successive contestazioni connesse alla supposta presenza di circostanze idonee a determinare l'esistenza di un conflitto di interessi di cui all'articolo 135-decies, comma 2, lett. f), del TUF, Spafid ha dichiarato espressamente che, ove dovessero verificarsi circostanze ignote ovvero in caso di modifica od integrazione delle proposte presentate all'assemblea, non intende esprimere un voto difforme da quello indicato nelle istruzioni.

Interviene, quindi, il Rappresentante Designato, in persona del signor Michele Marveggio, collegato in videoconferenza, il quale dichiara che:

-- sono rappresentate per delega rilasciata al Rappresentante Designato n. 22.277.522 azioni ordinarie sul complessivo numero di 36.106.558 azioni ordinarie che compongono il capitale sociale, per una percentuale pari al 61,699%;

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

Il Presidente precisa che ai sensi del comma 3 del citato articolo 135-undecies, le azioni per le quali è stata conferita delega, anche parziale, al rappresentante designato, sono com-

putate ai fini della regolare costituzione dell'assemblea, mentre le azioni in relazione alle quali non siano state conferite istruzioni di voto sulle proposte all'ordine del giorno non saranno computate ai fini del calcolo della maggioranza e della quota di capitale richiesta per l'approvazione delle relative delibere.

Il Presidente dichiara che, essendo intervenuti per delega numero 39 (trentanove) aventi diritto rappresentanti numero 22.277.522 (ventidue milioni duecentosettantasettemila cinquecentoventidue) azioni ordinarie pari al 61,699% (sessantuno virgola seicentonovantanove per cento) delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale, l'assemblea, regolarmente convocata, è validamente costituita in convocazione unica secondo i termini di legge e di statuto e può deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

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

Il Presidente comunica che non risulta sia stata promossa, in relazione all'assemblea odierna, alcuna sollecitazione di deleghe di voto ai sensi dell'articolo 136 e seguenti del TUF ed informa che nessuno degli aventi diritto ha fatto pervenire

domande sulle materie all'ordine del giorno prima dell'assemblea ai sensi dell'articolo 127-ter del TUF.

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

Il Presidente informa che, ai sensi del Regolamento UE 679/2016, i dati dei partecipanti all'assemblea vengono raccolti e trattati dalla società esclusivamente ai fini dell'esecuzione degli adempimenti assembleari e societari obbligatori. Informa altresì che la registrazione audio dell'assemblea è effettuata al solo fine di agevolare la verbalizzazione della riunione e la predetta registrazione non sarà oggetto di comunicazione o diffusione e tutti i dati, ad eccezione dei supporti audio che saranno distrutti, saranno conservati, unitamente ai documenti prodotti durante l'assemblea, presso la sede di COIMA RES S.P.A. SIIQ, come specificato nell'informativa privacy redatta ai sensi del citato Regolamento.

Quindi il Presidente dichiara che:

- il capitale sociale sottoscritto e versato alla data odierna è di euro 14.482.292,19 (quattordici milioni quattrocentottantaduemila duecentonovantadue virgola diciannove) rappresen-

tato da numero 36.106.558 (trentasei milioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni ordinarie prive di valore nominale;

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

- la Società non detiene azioni proprie;

- la Società si qualifica quale PMI ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1) del TUF, in quanto rientra nei parametri previsti dalla suddetta norma;

- ad oggi, i soggetti che partecipano direttamente o indirettamente, in misura pari o superiore al 5% del capitale sociale sottoscritto di COIMA RES S.P.A. SIIQ, rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le risultanze del libro soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'articolo 120 del TUF e da altre informazioni a disposizione, sono i seguenti:

Dichiarante Qatar Investment Authority

Azionista diretto Qatar Holding LLC

Numero azioni 14.450.000

Quota % su capitale ordinario 40,02%.

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

primo del TUF, concernente i patti parasociali.

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

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

Il Rappresentante Designato fornisce risposta negativa a tale quesito.

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

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

- in data 12 marzo 2021: la relazione illustrativa sugli argomenti all'ordine del giorno redatta ai sensi dell'articolo

125-ter del TUF e dell'art. 84-ter del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato;

- in data 19 marzo 2021:

• la relazione finanziaria annuale, comprensiva del progetto di bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato, delle relazioni degli amministratori sulla gestione, dell'attestazione di cui all'articolo 154-bis, comma 5 del TUF, approvati dal consiglio di amministrazione, unitamente alle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione; mentre sono stati depositati presso la sede sociale i bilanci e i prospetti riepilogativi delle società controllate e collegate;

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

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

- in data 29 marzo 2021: le liste di candidati per la nomina del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale, presentate nei termini e con le modalità di legge.

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

- per la revisione contabile del bilancio d'esercizio e conso-

lidato di COIMA RES S.P.A. SIIQ al 31 dicembre 2020, inclusa l'attività di verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, un compenso di euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero), oltre ad IVA e spese, a fronte di numero 1.070 (millesettanta) ore impiegate;

- per la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020 un compenso di euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), oltre ad IVA e spese, a fronte di numero 381 (trecentoottantuno) ore impiegate;

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

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

- l'elenco nominativo dei partecipanti all'assemblea per delega al rappresentante designato, completo di tutti i dati richiesti dalla CONSOB, con l'indicazione del numero delle azio-

ni per le quali è stata effettuata la comunicazione da parte dell'intermediario all'emittente, ai sensi dell'articolo 83-sexies del TUF;

- l'elenco nominativo dei soggetti che hanno espresso, tramite il Rappresentante Designato, voto favorevole, contrario, o si sono astenuti o sono stati non votanti, con il relativo numero di azioni rappresentate per delega,

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

***

Passando, quindi, alla trattazione del **primo punto all'ordine del giorno** "1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020. Delibere inerenti e conseguenti" il Presidente, in via preliminare informa che la società di revisione EY S.p.A., incaricata di esprimere il giudizio sul bilancio ai sensi del TUF, ha espresso un giudizio senza rilievi sia sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 di COIMA RES S.P.A. SIIQ sia sul bilancio consolidato alla stessa data nonché giudizio di coerenza con il bilancio della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui all'art. 123-bis, comma 4 del TUF, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, come risulta dalle relazioni rilasciate in data 19 marzo 2021. Quindi precisa che, in considerazione del fatto che la Società ha messo a disposizione del

pubblico, nei termini di legge, la documentazione predisposta per la presente assemblea, in mancanza di richieste in senso contrario da parte dell'assemblea, si ometterà la lettura di tutti i documenti relativi ai diversi punti all'ordine del giorno, limitando la lettura alle sole proposte di deliberazione.

A questo punto, constatato l'assenso generale alla proposta, dietro invito del Presidente, l'Amministratore Delegato Manfredi Catella procede ad illustrare e commentare il bilancio ed i risultati di esercizio con l'ausilio della proiezione di *slides*.

Quindi il Presidente ringrazia l'Amministratore Delegato per l'analitica ed esauriente esposizione, e dà lettura all'assemblea della proposta di deliberazione sul primo punto all'ordine del giorno:

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

- esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020;

- esaminato il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2020;

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

delibera

- di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e la relazione sulla gestione;

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

Il Presidente cede la parola al Presidente del Collegio sindacale per le sue considerazioni e lo invita, richiamando quanto precedentemente convenuto in merito all'omissione della lettura integrale dei documenti, a dare lettura delle conclusioni della relazione del collegio sindacale sul bilancio d'esercizio.

Il Presidente del Collegio Sindacale ricorda che il Collegio Sindacale riferisce all'assemblea in relazione alle proprie attività di vigilanza e, in conformità alle indicazioni e alle raccomandazioni fornite dalla CONSOB e dall'ESMA, ha redatto la Relazione del Collegio Sindacale che contiene tutte le informazioni ivi prescritte, specificando che nella stessa si è dato atto degli effetti e degli impatti assolutamente trascurabili della pandemia da Covid-19 sulle operazioni della Società, soprattutto in relazione alla percentuale di canoni da locazione incassati.

Il dott. Massimo Laconca sottolinea che non vi sono criticità da porre all'attenzione dell'assemblea, che il collegio sindacale si è relazionato in maniera costante con le funzioni di controllo a tutti i livelli e con la società di revisione legale e che la sezione della relazione annuale della Società relativa alla sostenibilità è stata quest'anno per la prima volta assoggettata a revisione da parte del Collegio Sindacale ed è stato rilasciato apposito parere al Consiglio di amministrazione circa la mancanza di compromissione dell'indipendenza del revisore nell'espletamento di tale attività.

Passa quindi a dare lettura delle conclusioni della Relazione del Collegio Sindacale qui trascritte:

"*Il Collegio Sindacale dà atto di aver vigilato sull'osservanza delle norme procedurali e di legge riguardanti la formazione del bilancio separato e del bilancio consolidato 2020, nonché sul rispetto dei doveri propri degli Amministratori in tale materia.*

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

Il Bilancio dell'esercizio e il Bilancio Consolidato di COIMA

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

Sulla base delle considerazioni sopra svolte, non rilevando motivi ostativi, esprimiamo l'assenso, per quanto di nostra competenza, all'approvazione del bilancio separato dell'esercizio 2020, unitamente alla Relazione sulla Gestione così come presentati dal Consiglio di Amministrazione.

Non rileviamo altresì motivi ostatiti sulla proposta del Consiglio di Amministrazione circa la destinazione dell'utile dell'esercizio di Euro 10.933.612.

Rammentiamo, infine, che con il presente Bilancio andrà in scadenza il nostro mandato e l'Assemblea sarà chiamata ad assumere le conseguenti deliberazioni."

Il Presidente mette, quindi, in votazione la proposta di deliberazione di cui ha dato precedentemente lettura e chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto e se, ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF, ai fini del calcolo delle maggioranze, in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in

possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta negativa alla prima domanda e risposta positiva alla seconda.

Il Notaio dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 39 (trentanove) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.277.522 (ventidue milioni duecentosettantasettemila cinquecentoventidue) azioni ordinarie pari al 61,699% (sessantuno virgola seicentonovantanove per cento) delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni costituenti il capitale sociale.

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

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 22.277.522 voti pari al 100% del capitale partecipante al voto;
- contrari nessun voto,
- astenuti nessun voto,
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore nove e quarantadue minuti e dà atto che la proposta è approvata all'unanimità.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato ex art. 134 Regolamento Emittenti se siano stati da lui espressi voti in

difformità dalle istruzioni ricevute ed ottiene risposta negativa.

***

Cominciando la trattazione del **secondo punto all'ordine del giorno** "2. Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo. Delibere inerenti e conseguenti", il Presidente passa la parola all'Amministratore Delegato che illustra brevemente il risultato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e dà lettura della proposta di delibera, che qui si trascrive:

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

- esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020;

- esaminato il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2020;

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

delibera

- di destinare l'utile civilistico di esercizio di Euro 10.933.612,00 che residua in Euro 7.322.956,20 dopo la distribuzione dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2020, come segue:

(i) a utili portati a nuovo Euro 1.304.302,60;

(ii) a dividendi Euro 10.831.967,40;

- di ridurre la riserva di valutazione per Euro 1.202.658,00;

- di riclassificare la riserva di valutazione IAS 40 soggetta al regime di indisponibilità previsto dall'art.6 del D. Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, pari a Euro 5.018.139,84, aumentando la riserva utili portati a nuovo per il medesimo importo. L'ammontare pari a Euro 5.018.139,84 si riferisce alle rivalutazioni effettuate negli anni precedenti del complesso immobiliare sito in Milano, via Lorenteggio 240 (cd. "VODAFONE VILLAGE") parzialmente ceduto nel corso dell'esercizio 2019;

- di distribuire dividendi per Euro 0,20 per azione, e quindi per un importo complessivamente pari a Euro 7.221.311,60 - a saldo dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2020 di Euro 0,10 per azione, distribuito in data 18 novembre 2020 - e comprensivo di un importo di Euro 0,06 per azione relativo alla plusvalenza realizzata nel corso dell'esercizio 2019 mediante la cessione del 50% del complesso immobiliare VODAFONE VILLAGE. Il dividendo relativo all'esercizio 2020 si determina pertanto tra acconto e saldo in Euro 10.831.967,40, pari a Euro 0,30 per azione;

- di stabilire che la data di stacco della cedola sia il 26 aprile 2021, la record date, ai sensi dell'art. 83-terdecies del D.Lgs. 58 del 24 febbraio 1998, il 27 aprile 2021 e la data di pagamento il 28 aprile 2021;

- di conferire al Consiglio di Amministrazione e, per esso al Presidente ed all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro, ogni più ampio potere per dare concreta ed integrale

esecuzione alle deliberazioni che precedono nel rispetto della normativa applicabile".

Il Presidente invita a votare sulla proposta di deliberazione concernente la destinazione del risultato d'esercizio e proposta di distribuzione del dividendo, di cui è stata data lettura.

Prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto e se, ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF, ai fini del calcolo delle maggioranze, in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta negativa alla prima domanda e risposta positiva alla seconda.

Il Notaio dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 39 (trentanove) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.277.522 (ventidue milioni duecentosettantasettemila cinquecentoventidue) azioni ordinarie pari al 61,699% (sessantuno virgola seicentonovantanove per cento) delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni costituenti il capitale sociale.

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

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 22.277.522 voti pari al 100% del capitale partecipante al voto;
- contrari nessun voto,
- astenuti nessun voto,
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore nove e quarantasette minuti e dà atto che la proposta è approvata all'unanimità.

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

***

Passando alla trattazione del **terzo punto all'ordine del giorno** "3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato: 3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante. 3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante."

Il Presidente, tenuto conto che i due sottopunti relativi al presente argomento all'ordine del giorno riguardano o sono,

comunque, connessi alla relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi, per esigenze di economia dei lavori assembleari, con il consenso da parte dell'assemblea, procede alla trattazione congiunta dei medesimi, mantenendo, tuttavia, separate le due votazioni.

Il Presidente ricorda che l'argomento è trattato nella Relazione sulla Remunerazione approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 25 febbraio 2021, previa approvazione da parte del Comitato per la remunerazione, già messa a disposizione del pubblico con le modalità e secondo i termini previsti dalla normativa vigente.

La prima sezione illustra la politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2021, nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica. Tale sezione, ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis e 3-ter, del TUF, è sottoposta al voto vincolante da parte della presente assemblea.

La seconda sezione contiene l'indicazione dei compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, e ai Dirigenti con responsabilità strategiche (per questi ultimi in forma aggregata) nell'esercizio 2020 o ad esso relativi; tale sezione, ai sensi del nuovo comma 6 dell'art. 123-ter del TUF, è sottoposta al voto non vin-

colante della presente assemblea.

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

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

- esaminata la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" di COIMA RES S.p.A. SIIQ predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3, del TUF, contenente l'illustrazione della politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2021, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica,

delibera

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

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto e se, ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF, ai fini del calcolo delle maggioranze, in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in

possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta negativa alla prima domanda e risposta positiva alla seconda.

Il Notaio dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 39 (trentanove) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.277.522 (ventidue milioni duecentosettantasettemila cinquecentoventidue) azioni ordinarie pari al 61,699% (sessantuno virgola seicentonovantanove per cento) delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni costituenti il capitale sociale.

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

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 20.072.214 voti pari al 90,101% del capitale partecipante al voto;
- contrari n. 2.205.308 voti pari al 9,899% del capitale partecipante al voto;
- astenuti nessun voto;
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore nove e cinquantuno minuti e dà atto che la proposta è approvata a maggioranza.

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato ex art. 134

Regolamento emittenti se siano stati da lui espressi voti in difformità dalle istruzioni ricevute ed ottiene risposta negativa.

Prosegue il Presidente dando lettura della proposta di delibera sul punto 3.2 all'ordine del giorno:

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

- esaminata la seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" di COIMA RES S.p.A. SIIQ, predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 123-ter, comma 4, del TUF, contenente l'indicazione dei compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche nell'esercizio 2020 o ad esso relativi;

delibera

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

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto e se, ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF, ai fini del calcolo delle maggioranze, in

relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta negativa alla prima domanda e risposta positiva alla seconda.

Il Notaio dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 39 (trentanove) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.277.522 (ventidue milioni duecentosettantasettemila cinquecentoventidue) azioni ordinarie pari al 61,699% (sessantuno virgola seicentonovantanove per cento) delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni costituenti il capitale sociale.

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

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 21.445.253 voti pari al 96,264% del capitale partecipante al voto;
- contrari n. 832.269 voti pari al 3,736% del capitale partecipante al voto;
- astenuti nessun voto;
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore nove e cinquantadue minuti e dà atto che la proposta è approvata a maggioranza.

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

***

Passando alla trattazione del **quarto punto all'ordine del giorno** "4. Nomina del Consiglio di Amministrazione. 4.1 Determinazione del numero dei Componenti il Consiglio di Amministrazione. 4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione. 4.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione. 4.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione. 4.5 Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione." il Presidente ricorda che, con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 scade il mandato del Consiglio di Amministrazione in carica ed è pertanto necessario procedere alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, previa determinazione del numero dei suoi componenti, della durata in carica e alla determinazione del relativo compenso.

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

zioni avverranno separatamente.

Il Presidente, facendo rinvio alla relazione illustrativa predisposta dal consiglio di amministrazione con riguardo al quarto punto all'ordine del giorno e messa a disposizione del pubblico nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente, di cui omette la lettura, ricorda che:

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

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

gli azionisti e della Società stessa;

- con riferimento al sottopunto "4.3 nomina dei componenti del consiglio di amministrazione", gli amministratori vengono nominati dall'assemblea nel rispetto della disciplina pro-tempore vigente inerente l'equilibrio tra generi sulla base delle liste di candidati presentate dagli azionisti e depositate presso la sede della Società entro il venticinquesimo giorno precedente la data dell'assemblea; tuttavia, in considerazione del fatto che il termine per il deposito delle liste dei candidati alla carica di componente del consiglio di amministrazione giungeva a scadenza in un giorno festivo, tale termine a beneficio degli azionisti è stato posticipato al giorno successivo non festivo (i.e. il 29 marzo 2021) ed a tale data, è stata presentata una sola lista per la nomina del Consiglio di Amministrazione, da parte di QATAR HOLDING LLC, COIMA SGR S.P.A., COIMA S.R.L. e MANFREDI CATELLA, titolari complessivamente di n. 14.956.869 azioni ordinarie della Società rappresentanti il 41,42% del capitale sociale, di cui n. 14.707.000 conferite al patto parasociale sottoscritto in data 1 dicembre 2015 e rinnovato in data 1 dicembre 2018.

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

1. Abdulaziz Al Naama Feras, nato a Doha (Qatar), il 6 agosto 1991;

2. Catella Manfredi, nato a Livorno, il 18 agosto 1968;

3. Capuano Massimo, nato a Palermo, il 9 settembre 1954;

4. Elamine Olivier, nato a Nimes (Francia), il 9 ottobre 1972;

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

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

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

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

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

Il Presidente informa che i candidati Elamine Olivier, Gabriel Luciano, Stabilini Alessandra, Caglio Ariela, Centra Antonella e Bruno Paola sono in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge (art. 147-ter, comma 4, e art. 148, comma 3, TUF) e dei requisiti di indipendenza previsti dal nuovo Codice di *Corporate Governance* delle società quotate.

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

148, comma 3, del TUF (iii) l'indicazione dell'identità dei soci che hanno presentato le liste e della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta;

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

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

"di stabilire (i) in euro 150.000,00 il compenso complessivo annuo del Presidente del Consiglio di Amministrazione (inclusivo dell'eventuale emolumento per la partecipazione ad uno o più comitati interni); e (ii) in euro 240.000,00 il compenso complessivo annuo del nominando Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2389, comma 1 del codice civile, da ripartire tra i suoi componenti in conformità alla deliberazione da assumersi dal consiglio medesimo. Tali compensi non includono la ulteriore remunerazione dell'Amministratore Delegato e la remunerazione dei consiglieri per la partecipazione ai comitati interni che verranno stabilite dal Consiglio di Amministrazione sentito il parere del Collegio Sindacale.".

Il Presidente passa quindi alle votazioni distinte e separate dei cinque punti del presente punto all'ordine del giorno.

Il Presidente, con riferimento al punto 4.1 all'ordine del giorno "4.1 determinazione del numero dei componenti il consiglio di amministrazione", mette in votazione la proposta di determinare in 9 (nove) il numero dei membri del consiglio di amministrazione.

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto e se, ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF, ai fini del calcolo delle maggioranze, in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in

possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta negativa alla prima domanda e risposta positiva alla seconda.

Il Notaio dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 39 (trentanove) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.277.522 (ventidue milioni duecentosettantasettemila cinquecentoventidue) azioni ordinarie pari al 61,699% (sessantuno virgola seicentonovantanove per cento) delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni costituenti il capitale sociale.

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

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 22.277.522 voti pari al 100% del capitale sociale partecipante al voto,

- contrari nessun voto,

- astenuti nessun voto,

- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e dà atto che la proposta è approvata all'unanimità.

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

tiva.

Con riferimento al punto 4.2 all'ordine del giorno "4.2 Determinazione della durata in carica del consiglio di amministrazione" mette in votazione la proposta di determinare in un esercizio la durata in carica del consiglio di amministrazione e pertanto fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021.

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto e se, ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF, ai fini del calcolo delle maggioranze, in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta negativa alla prima domanda e risposta positiva alla seconda.

Il Notaio dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 39 (trentanove) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.277.522 (ventidue milioni duecentosettantasettemila cinquecentoventidue) azioni ordinarie pari al 61,699% (sessantuno virgola seicentonovantanove per cento) delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni costituenti il capitale sociale.

Il Presidente invita quindi il Rappresentante Designato a pro-

cedere alla votazione.

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 22.277.522 voti pari al 100% del capitale sociale partecipante al voto,

- contrari nessun voto,

- astenuti nessun voto,

- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e due minuti e dà atto che la proposta è approvata all'unanimità.

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

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

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto e se, ai sensi dell'art. 135-

undecies del TUF, ai fini del calcolo delle maggioranze, in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta negativa alla prima domanda e risposta positiva alla seconda.

Il Notaio dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 39 (trentanove) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.277.522 (ventidue milioni duecentosettantasettemila cinquecentoventidue) azioni ordinarie pari al 61,699% (sessantuno virgola seicentonovantanove per cento) delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni costituenti il capitale sociale.

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

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 22.100.882 voti pari al 99,207% del capitale sociale partecipante al voto,
- contrari n. 176.640 voti pari allo 0,793% del capitale sociale partecipante al voto,
- astenuti nessun voto,
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e tre minuti e dà atto che la proposta è approvata a maggioran-

za.

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

Risultano, pertanto, nominati quali amministratori fino all'approvazione del bilancio d'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2021:

1. ABDULAZIZ AL NAAMA FERAS
2. CATELLA MANFREDI
3. CAPUANO MASSIMO
4. ELAMINE OLIVIER
5. GABRIEL LUCIANO
6. STABILINI ALESSANDRA
7. CAGLIO ARIELA
8. CENTRA ANTONELLA
9. BRUNO PAOLA

e dei consiglieri eletti:

- 5 appartengono al genere maschile e 4 al genere femminile, pertanto la nomina è conforme al disposto in materia di equilibrio fra i generi ai sensi di legge e di statuto;
- 6 hanno dichiarato di possedere i requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente e dal codice di *corporate governance* delle società quotate.

Con riferimento al punto 4.4 all'ordine del giorno "4.4 nomina

del Presidente del consiglio di amministrazione" il Presidente mette in votazione la proposta di nominare Massimo Capuano Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto e se, ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF, ai fini del calcolo delle maggioranze, in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta negativa alla prima domanda e risposta positiva alla seconda.

Il Notaio dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 39 (trentanove) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.277.522 (ventidue milioni duecentosettantasettemila cinquecentoventidue) azioni ordinarie pari al 61,699% (sessantuno virgola seicentonovantanove per cento) delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni costituenti il capitale sociale.

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

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 22.029.128 voti pari al 98,885% del capitale

partecipante al voto;

- contrari n. 248.394 voti pari all'1,115% del capitale partecipante al voto;

- astenuti nessun voto;

- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e cinque minuti e dà atto che la proposta è approvata a maggioranza.

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

Con riferimento al punto 4.5 all'ordine del giorno "4.5 determinazione del compenso dei componenti il consiglio di amministrazione" il Presidente mette in votazione la proposta di stabilire (i) in euro 150.000,00 il compenso complessivo annuo del presidente del consiglio di amministrazione (inclusivo dell'eventuale emolumento per la partecipazione ad uno o più comitati interni); e (ii) in euro 240.000,00 il compenso complessivo annuo del nominando consiglio di amministrazione ai sensi dell'art. 2389, comma 1 del codice civile, da ripartire tra i suoi componenti in conformità alla deliberazione da assumersi dal consiglio medesimo. Tali compensi non includono la ulteriore remunerazione dell'amministratore delegato e la remunerazione dei consiglieri per la partecipazione ai comitati

interni che verranno stabilite dal consiglio di amministrazione sentito il parere del collegio sindacale.

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto e se, ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF, ai fini del calcolo delle maggioranze, in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta negativa alla prima domanda e risposta positiva alla seconda.

Il Notaio dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 39 (trentanove) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.277.522 (ventidue milioni duecentosettantasettemila cinquecentoventidue) azioni ordinarie pari al 61,699% (sessantuno virgola seicentonovantanove per cento) delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni costituenti il capitale sociale.

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

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 22.277.522 voti pari al 100% del capitale partecipante al voto,

- contrari nessun voto,

- astenuti nessun voto,

- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e sei minuti e dà atto che la proposta è approvata all'unanimità.

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

***

Passando alla trattazione del **quinto punto all'ordine del giorno** "5. Nomina del Collegio Sindacale 5.1 Nomina dei componenti del Collegio Sindacale 5.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale; 5.3 Determinazione del compenso dei componenti e del Presidente del Collegio Sindacale." il Presidente ricorda che con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 scade il mandato del Collegio Sindacale in carica e invita, pertanto, l'assemblea a provvedere alla nomina del nuovo Collegio Sindacale e del suo Presidente, nonché a provvedere alla determinazione del relativo compenso.

Il Presidente, tenuto conto che i sottopunti relativi al presente argomento all'ordine del giorno riguardano o sono, comunque, connessi alla nomina del nuovo Collegio Sindacale, per esigenze di economia dei lavori assembleari, con il consenso

da parte dell'assemblea, procede alla trattazione congiunta dei medesimi, mantenendo, tuttavia, separate le votazioni.

Facendo rinvio a quanto contenuto nella relazione illustrativa predisposta dal Consiglio di Amministrazione con riguardo al quinto punto all'ordine del giorno messa a disposizione del pubblico nei termini e con le modalità previsti dalla normativa vigente, di cui omette la lettura, il Presidente ricorda che:

- con riferimento ai sottopunti 5.1 "Nomina dei componenti del Collegio Sindacale" e 5.2 "Nomina del Presidente del Collegio Sindacale", ai sensi dell'art. 29 dello statuto, il Collegio Sindacale è composto di tre membri effettivi e di tre membri supplenti e alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo, che assumerà la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e di un sindaco supplente. Tutti i sindaci devono essere iscritti nel registro dei revisori contabili, devono essere in possesso di tutti gli ulteriori requisiti richiesti dalla vigente normativa, anche regolamentare e devono aver esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni. I sindaci durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili. L'assemblea nomina i sindaci e il Presidente del Collegio Sindacale nel rispetto della disciplina pro-tempore vigente inerente l'equilibrio tra i generi. Le liste sono depositate presso la sede della società entro il venticinquesimo giorno precedente la data

dell'assemblea; tuttavia, in considerazione del fatto che il termine per il deposito delle liste dei candidati alla carica di componente del Collegio Sindacale giungeva a scadenza in un giorno festivo, tale termine a beneficio degli azionisti è stato posticipato al giorno successivo non festivo (i.e. il 29 marzo 2021). Entro tale data è stata depositata una sola lista, e nonostante la riapertura dei termini non sono state depositate ulteriori liste. La lista è stata depositata da parte di QATAR HOLDING LLC, COIMA SGR S.P.A., COIMA S.R.L. e MANFREDI CATELLA, titolari complessivamente di n. 14.956.869 azioni ordinarie rappresentanti il 41,42% del capitale sociale, di cui n. 14.707.000 conferite al patto parasociale sottoscritto in data 1 dicembre 2015 e rinnovato in data 1 dicembre 2018.

Il Presidente informa l'assemblea che la lista reca i candidati nelle persone e nell'ordine progressivo di seguito indicati:

SEZIONE 1 – SINDACI EFFETTIVI

1. Laconca Massimo, nato a Milano, il 23 ottobre 1963

2. Livio Milena, nata a Locate di Triulzi (Milano), il 20 luglio 1971

3. Lori Marco, nato a Cerchio (Aquila), il 31 agosto 1956

SEZIONE 2 – SINDACI SUPPLENTI

1. Aguzzi De Villeneuve Emilio, nato a Milano, il 1° agosto 1938

2. Brena Maria Stella, nata a Legnano (Milano), il 31 marzo

1962

3. Catalano Maria, nata a Milano, il 1° marzo 1980

e che, unitamente alla lista, corredata della certificazione attestante la titolarità della partecipazione detenuta dai soci presentatori, sono stati depositati: (i) le informazioni relative all'identità dei soci che hanno presentato le liste, con l'indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta; (ii) un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati e delle dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano, sotto la loro responsabilità, il possesso dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per le rispettive cariche; (iii) l'elenco degli incarichi di amministrazione e di controllo ricoperti dai candidati presso altre società.

Il Presidente segnala, inoltre, che gli azionisti presentatori dell'unica lista, hanno formulato la proposta di nominare il dott. Massimo Laconca quale Presidente del Collegio Sindacale, nel caso in cui la lista dagli stessi presentata fosse stata l'unica presentata;

- con riferimento al sottopunto "5.3 determinazione del compenso dei componenti e del presidente del collegio sindacale", ai sensi dell'art. 29 dello statuto, l'assemblea della società determina il compenso spettante ai sindaci nominati.

Il presidente segnala che gli azionisti presentatori

dell’unica lista, hanno formulato la seguente proposta:

"di riconoscere al Presidente del Collegio Sindacale un compenso annuo di euro 45.000,00; agli altri sindaci effettivi che non rivestano la carica di Presidente un compenso di euro 30.000,00 lordo annuo."

Il Presidente passa quindi alle votazioni distinte e separate dei tre sotto punti del presente punto all'ordine del giorno.

Il Presidente, con riferimento al punto 5.1 all'ordine del giorno “5.1 Nomina dei componenti del Collegio Sindacale”, ricorda che, ai sensi dell’art. 29 dello statuto, stante il fatto che è stata presentata un'unica lista, si procederà all’elezione dei sindaci, traendoli per intero dalla stessa sempre che abbia ottenuto l’approvazione della maggioranza semplice dei voti.

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto e se, ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF, ai fini del calcolo delle maggioranze, in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta negativa alla prima domanda e risposta positiva alla seconda.

Il Notaio dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 39 (trentanove) legittimati al

voto, rappresentanti numero 22.277.522 (ventidue milioni duecentosettantasettemila cinquecentoventidue) azioni ordinarie pari al 61,699% (sessantuno virgola seicentonovantanove per cento) delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni costituenti il capi-tale sociale.

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

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 22.277.522 voti pari al 100% del capitale partecipante al voto,
- contrari nessun voto,
- astenuti nessun voto,
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e dodici minuti e dà atto che la proposta è approvata all'unanimità.

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

Risultano, pertanto, nominati quali sindaci effettivi:

1. LACONCA MASSIMO
2. LIVIO MILENA

3. LORI MARCO

e quali sindaci supplenti:

1. AGUZZI DE VILLENEUVE EMILIO

2. BRENA MARIA STELLA

3. CATALANO MARIA

Il Presidente ricorda che il Collegio Sindacale scadrà con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 e rinvia alla documentazione già pubblicata circa gli incarichi di amministrazione e di controllo ricoperti presso altre società, da parte dei sindaci eletti, rispetto alla quale non risultano aggiornamenti.

Con riferimento al punto 5.2 "Nomina del Presidente del Collegio Sindacale" il Presidente mette in votazione la proposta formulata dagli azionisti presentatori dell'unica lista, di nominare il dott. Massimo Laconca quale Presidente del Collegio Sindacale.

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto e se, ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF, ai fini del calcolo delle maggioranze, in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta negativa alla prima domanda e risposta positiva alla seconda.

Il Notaio dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 39 (trentanove) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.277.522 (ventidue milioni duecentosettantasettemila cinquecentoventidue) azioni ordinarie pari al 61,699% (sessantuno virgola seicentonovantanove per cento) delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni costituenti il capi-tale sociale.

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

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 22.277.522 voti pari al 100% del capitale partecipante al voto,
- contrari nessun voto,
- astenuti nessun voto,
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e quattordici minuti e dà atto che la proposta è approvata all'unanimità.

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

Il Presidente dichiara che risulta, pertanto, eletto quale

Presidente del Collegio Sindacale il dott. MASSIMO LACONCA.

Con riferimento al punto "5.3 determinazione del compenso dei componenti e del presidente del collegio sindacale" il Presidente mette in votazione la proposta formulata dai soci presentatori dell'unica lista:

"L'assemblea di COIMA RES S.P.A. SIIQ, su proposta dei soci presentatori dell'unica lista per il collegio sindacale,

delibera

di riconoscere:

- al Presidente del Collegio sindacale un compenso annuo di euro 45.000,00;

- agli altri sindaci effettivi che non rivestano la carica di Presidente un compenso di euro 30.000,00 lordo annuo."

Il Presidente, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto e se, ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF, ai fini del calcolo delle maggioranze, in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta negativa alla prima domanda e risposta positiva alla seconda.

Il Notaio dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 39 (trentanove) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.277.522 (ventidue milioni due-

centosettantasettemila cinquecentoventidue) azioni ordinarie pari al 61,699% (sessantuno virgola seicentonovantanove per cento) delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni costituenti il capi-tale so-ciale.

Il Presidente invita quindi il Rappresentante Designato a pro-cedere alla votazione.

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente vo-to:

- favorevoli n. 22.277.522 voti pari al 100% del capitale par-tecipante al voto,
- contrari nessun voto,
- astenuti nessun voto,
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e quindici minuti e dà atto che la proposta è approvata all'una-nimità.

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

***

Passando alla trattazione del **sesto punto all'ordine del gior-no** "6. Autorizzazione all’acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell’art. 2357 del codice civile, pre-

via revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'assemblea ordinaria degli azionisti in data 11 giugno 2020. Delibere inerenti e conseguenti", il Presidente ricorda che l'argomento è trattato nella relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione, già messa a disposizione del pubblico con le modalità e secondo i termini previsti dalla normativa vigente e dà lettura della proposta di delibera:

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

delibera

1. di revocare la deliberazione di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie adottata dall'assemblea ordinaria dell'11 giugno 2020;

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

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

applicabili al momento dell'operazione.

Le operazioni di acquisto saranno effettuate in osservanza degli articoli 2357 e seguenti del codice civile, dell'articolo 132 del TUF, dell'articolo 144-bis del regolamento emittenti, dell'art. 5 del regolamento (UE) n. 596/2014 del 16 aprile 2014 e di ogni altra norma applicabile, ivi incluse le prassi di mercato ammesse dalla CONSOB, ove applicabili;

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

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

- mediante operazioni di scambio, permuta, compensazione, conferimento o qualsiasi altro atto di disposizione non in denaro o al servizio di operazioni sul capitale o altre operazioni societarie e/o finanziarie e/o altre operazioni di natura straordinaria o comunque per qualsiasi altro atto di disposizione non in denaro, inclusi gli eventuali programmi di assegnazione gratuita ai soci anche in dividendi. In tal caso, i

termini economici dell'operazione saranno in ragione della natura e delle caratteristiche dell'operazione, anche tenendo conto dell'andamento di mercato del titolo COIMA RES;

fermo restando in ogni caso il rispetto dei limiti eventualmente previsti dalla normativa, anche di rango europeo, e delle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili;

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

Il Presidente invita l'assemblea a votare sulla proposta di deliberazione di cui ha dato lettura e, prima di passare alla votazione, chiede al Rappresentante Designato se questi debba riferire, con specifico riguardo all'argomento in votazione, eventuali situazioni di esclusione del diritto di voto e se, ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF, ai fini del calcolo delle maggioranze, in relazione alla proposta di cui è stata data lettura, sia in possesso di istruzioni di voto per tutte

le azioni per le quali è stata conferita la delega, ottenendo risposta negativa alla prima domanda e risposta positiva alla seconda.

Il Notaio dichiara che sono presenti per delega conferita al Rappresentante Designato numero 39 (trentanove) legittimati al voto, rappresentanti numero 22.277.522 (ventidue milioni duecentosettantasettemila cinquecentoventidue) azioni ordinarie pari al 61,699% (sessantuno virgola seicentonovantanove per cento) delle numero 36.106.558 (trentaseimilioni centoseimila cinquecentocinquantotto) azioni costituenti il capitale sociale.

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

Il Rappresentante Designato comunica oralmente il seguente voto:

- favorevoli n. 20.781.740 voti pari al 93,286% del capitale partecipante al voto,
- contrari n. 1.481.782 voti pari al 6,651% del capitale partecipante al voto,
- astenuti n. 14.000 voti pari allo 0,063% del capitale partecipante al voto,
- non votanti nessun voto.

Il Presidente dichiara chiusa la votazione alle ore dieci e ventuno minuti e dà atto che la proposta è approvata a maggioranza.

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

Non essendovi altri argomenti da trattare e nessuno chiedendo ulteriormente la parola, il Presidente dichiara chiusa la riunione alle ore dieci e ventidue minuti ringraziando tutti gli intervenuti.

***

Si allegano al presente verbale:

- le *slides* illustrative del bilancio sotto la lettera **"A"**;
- la Relazione Finanziaria annuale, comprensiva del progetto di bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato, delle relazioni degli amministratori sulla gestione, dell'attestazione di cui all'articolo 154-bis, comma 5, testo unico della finanza, unitamente alle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione, sotto la lettera **"B"**;
- la Relazione sulla Remunerazione sotto la lettera **"C"**;
- le Relazioni illustrative del Consiglio di Amministrazione sotto la lettera **"D"**;
- l'elenco nominativo degli intervenuti in assemblea con il dettaglio delle votazioni, sotto la lettera **"E"**.

Il presente verbale viene da me Notaio sottoscritto alle ore undici di questo giorno sei maggio duemilaventuno.

Consta di quindici fogli scritti da persona di mia fiducia,

ove non completati a mano da me Notaio, per cinquantasetta facciate intere e questa sin qui.

F.TO: GAIA SINISI

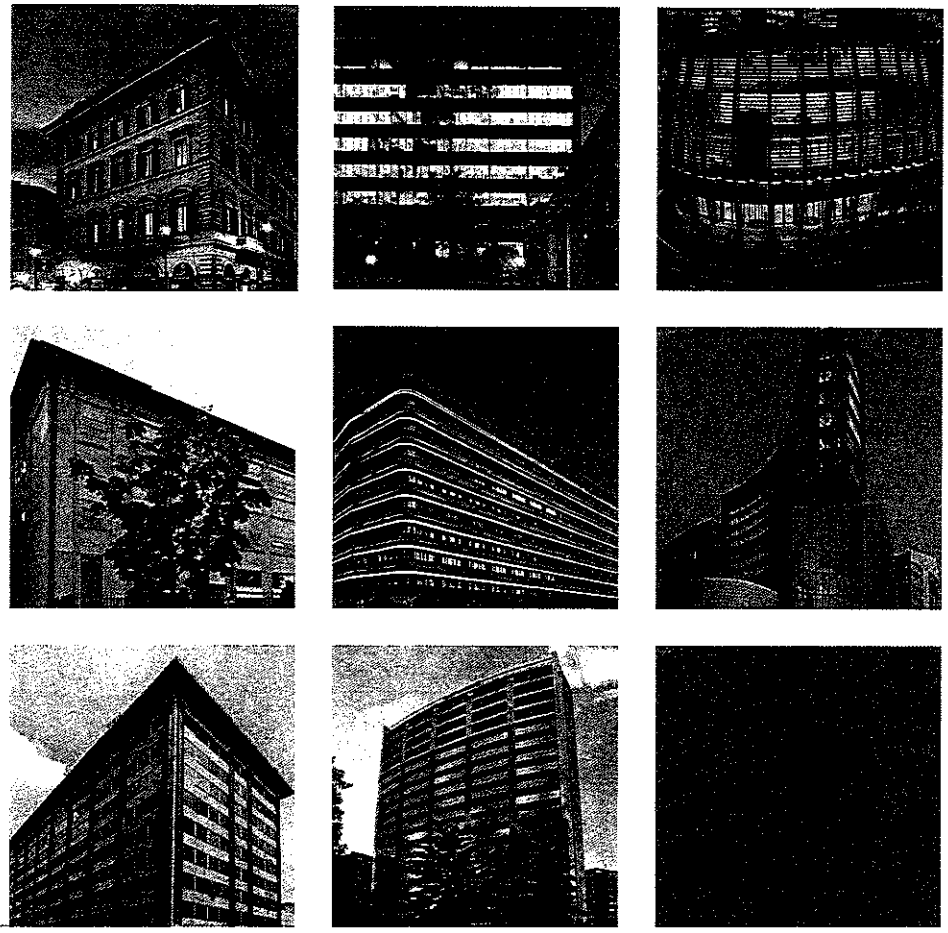
COIMARES

ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

22 aprile 2021

REAL ESTATE SIIQ

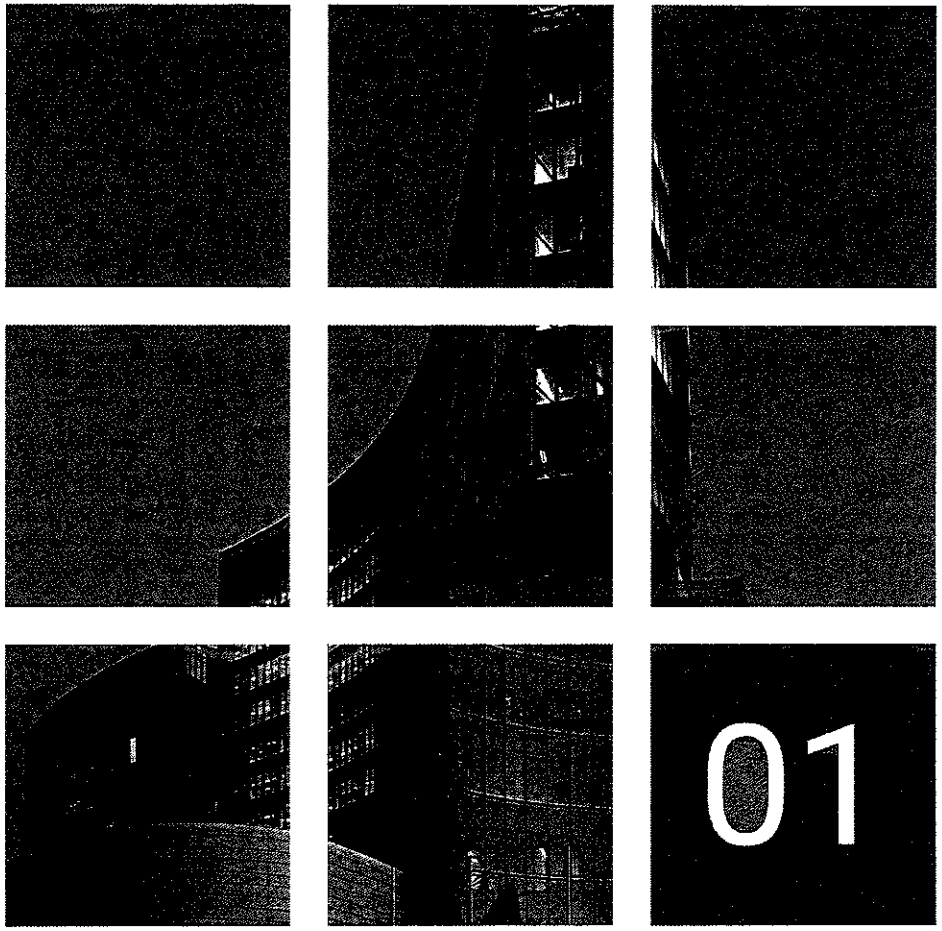


ALLEGATO "A" AL REPERTORIO N. 454/304

1. **Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020. Delibere inerenti e conseguenti.**

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

COIMARES



COIMA RES – **ATTIVITA' 2020**

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

PERFORMANCE OPERATIVA E DEL PORTAFOGLIO

- **Incassato il 99,4% dei canoni 2020 complessivi** [1]

- **Portato a termine il progetto di sviluppo Corso Como Place**
  - Completato nei tempi previsti da piano (Q4 2020)
  - Realizzato nel rispetto del budget
  - Consegnato a Accenture e Bending Spoons (Gen. 2021)
  - Crescita del capital value del 12,4% nel 2020

- **Perfezionata la vendita di 11 filiali bancarie per €23,5m**
  - In linea con il valore di contribuzione
  - Dall' IPO ad oggi, ceduto il 48% del portafoglio DB

- **Cessione del portafoglio Telecom per €57,0m**
  - Prezzo di vendita in linea con l'ultima valutazione (Set.20)
  - IRR su base unlevered pari al 5,5%
  - Proventi di c. €3,3m per COIMA RES

- **Acquisizione di una partecipazione in Gioia 22**
  - Perfezionamento previsto nel 2022
  - Partecipazione tra il 10% e 25% a discrezione di COIMA RES

RISULTATI FINANZIARI

- **Canoni lordi consolidati: €44,4m**
  - In aumento del 19,0% vs 2019
  - Crescita dei canoni su base like for like dell'1,8%

- **EPRA Cost Ratio inferiore al 30%**
  - Riduzione delle commissioni di gestione di 30 bps

- **EPRA Earnings di €17,5m**
  - +25.3% vs 2019, pari a €14,0m

- **EPRA NTA per azione per €12,42**
  - In aumento dell'1,0% vs 2019
  - Return on equity del 3,5%

- **Struttura finanziaria solida**
  - Net LTV del 38,3%
  - Liquidità disponibile di €48,7m

- **Proposta di dividendo per azione : €0,30**
  - In linea rispetto agli ultimi due anni



Nota:
1) Dato al 19 febbraio 2021 che include gli effetti dell'accordo sottoscritto con NH Hotel

COIMA RES – **PIANO DI BUSINESS**

Ottimizzare i flussi di cassa e creare valore a lungo termine tramite la rotazione e il riposizionamento del portafoglio

NEGLI ULTIMI 5 ANNI (2016-2020)	■ **Capitale racconto in sede di IPO pari a €360m** ■ **Perfezionate acquisizioni per €851m[1] e cessioni per €259m[1]** ■ **Investiti €25m in capex[1], principalmente per il progetto Corso Como Place** – Pari a circa il 6-10% del portafoglio	***RACCOLTA E GESTIONE ATTIVA***
OGGI	■ **Portafoglio di €688m: 91% a Milano, 53% in Porta Nuova, 87% uffici, 66% certificato LEED** ■ **Immobili principalmente a reddito** – La quasi totalità del portafoglio è locato – L'89% del portafoglio produce reddito	***IMMOBILI DI QUALITA'***
NEI PROSSIMI 5 ANNI (2021-2025)	■ **Focus su immobili ad uso ufficio** ■ **Ulteriore concentrazione del portafoglio in quartieri "prime" di Milano** ■ **Rotazione attiva del portafoglio tramite cessioni di immobili maturi e non strategici** ■ **Piani di ristrutturazione** – Circa il 24% del portafoglio è oggetto di potenziale riqualificazione	***EFFICIENZA E CREAZIONE DI VALORE***
OBIETTIVO NEL 2025	■ **Portafoglio target nel 2025** – 100% a Milano (60%+ in Porta Nuova) – 100% uffici – 80%+ con certificazione LEED	***IMMOBILI PRIME***

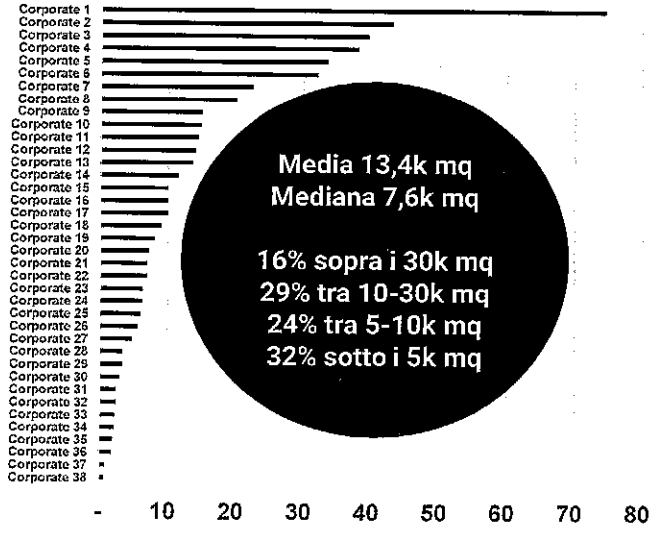
Note:
1) Dato su base pro-quota

IL FUTURO DEGLI UFFICI – **INDAGINE AZIENDALE**

Il sondaggio svolto da COIMA conferma le considerazioni preliminari effettuate sulla funzione e l'utilizzo degli spazi

38	**Aziende intervistate**
500k mq	**Superfici locate**
30k	**Dipendenti regolarmente in ufficio**
26% / 74%	**Aziende italiane / estere**
58% / 42%	**Conduttori di COIMA / altri proprietari**

Aziende intervistate per dimensione delle sedi locate



RISULTATI CHIAVE DELL'INDAGINE

- Le prospettive occupazionali per i dipendenti che lavorano in ufficio, relativamente alle aziende intervistate, sono stabili o positive
- Si prevede un incremento del numero di giornate di lavoro da remoto
  - Da c. 1,0 giorno a settimana (pre-COVID) a c. 2,5 giorni a settimana (post-COVID)
- L'aumento previsto del lavoro da remoto ridurrà molto probabilmente l'occupazione fisica degli uffici
  - L'occupazione fisica media è vista in riduzione da c. l'83% (pre-COVID) fino a c. il 70% (post-COVID)
- Il lavoro da remoto è interpretato dalla maggior parte delle aziende come «lavoro da casa»
- Le tendenze sul layout interno dell'ufficio post-COVID sono:
  - aumento dell'utilizzo di scrivanie condivise
  - aumento dello spazio destinato alle aree comuni
  - aumento della condivisione degli uffici individuali tra i dipendenti
- Le aziende sono suddivise in due gruppi:
  - una parte cercherà di ridurre gli spazi locati, l'altra preserverà o aumenterà gli spazi
- Probabile riduzione di spazi ad uso ufficio di c. 10% post-COVID

PORTAFOGLIO - **BREAKDOWN**

Un portafoglio sostenibile e di alta qualità focalizzato sugli uffici in Milano

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

87% OFFICI

91% MILANO

53% PORTA NUOVA

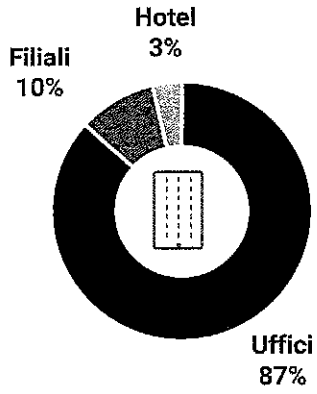
> 66% CERTIFICATO LEED

WALT 5,3 ANNI

5,1% EPRA NET INITIAL YIELD

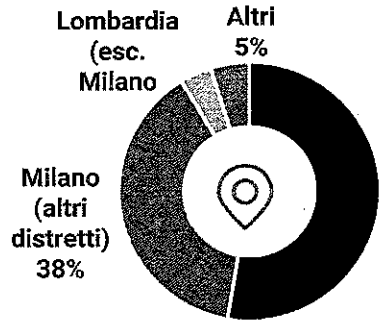
2,5% EPRA VACANCY RATE

RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONE D'USO



~ 87% del portafoglio ad uso uffici

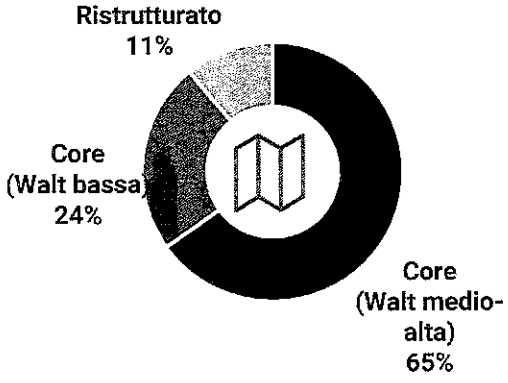
RIPARTIZIONE PER AREA GEGRAFICA



~ 91% del portafoglio a Milano

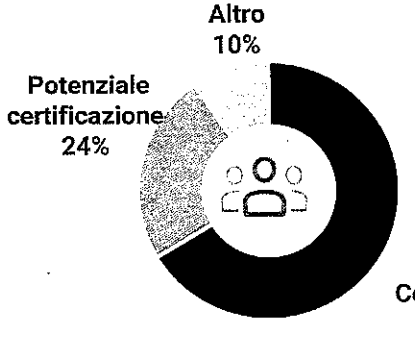
~ 53% del portafoglio in Porta Nuova

RIPARTIZIONE PER STRATEGIA



~ 89% del portafoglio produce reddito

RIPARTIZIONE PER CERTIFICAZIONI

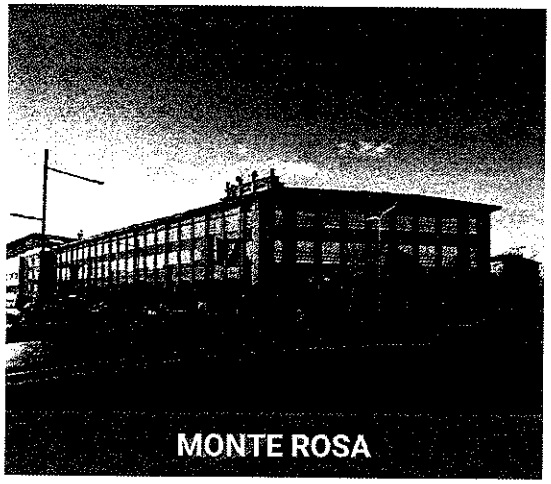


~ 66% del portafoglio Certificato LEED

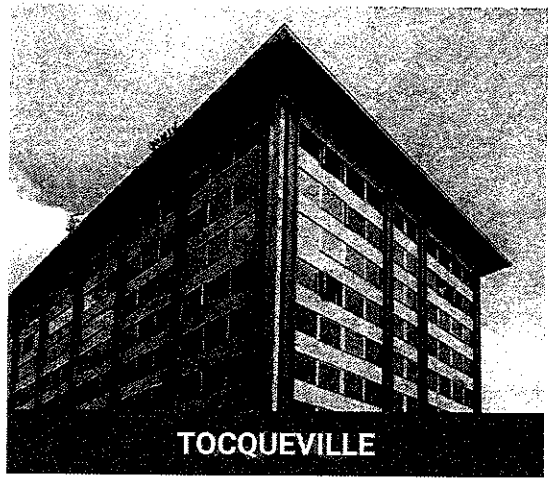
Note:
1) Breakdown del GAV su base pro-quota
2) Gli immobili con certificazione NA corrispondono alle filiali bancarie
3) Pavilion rientra negli immobili ad uso ufficio

BILANCIO SEPARATO - PERIMETRO

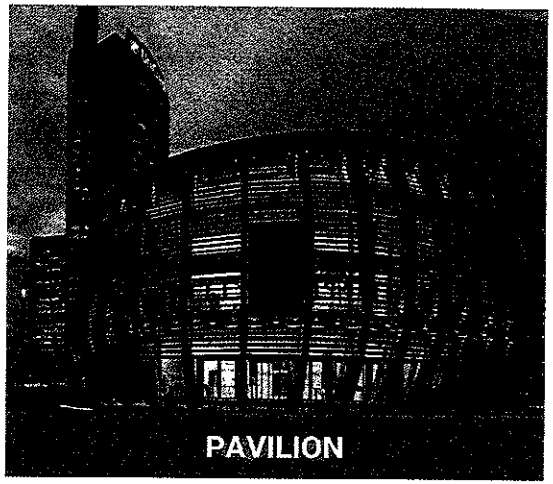
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE POSSEDUTO DIRETTAMENTE DA COIMARES AL 31 DICEMBRE 2020



- Anno di acquisizione: 2017
- Destinazione d'uso: Uffici
- Strategia: Core + / Value-add
- Superficie: 19.539 mq
- Conduttori: Techint / PwC
- EPRA Net Initial Yield 5,0%
- WALT 2,9 anni
- Valore: €60,6m
- EPRA Vacancy Rate: 15%



- Anno di acquisizione: 2018
- Destinazione d'uso: Uffici
- Strategia: Core + / Value-add
- Superficie: 9.604 mq
- Conduttore: Sisal
- EPRA Net Initial Yield 3,5%
- WALT 1,3 anni
- Valore: €59,5m
- EPRA Vacancy Rate: 0%



- Anno di acquisizione: 2018
- Destinazione d'uso: Uffici
- Strategia: Core
- Superficie: 3.576 mq
- Conduttore: IBM
- EPRA Net Initial Yield 4,6%
- WALT 7,1 anni
- Valore: €72,7m
- EPRA Vacancy Rate: 0%

PRINCIPI CONTABILI - HIGHLIGHTS

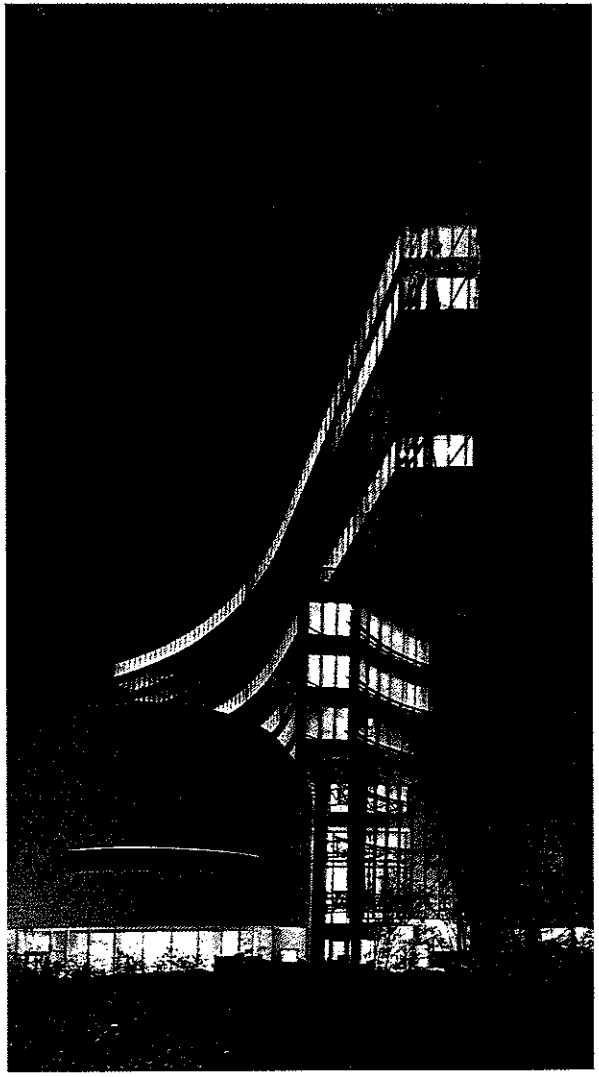
SINTESI

- Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 è stato redatto secondo i principi contabili IAS/IFRS, emanati dall'International Accouting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)

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

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

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



UTILIZZO DELLA TASSONOMIA ESEF: PROROGA AL 2022

- L'obbligo da parte delle società quotate di redigere le relazioni finanziarie annuali nel formato elettronico unico europeo (ESEF) è stato prorogato di un anno e si applicherà alle relazioni finanziarie relative agli esercizi che decorrono dal 2021.

COVID 19 – IMPATTI ECONOMICO-FINANZIARI

I numeri di COIMA RES hanno risentito limitatamente degli effetti della pandemia

Investimenti immobiliari

Al 31 dicembre 2020, il valore del portafoglio COIMA RES si reduce dello **0,6%** rispetto al 31 dicembre 2019 per la riduzione del tasso di inflazione e per la minore crescita dei canoni di mercato assunta dagli Esperti Indipendenti.

Crediti

Al 19 febbraio 2021 la Società ha incassato il **98,3% dei canoni e oneri accessori di competenza del 2020.**

Nel bilancio i crediti sono iscritti al loro valore di realizzo.

In merito ai canoni dovuti nel primo trimestre 2021, la Società ha incassato circa il **98,1%**[1].

Costi di struttura

Nel 2020 COIMA RES ha **ridotto significativamente i costi di struttura** rispetto al 2019, non solo per la **rinegoziazione del contratto di Asset Management** con COIMA SGR, ma anche per **un attività mirata del management volta alla riduzione dei costi** anche a seguito dell'incertezza creatasi nella situazione contingente.

Quanto descritto ha comportato un risparmio importante relativamente alle attività di marketing e di investor relations (eventi e roadshow) a causa delle restrizioni emanate dal Governo.

Altri costi operativi

Nel corso del 2020 la **Società ha effettuato donazioni per €236k** a favore dell'ospedale Luigi Sacco, al Fondo di Mutuo Soccorso e alla Fondazione Buzzi **per fronteggiare l'emergenza COVID-19.**

Le risorse finanziarie relative a tale donazione derivano sia dalla liquidità disponibile della Società sia dalla rinuncia all'emolumento da parte di alcuni membri del Consiglio di Amministrazione.

Note:
1) Dato al 31 marzo 2021

CONTO ECONOMICO SEPARATO (1/2)

Euro	31/12/20	31/12/19	Δ	Δ (%)
Ricavi da locazione	9.833.808	16.271.130	(6.437.322)	-39,6%
Costi operativi immobiliari netti	(1.082.170)	(1.637.457)	555.287	-33,9%
Ricavi netti da locazione	**8.751.638**	**14.633.673**	**(5.882.035)**	**-40,2%**
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	-	3.561.868	(3.561.868)	>100%
Ricavi netti da cessione	**-**	**3.561.868**	**(3.561.868)**	**>100%**
Costi di struttura	(4.402.418)	(6.841.968)	2.439.550	-35,7%
Altri costi operativi	(41.684)	(27.890)	(13.794)	49,5%
Risultato operativo lordo	**4.307.536**	**11.325.683**	**(7.018.147)**	**-62,0%**
Rettifiche di valore nette	(17.955.369)	(647.469)	(17.307.900)	>100%
Adeguamento al fair value	(1.202.658)	4.472.898	(5.675.556)	>100%
Risultato operativo netto	**(14.850.491)**	**15.151.112**	**(30.001.603)**	**>100%**
Proventi da partecipazioni	28.936.973	9.355.582	19.581.391	>100%
Proventi finanziari	1.160	530	630	>100%
Oneri finanziari	(3.154.030)	(4.330.403)	1.176.373	-27,2%
Risultato ante imposte	**10.933.612**	**20.176.821**	**(9.243.209)**	**-45,8%**
Imposte	-	-	0	0,0%
Risultato	**10.933.612**	**20.176.821**	**(9.243.209)**	**-45,8%**

- **Ricavi netti da locazione**
  - Decremento del 40,2% vs FY19 per la cessione del complesso immobiliare Vodafone
  - Occupancy rate pari al 94,4%
  - Margine NOI pari al 89,8%
  - Rendimento del portafoglio pari al 4,4%
- **Utili da cessioni immobiliari**
  - Utile di €3,6m nel 2019 derivante dall'operazione di apporto del complesso immobiliare Vodafone nel fondo COIMA CORE FUND VIII.
- **Costi di struttura (% sul totale)**
  - Asset management: 19,3% (- 70,0% vs FY19 per effetto della modifica del contratto di Asset Management)
  - Personale: 39,5% (-16,1% vs FY19 per l'accantonamento a fondo rischi nel 2019 relativo al CEO)
  - Consulenze e funzioni di controllo: 23,2% (in linea con FY19)
  - Altri costi (IT, marketing, EI, etc.): 18,0% (- 12,7% vs FY19 per minori spese marketing e IR).
- **Altri costi operativi**
  - Include l'adeguamento al fair value dello strumento finanziario emesso in favore del CEO e dei key managers (-122k)

CONTO ECONOMICO SEPARATO (2/2)

Euro	31/12/20	31/12/19	Δ	Δ (%)
Ricavi da locazione	9.833.808	16.271.130	(6.437.322)	-39,6%
Costi operativi immobiliari netti	(1.082.170)	(1.637.457)	555.287	-33,9%
Ricavi netti da locazione	**8.751.638**	**14.633.673**	**(5.882.035)**	**-40,2%**
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	-	3.561.868	(3.561.868)	>100%
Ricavi netti da cessione	**-**	**3.561.868**	**(3.561.868)**	**>100%**
Costi di struttura	(4.402.418)	(6.841.968)	2.439.550	-35,7%
Altri costi operativi	(41.684)	(27.890)	(13.794)	49,5%
Risultato operativo lordo	**4.307.536**	**11.325.683**	**(7.018.147)**	**-62,0%**
Rettifiche di valore nette	(17.955.369)	(647.469)	(17.307.900)	>100%
Adeguamento al fair value	(1.202.658)	4.472.898	(5.675.556)	>100%
Risultato operativo netto	**(14.850.491)**	**15.151.112**	**(30.001.603)**	**>100%**
Proventi da partecipazioni	28.936.973	9.355.582	19.581.391	>100%
Proventi finanziari	1.160	530	630	>100%
Oneri finanziari	(3.154.030)	(4.330.403)	1.176.373	-27,2%
Risultato ante imposte	**10.933.612**	**20.176.821**	**(9.243.209)**	**-45,8%**
Imposte	-	-	0	0,0%
Risultato	**10.933.612**	**20.176.821**	**(9.243.209)**	**-45,8%**

Rettifiche di valore nette

- Adeguamento della partecipazione in COIMA CORE FUND IV a seguito della cessione di 11 filiali DB, come previsto dai principi contabili internazionali

Riduzione di valore del portafoglio (% vs FY19)

- **Monte Rosa:** €0,6m (- 0,9%)
- **Tocqueville:**€0,1m(- 0,3%)
- **Pavilion:** €0,5m (- 0,7%)

Proventi da partecipazioni

- **COIMA CORE FUND IV:** €18,0m (di cui €17,7m relativi al rimborso quote per la cessione delle 11 filiali DB)
- **COIMA CORE FUND VI:** €4,7m
- **COIMA CORE FUND VIII:** €3,6m
- **COIMA RES SIINQ I:** €2,6m

Oneri finanziari

- Decremento del 27,2% riconducibile ad una riduzione dell'indebitamento medio rispetto al FY19 a seguito dell'apporto del finanziamento Vodafone e dei rimborsi effettuati nel periodo (€17,7m).

STATO PATRIMONIALE SEPARATO (1/2)

Euro	31/12/20	31/12/19	Δ	Δ (%)
Investimenti immobiliari	192.800.000	193.900.000	(1.100.000)	-0,6%
Altre immobilizzazioni materiali	950.846	1.061.256	(110.410)	-10,4%
Immobilizzazioni immateriali	255.558	185.580	69.978	37,7%
Partecipazioni in società controllate	267.785.848	285.450.315	(17.664.467)	-6,2%
Partecipazioni in società collegate	24.732.731	19.518.446	5.214.285	26,7%
Crediti finanziari non correnti	1.189.658	1.650.785	(461.127)	-27,9%
Strumenti finanziari derivati	5.594	33.701	(28.107)	-83,4%
Totale attività non correnti	**487.720.235**	**501.800.083**	**(14.079.848)**	**-2,8%**
Crediti commerciali e altri crediti correnti	9.515.734	10.542.188	(1.026.454)	-9,7%
Crediti finanziari correnti	490.923	490.899	24	0,0%
Disponibilità liquide	10.648.167	12.466.758	(1.818.591)	-14,6%
Totale attività correnti	**20.654.824**	**23.499.845**	**(2.845.021)**	**-12,1%**
Totale attività	**508.375.059**	**525.299.928**	**(16.924.869)**	**-3,2%**

- **Crediti finanziari e commerciali (% sul totale)**
  - Crediti vs partecipate: 54,9% (di cui il 73% sono dividendi deliberati nel 2020 e pagati nel 2021)
  - Crediti vs conduttori: 36,1% (di cui il 60% relativi alla normalizzazione dei canoni)
  - Crediti vs Erario e altre attività: 9,0%

- **Disponibilità liquide**
  - Sostanzialmente in linea rispetto al FY19

- **Investimenti immobiliari**
  - Monte Rosa: €60,6m
  - Tocqueville: €59,5m
  - Pavilion: €72,7m

  Riduzione dello 0,6% vs FY19 per effetto delle valutazioni dell'Esperto Indipendente che includono le considerazioni effettuate sulla situazione creatasi con la pandemia

- **Altre immobilizzazioni materiali**

  Principalmente include il valore, al netto degli ammortamenti, del diritto d'uso degli spazi locati dalla Società, in applicazione al principio contabile IFRS 16.

- **Partecipazioni in società controllate**
  - Riduzione del 6,2% vs FY19 per i rimborsi di capitale di COIMA CORE FUND IV a seguito della cessione delle 11 filiali bancarie

- **Partecipazioni in società collegate**
  - Fondo Porta Nuova Bonnet: valore €24,7m (quote possedute da CRES: 35,7%)
  - + 26,7% vs FY19 per i richiami di capitale effettuati nell'anno

- **Strumenti derivati**
  - Riduzione dell'83,4% vs FY19 per effetto della chiusura parziale del derivato e della variazione di fair value dei contratti residui.

STATO PATRIMONIALE SEPARATO (2/2)

Euro	31/12/20	31/12/19	Δ	Δ (%)
Patrimonio netto	**402.768.954**	**402.292.729**	**476.225**	**0,1%**
Debiti verso banche non correnti	97.958.386	99.131.633	(1.173.247)	-1,2%
Debiti finanziari non correnti	704.079	778.502	(74.423)	-9,6%
Debiti per trattamento di fine rapporto	99.743	71.093	28.650	40,3%
Fondi rischi e oneri	391.021	372.803	18.218	4,9%
Strumenti finanziari derivati	1.530.587	1.747.198	(216.611)	-12,4%
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.032.325	1.141.210	(108.885)	-9,5%
Totale passività non correnti	**101.716.141**	**103.242.439**	**(1.526.298)**	**-1,5%**
Debiti verso banche correnti	-	16.139.657	(16.139.657)	-100,0%
Debiti commerciali e altri debiti correnti	3.879.045	3.614.184	264.861	7,3%
Debiti per imposte correnti	10.919	10.919	-	0,0%
Totale passività correnti	**3.889.964**	**19.764.760**	**(15.874.796)**	**-80,3%**
Totale passività	**105.606.105**	**123.007.199**	**(17.401.094)**	**-14,1%**
Totale passività e patrimonio netto	**508.375.059**	**525.299.928**	**(16.924.869)**	**-3,2%**

Patrimonio netto

- Incremento dello 0,1% vs FY19
- Risultato di esercizio: €10,9m
- Dividendi distribuiti nel 2020: €10,8m
  - €7,2m come saldo sul risultato 2019
  - €3,6m come acconto sul risultato 2020

Debiti verso banche

Decremento vs FY19 dovuto a rimborsi per €17,7m, a seguito della cessione delle filiali DB

Fondo rischi e oneri

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

Strumenti derivati

- Decremento del 12,4% vs FY19 riconducibile alla chiusura parziale dei derivati e alla variazione di fair value dei contratti residui.

Debiti commerciali e altri debiti correnti

- Debiti verso fornitori e consulenti per €0,8m
- Fatture da ricevere per €1,4m
- Canoni di locazione relativi all'esercizio 2021 per €1,1m
- Altri debiti per €0,6m (personale, contributi previdenziali, collaboratori, debiti tributari)

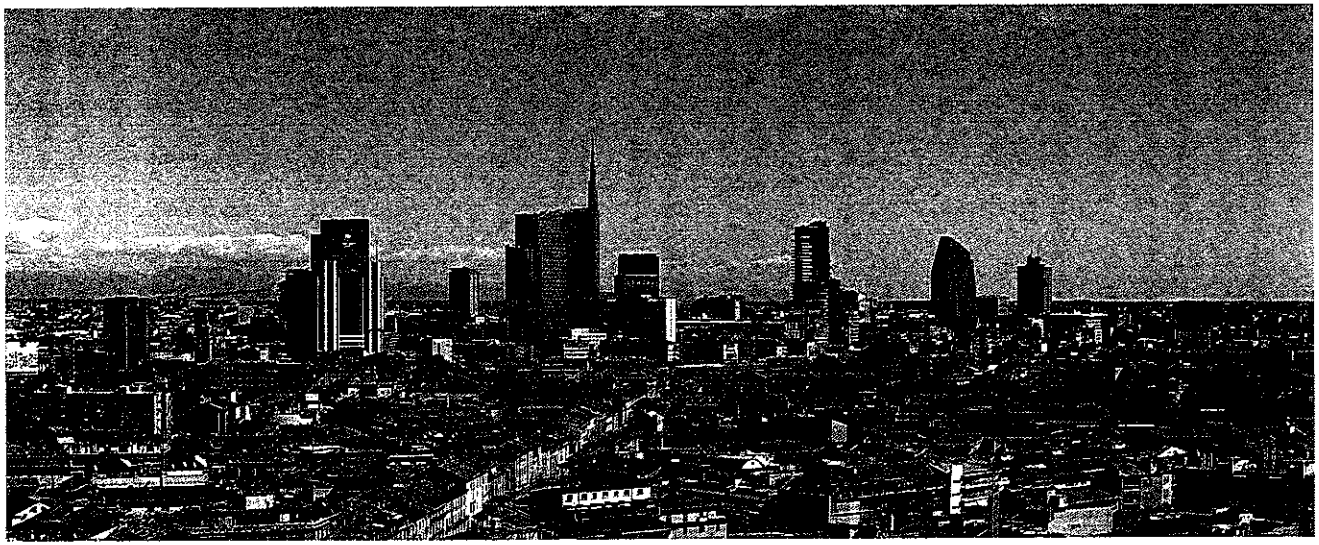
Debiti non correnti

- Includono il valore dello strumento finanziario emesso in favore del CEO e dei key managers e pari a €0,9m (+ €1,0m vs FY19)



RENDICONTO FINANZIARIO SEPARATO

Euro	FY 2020	FY 2019	Δ	Δ (%)
Utile d'esercizio	10.933.612	20.176.821	(9.243.209)	-45,8%
Aggiustamenti per riconciliare l'utile ai flussi finanziari	**19.913.452**	**(2.436.548)**	**22.350.000**	**-100,0%**
Variazioni del capitale circolante	1.536.959	(6.602.756)	8.139.715	-100,0%
Flussi finanziari netti da attività operative	**32.384.023**	**11.137.517**	**30.489.715**	**>100%**
Flussi finanziari netti da attività d'investimento	**(5.438.348)**	**(10.614.849)**	**5.176.501**	**-48,8%**
Flussi finanziari netti da attività di finanziamento	**(28.764.266)**	**(16.689.056)**	**(12.075.210)**	**-100,0%**
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide	(1.818.591)	(16.166.388)	14.347.797	-88,8%
Disponibilità liquide di inizio periodo	12.466.758	28.633.146	(16.166.388)	-56,5%
Disponibilità liquide di fine periodo	**10.648.167**	**12.466.758**	**(1.818.591)**	**-14,6%**



- **Utile di esercizio: €10,9m**

- **Variazioni non monetarie: - €19,9m**
  - Svalutazioni immobiliari: + €1,2m
  - Adeguamento delle partecipazioni: + €17,9m
  - Oneri finanziari (non cash items): + €0,9m
  - Altre poste non monetarie: - €0,1m

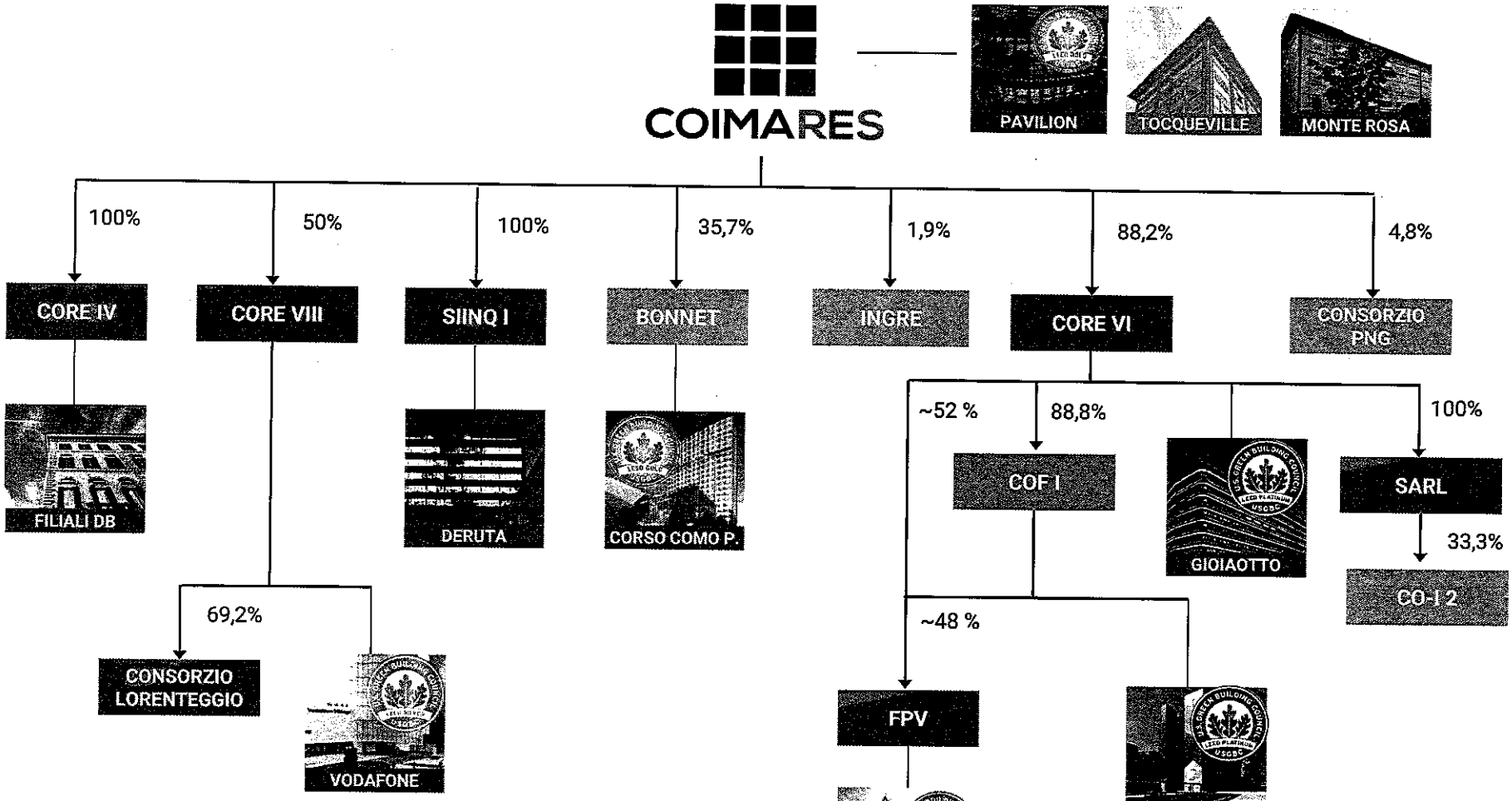
- **Variazioni di capitale circolante: + €1,5m**
  - Incasso dei crediti a breve maturati nel 2019

Flussi da attività operative: €32,4m

Flussi da attività di investimento: - €5,4m
- Versamenti in Bonnet: - €5,2m
- Altri investimenti: - €0,2m

Flussi da attività di finanziamento:- €28,8m
- Distribuzione dividendi: - €10,8m
- Rimborsi: - €17,7m
- Chiusura derivati: - €0,3m

PERIMETRO BILANCIO CONSOLIDATO



- Partecipazioni consolidate al 100%
- Partecipazioni collegate valute secondo il metodo del patrimonio netto

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Euro migliaia	31/12/20	31/12/19	Δ	Δ (%)
Ricavi da locazione	44.418	37.340	7.078	19,0%
Costi operativi immobiliari netti	(4.074)	(4.032)	(42)	1,0%
Ricavi netti da locazione	**40.344**	**33.308**	**7.036**	**21,1%**
Utili / (perdite) da cessione immobiliari	(100)	10	(110)	-100,0%
Ricavi netti da cessione	**(100)**	**10**	**(110)**	**-100,0%**
Costi di struttura	(8.549)	(9.667)	1.118	-11,6%
Altri costi operativi	(165)	(197)	32	-16,2%
Risultato operativo lordo	**31.530**	**23.454**	**8.076**	**34,4%**
Rettifiche di valore nette	(1.785)	(307)	(1.478)	-100,0%
Adeguamento al fair value	(11.001)	10.514	(21.515)	-100,0%
Risultato operativo netto	**18.744**	**33.661**	**(14.917)**	**-44,3%**
Quota del risultato di società collegate valutate al patrimonio netto	8.284	9.357	(1.073)	-11,5%
Proventi non ricorrenti	-	1.050	(1.050)	-100,0%
Proventi finanziari	1.237	291	946	100,0%
Oneri finanziari	(8.304)	(9.676)	1.372	-14,2%
Risultato ante imposte	**19.961**	**34.683**	**(14.722)**	**-42,4%**
Imposte	-	-	0	0,0%
Risultato dopo le imposte	**19.961**	**34.683**	**(14.722)**	**-42,4%**
Risultato di terzi	(4.334)	(2.710)	(1.624)	59,9%
Risultato di Gruppo	**15.627**	**31.973**	**(16.345)**	**-51,1%**

- **NOI**
  - €40,3m pari al 90,8% dei canoni (+120bps vs FY19)
  - Incremento del 21,1% vs FY19 riconducibile principalmente ai canoni di locazione di Microsoft e Philips, acquisiti nel quarto trimestre 2019.
- **Costi di struttura**
  - €4,1m in più rispetto al bilancio separato principalmente per effetto dei costi operativi dei fondi partecipati
- **Adeguamenti di valore del portafoglio immobiliare**
  - La differenza di €9,8m rispetto al bilancio separato è riferibile al consolidamento del portafoglio DB e degli immobili Gioiaotto, Deruta, Vodafone, Microsoft e Philips.
  - Gli adeguamenti netti del 2020 sono pari a - €1,4m su base pro-quota.
- **Utili da partecipazioni collegate**
  - pari a €8,3m principalmente per effetto della rivalutazione di Bonnet, non presente nel bilancio separato.
- **Oneri finanziari**
  - in riduzione del 14,2% per effetto di costi non ricorrenti sostenuti nel 2019 legati alla chiusura anticipata del finanziamento Vodafone (€2,5m).

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO (1/2)

Euro migliaia	31/12/20	31/12/19	Δ	Δ (%)
Investimenti immobiliari	755.382	764.924	(9.542)	-1,2%
Altre immobilizzazioni materiali	1.381	1.582	(201)	-12,7%
Immobilizzazioni immateriali	257	188	69	36,7%
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	47.131	33.675	13.456	40,0%
Attività finanziarie al fair value	-	4.593	(4.593)	-100,0%
Crediti per imposte anticipate	20	10	10	100,0%
Strumenti finanziari derivati	40	158	(118)	-74,7%
Crediti finanziari non correnti	-	1.620	(1.620)	-100,0%
Totale attività non correnti	**804.211**	**806.750**	**(2.539)**	**-0,3%**
Rimanenze	2.707	2.780	(73)	-2,6%
Crediti finanziari correti	1.620	-	1.620	100,0%
Crediti commerciali e altri crediti correnti	13.710	9.958	3.752	37,7%
Disponibilità liquide	48.653	42.693	5.960	14,0%
Totale attività correnti	**66.690**	**55.431**	**9.639**	**17,4%**
Attività non correnti destinate alla vendita	4.300	23.500	(19.200)	-81,7%
Totale attività	**875.201**	**885.681**	**(12.100)**	**-1,4%**

Investimenti immobiliari

- 1,2% vs FY19 per:
  - Adeguamento del fair value: - €11,0m
  - Capex su Microsoft e Philips + €1,5m

Partecipazioni in società collegate

- +€22,4m vs bilancio separato per consolidamento MHREC S.ar.l. e per rivalutazione Bonnet
- Incremento del 40,0% vs FY19 relativo a Bonnet (richiami di capitale e aumento del risultato di periodo)

Rimanenze

- Includono le filiali DB non locate, non presenti nel bilancio separato

Disponibilità liquide

- +€38,1m vs bilancio separato per consolidamento dei fondi e delle partecipazioni
- Incremento di €6m vs FY19 principalmente per effetto dei proventi, al netto dei rimborsi dei finanziamenti, derivanti dalle cessioni (filiali DB e ICF) e dai flussi di cassa operativi, al netto dei dividendi distribuiti.

Attività non correnti destinate alla vendita

- Filiale bancaria di Milano la cui vendita è stata perfezionata a Gennaio 2021.



STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO (2/2)

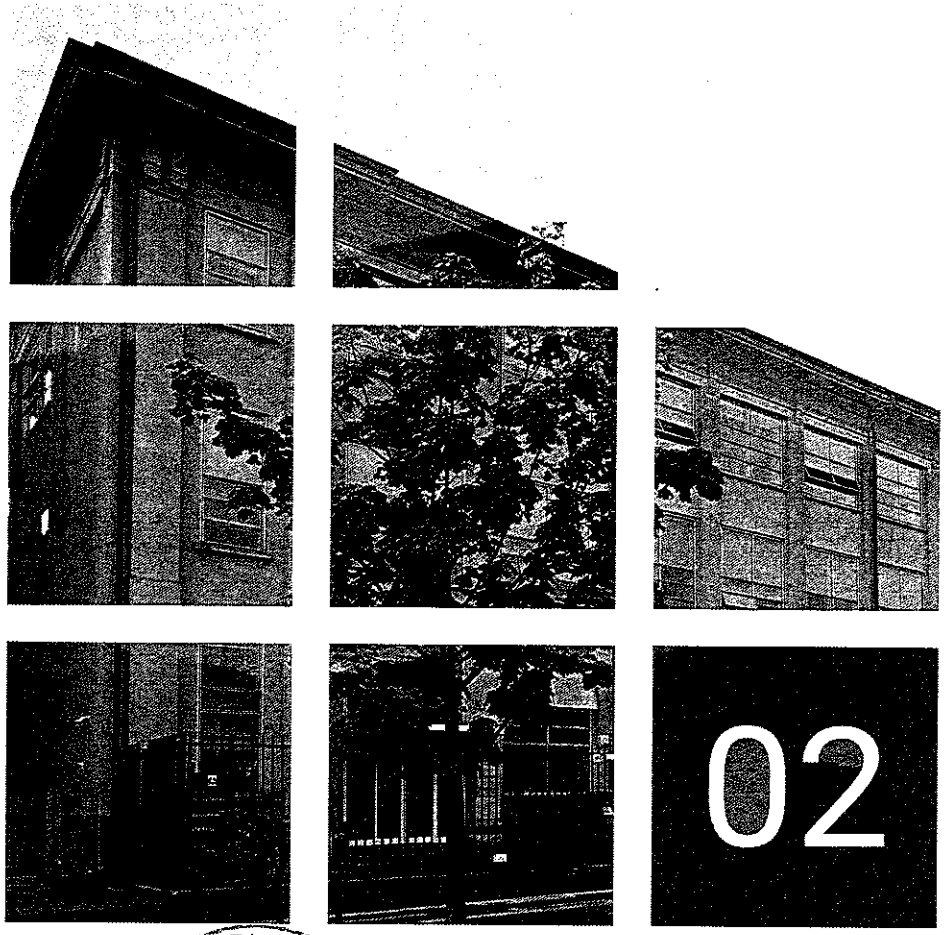
Euro migliaia	31/12/20	31/12/19	Δ	Δ (%)
Patrimonio netto di Gruppo	**445.454**	**440.110**	**5.344**	**1,2%**
Patrimonio netto di terzi	70.968	71.175	(207)	-0,3%
Patrimonio netto totale	**516.422**	**511.285**	**5.137**	**1,0%**
Debiti verso banche non correnti	316.973	340.233	(23.260)	-6,8%
Debiti finanziari non correnti	1.140	1.301	(161)	-12,4%
Debiti per trattamento di fine rapporto	100	71	29	40,8%
Fondi rischi e oneri	391	373	18	4,8%
Strumenti finanziari derivati	1.663	1.888	(225)	-11,9%
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.707	1.833	(126)	-6,9%
Totale passività non correnti	**321.974**	**345.699**	**(23.725)**	**-6,9%**
Debiti verso banche correnti	22.017	16.140	5.877	36,4%
Debiti commerciali e altri debiti correnti	14.757	12.536	2.221	17,7%
Debiti per imposte correnti	31	21	10	47,6%
Totale passività correnti	**36.805**	**28.697**	**8.108**	**28,3%**
Totale passività	**358.779**	**374.396**	**(15.617)**	**-4,2%**
Totale passività e patrimonio netto	**875.201**	**885.681**	**(10.480)**	**-1,2%**

- **Patrimonio netto**
  - +€42,7m vs bilancio separato per effetto del consolidamento dei fondi e delle partecipazioni
  - EPRA NTA: €448,3m (+1,0% vs FY19):
    - EPRA Earnings: €17,5m (+25,3% vs FY19)
    - Risultato di esercizio: €15,6m
    - Dividendi FY19: €10,8m

- **Debiti verso banche**
  - +€219,0m vs bilancio separato per effetto del consolidamento dei fondi e delle partecipazioni
  - NET LTV pari a 38,3%
  - Indebitamento finanziario netto di €291,4m in riduzione di €24,0M vs FY19
  - Rimborsi effettuati nel FY20 per €18,1m (di cui €17,7m a livello separato).

1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020. Delibere inerenti e conseguenti.

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



COIMARES

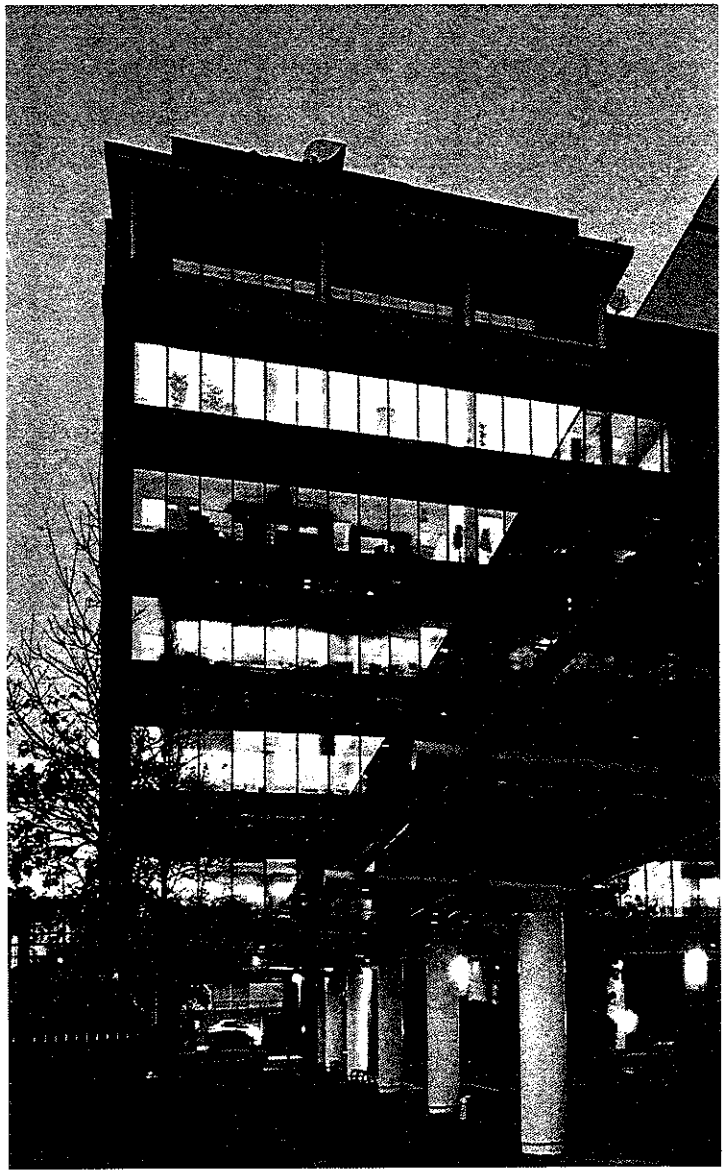
GAIA SINISI DI SAVINO NOTAIO

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO

Il bilancio di esercizio della Società al 31 dicembre 2020 chiude con un utile di **Euro 10.933.612.**

Si propone:

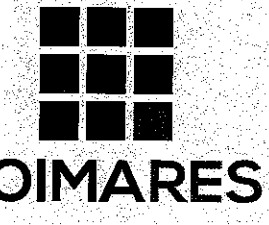
- **di destinare Euro 1.202.658, relativi all'adeguamento negativo di fair value, a riduzione della riserva di valutazione;**
- **di destinare Euro 1.304.302,60 a utili portati a nuovo;**
- **di riclassificare Euro 5.018.139,84 la riserva di valutazione IAS 40 soggetta al sistema di indisponibilità prevista dall'art.6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, aumentando la riserva utili portati a nuovo per il medesimo importo. L'ammontare di Euro 5.018.139,84 si riferisce alle rivalutazioni effettuate negli anni precedenti del complesso immobiliare Vodafone ceduto nel corso dell'esercizio 2019;**
- **di distribuire agli Azionisti un dividendo di Euro 10.831.967,40 (Euro 0,30 per azione), di cui Euro 3.610.656 (Euro 0,10 per azione) accontati in data 18 novembre 2020, per ognuna delle azioni ordinarie in circolazione al momento dello stacco della cedola. Il dividendo proposto comprende una componente ordinaria di Euro 0,24 per azione ed una componente straordinaria di Euro 0,06 per azione relativa alla plusvalenza realizzata mediante la cessione del 50% del complesso immobiliare Vodafone.**



COIMARES

COIMA RES S.p.A. SIIQ

Piazza Gae Aulenti, 12
20154 - Milano



www.coimares.com

REAL ESTATE SIIQ

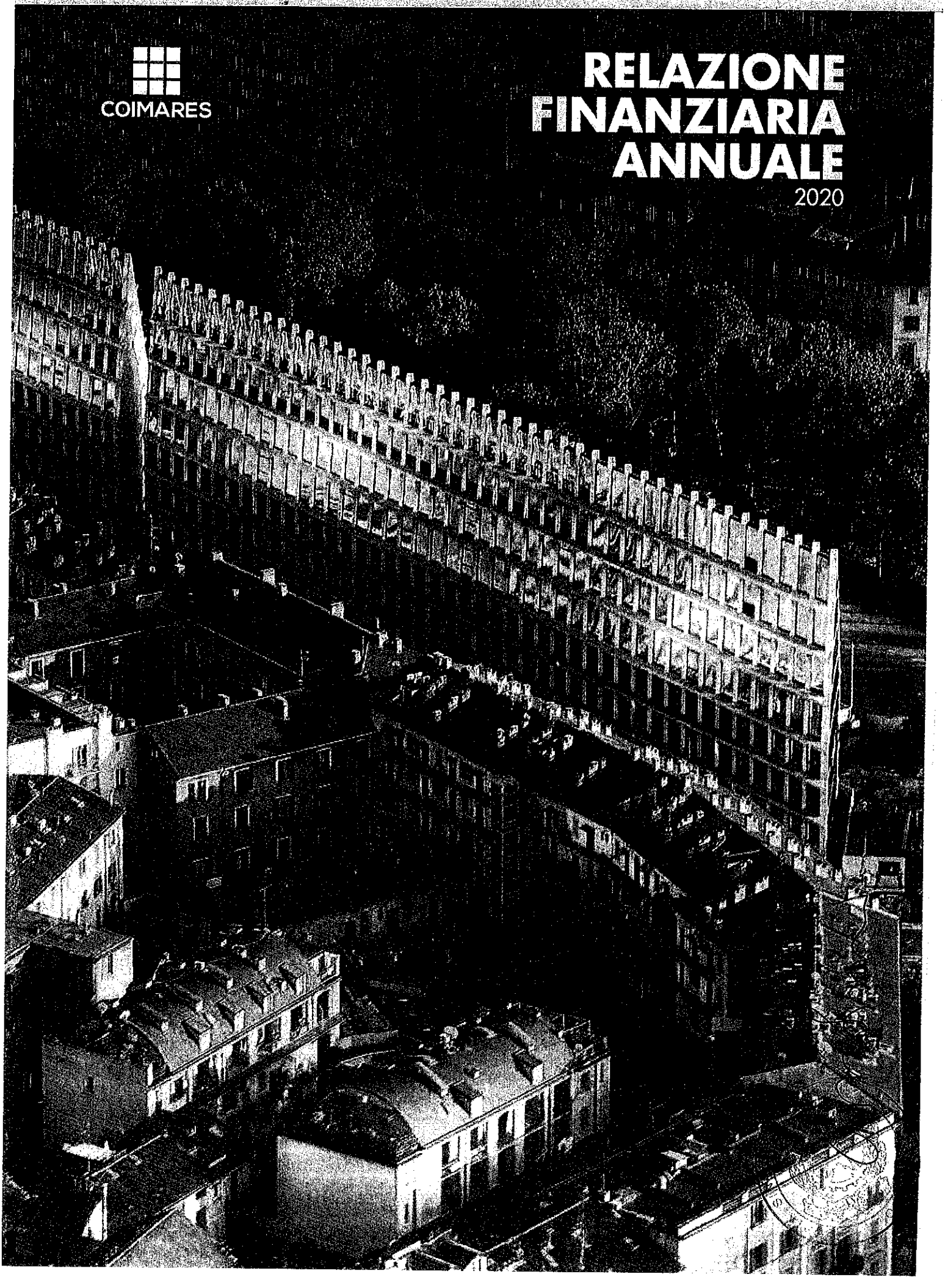


ALLEGATO "B" AL REPERTORIO N. 454/304

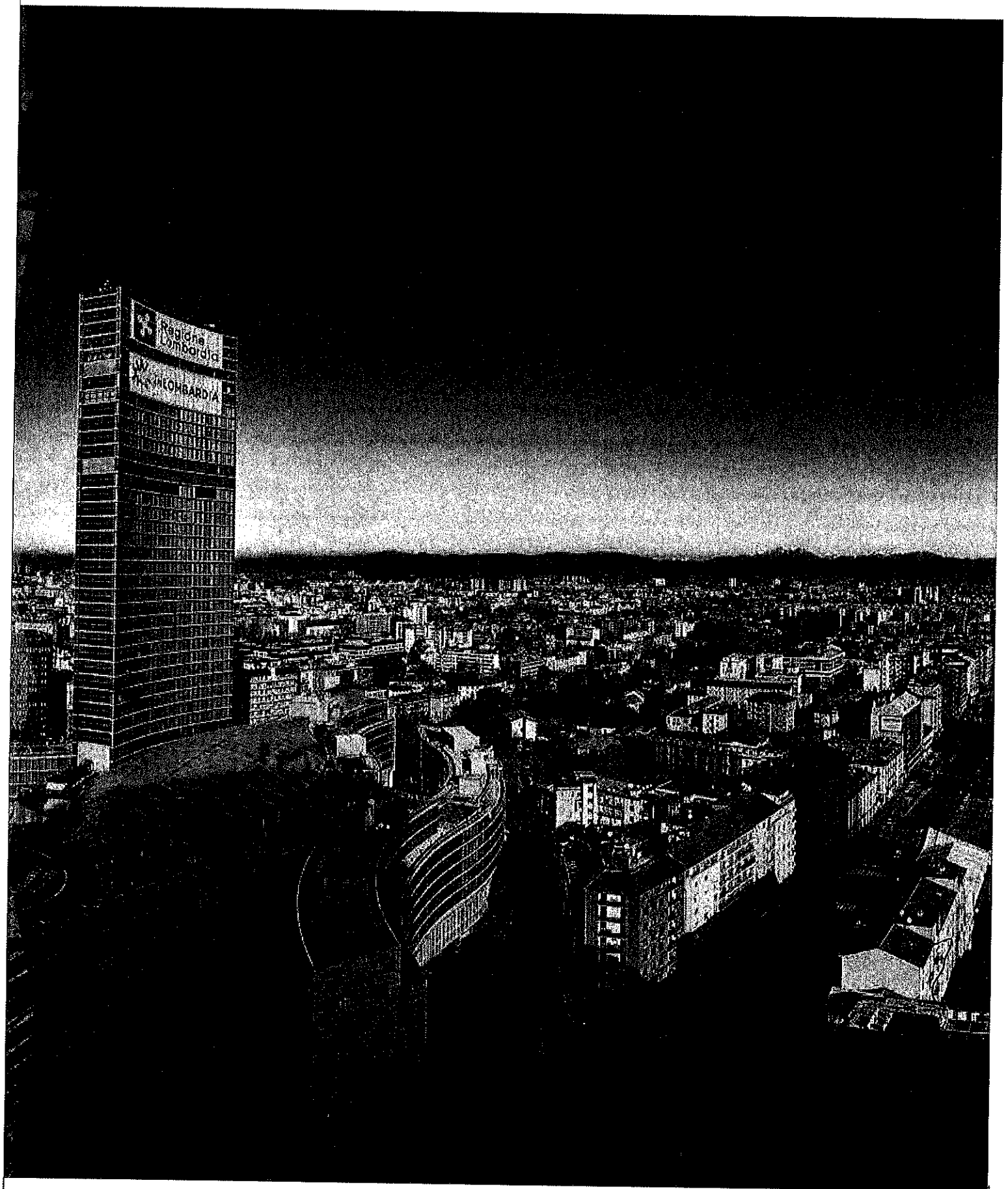
COIMARES

RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE

2020






Regione Lombardia
REGIONE LOMBARDIA

Indice

SOCIETÀ

06 Lettera dell'Amministratore Delegato
08 Profilo della Società
09 Il regime SIIQ
10 Investment case
12 Strategia e modello di business
14 Panoramica dell'attività
17 Il portafoglio immobiliare
34 Gestione attiva del portafoglio
36 Italia: settore immobiliare
37 Milano: mercato uffici
41 Il futuro degli uffici

SOSTENIBILITÀ

90 Contesto di mercato
92 Stakeholder e materialità
96 Sostenibilità e modello di business
98 Performance ambientale
115 Innovazione e qualità
116 Sviluppo delle risorse umane
117 Impegno sociale
118 Tabella EPRA
122 Informativa GRI
124 Nota metodologica
127 Relazione della società di revisione

MANAGEMENT

52 Senior management
54 Struttura societaria
56 Gestione delle attività
60 Investor Relations

FINANCIAL REVIEW

132 CFO Report
139 Altre informazioni societarie
142 Relazione sulla gestione
152 Bilancio Consolidato
210 Bilancio d'Esercizio
292 EPRA - Indicatori di performance
304 Annex

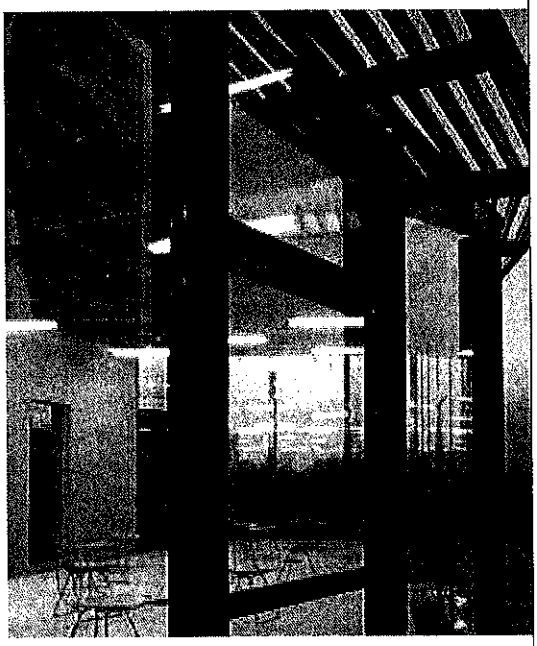
GOVERNANCE

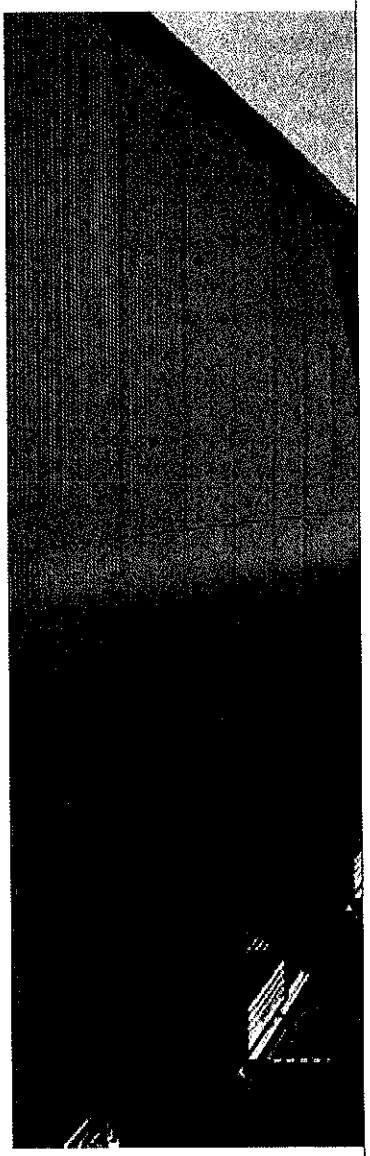
66 Introduzione del Presidente
68 Membri del Consiglio di Amministrazione
70 Governance
73 Report del Comitato Investimenti
76 Report del Comitato per la Remunerazione
77 Politica di Remunerazione
79 Report del Comitato Controllo e Rischi e Parti Correlate
82 Come gestiamo i rischi

01

Società

06 Lettera dell'Amministratore Delegato
08 Profilo della Società
09 Il regime SIIQ
10 Investment case
12 Strategia e modello di business
14 Panoramica dell'attività
17 Il portafoglio immobiliare
34 Gestione attiva del portafoglio
36 Italia: settore immobiliare
37 Milano: mercato uffici
41 Il futuro degli uffici





COIMA RES è una società di investimento immobiliare quotata (SIIQ) che possiede un portafoglio costituito prevalentemente da immobili ad uso ufficio situati a Milano

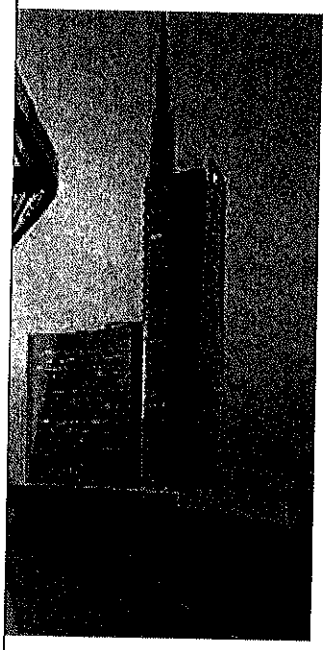
688 milioni di Euro
VALORE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

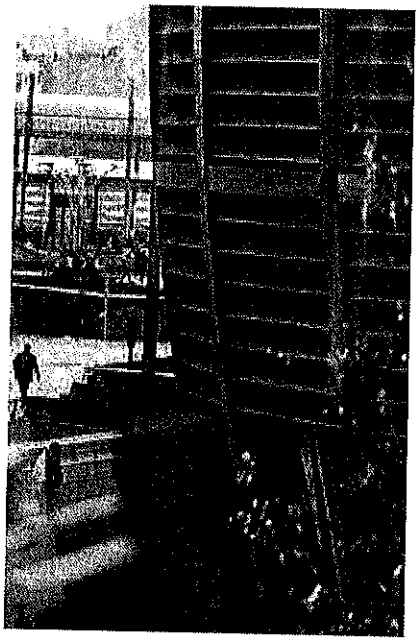
91% A MILANO

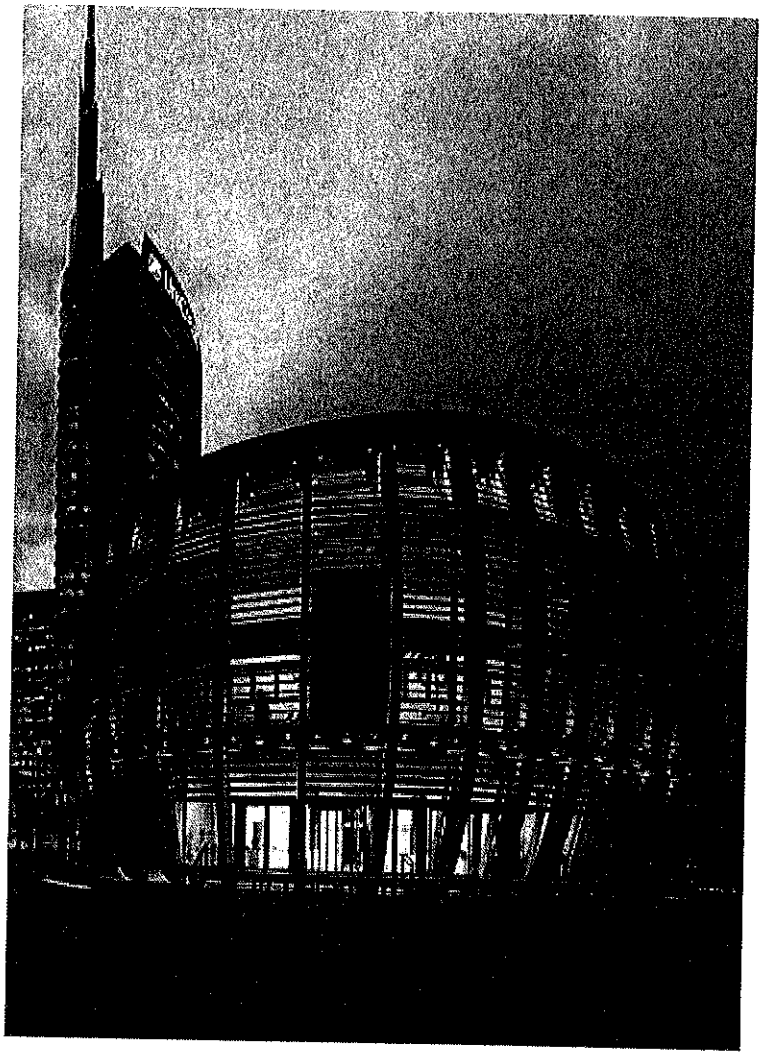
87% AD USO UFFICIO

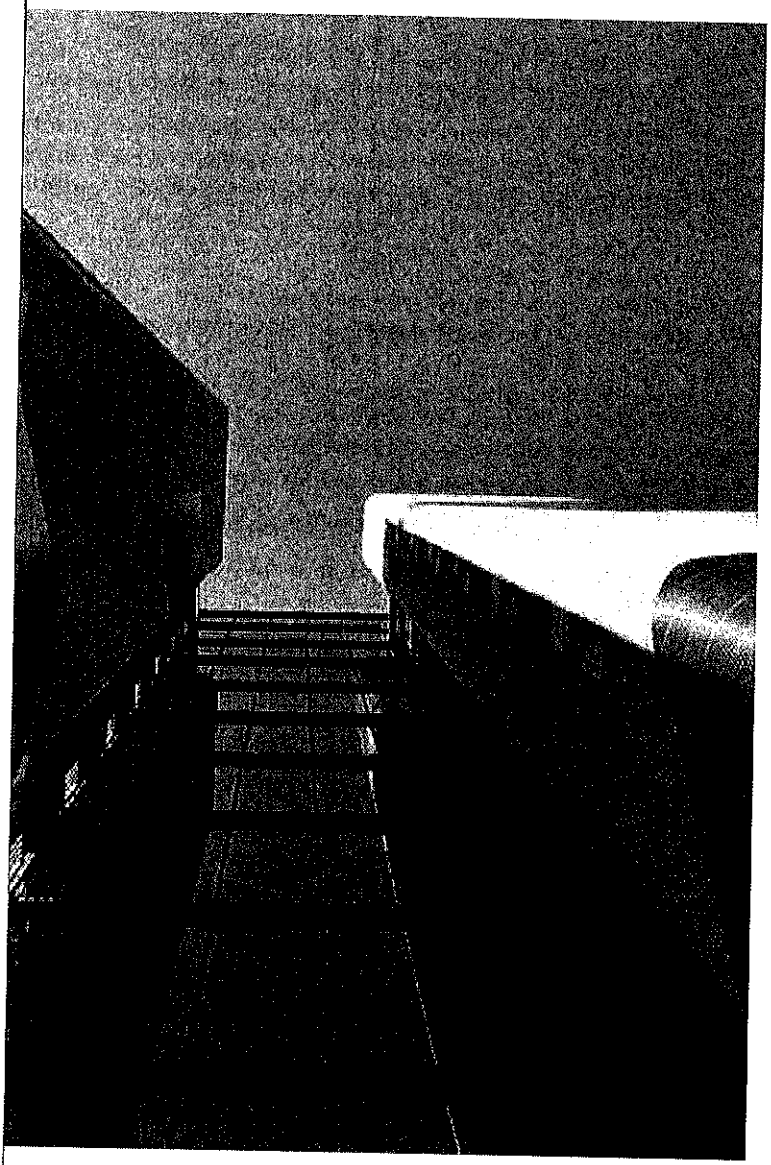
151.000 METRI QUADRATI

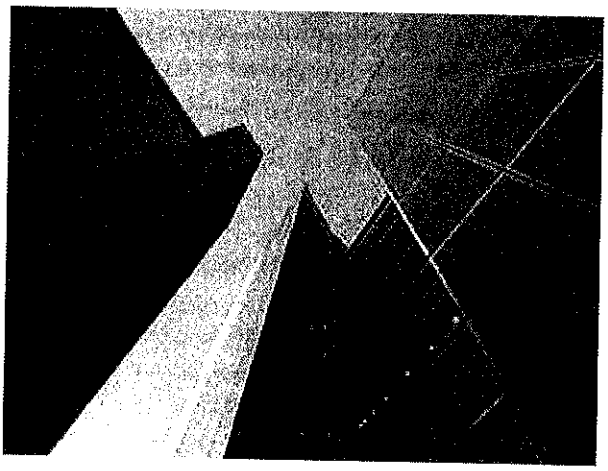
Dati su base pro-quota











SINISI DI SAVINO NOTAIO IN ROZZANO

LETTERA DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO



Cari Azionisti, Investitori, Conduttori e Partner,

al termine del nostro quinto anno di attività presentiamo con soddisfazione i risultati operativi e finanziari ottenuti da COIMA RES nel 2020.

Nonostante il complesso contesto sanitario e macroeconomico sviluppatosi a causa della pandemia COVID-19, COIMA RES ha riportato risultati operativi e finanziari solidi nel 2020, mantenendo un livello di indebitamento prudenziale (LTV netto medio del 38,1% su base consolidata), preservando un importante livello di liquidità (pari in media a Euro 48,7 milioni su base consolidata) e confermando un dividendo per azione in linea con quello dei due anni precedenti (pari ad Euro 0,30 per azione).

Nel corso dell'anno abbiamo continuato ad operare in linea con la nostra strategia, offrendo ai nostri azionisti esposizione ad un portafoglio immobiliare di qualità principalmente costituito da immobili direzionali situati a Milano. Ad oggi, la componente ad uso ufficio del nostro portafoglio è pari all'87% e la componente situata a Milano è pari al 91%. Inoltre, negli ultimi anni abbiamo consolidato il nostro posizionamento nel quartiere milanese di Porta Nuova dove al momento è situato il 53% del portafoglio di COIMA RES. Il portafoglio di conduttori di COIMA RES è composto principalmente da società multinazionali di dimensione medio-grande e di primario standing reputazionale, tale caratteristica ci ha permesso di incassare la quasi totalità dei canoni del 2020.

Elemento fondante della nostra strategia è la sostenibilità, un fattore che ci consente di posizionare la nostra offerta al meglio rispetto alle caratteristiche della domanda da parte dei conduttori, di ridurre il profilo di rischio di COIMA RES e di minimizzare l'impatto ambientale di lungo periodo dei nostri edifici.

Circa il 72% del nostro portafoglio di immobili ad uso ufficio è composto da edifici di nuova costruzione o recentemente ristrutturati e certificati secondo il protocollo LEED. Tale percentuale include il progetto Corso Como Place che, nonostante la complessità legata al gestire i cantieri edilizi durante la pandemia COVID-19, è stato completato senza costi addizionali rispetto al budget e consegnato ai conduttori. Il rimanente 28% è composto da immobili che verranno aggiornati e ristrutturati nei prossimi anni in modo da migliorarne le performance energetiche e da massimizzare la loro appetibilità per i conduttori.

In linea con la propria strategia, COIMA RES ha deciso a giugno 2020 di acquisire una quota di minoranza nell'immobile Gioia 22 in Porta Nuova. Il closing è previsto per il 2022. L'edificio Gioia 22, progettato da Pelli Clarke Pelli Architects, presenta caratteristiche di innovazione e sostenibilità uniche nel panorama italiano: ad esempio, Gioia 22 è l'immobile più grande in Italia ad ottenere la certificazione Nearly Zero Energy Building (NZEB) oltre che a qualificarsi per le certificazioni LEED, WELL e Cradle to Cradle.

Inoltre, nel 2020 COIMA ha avviato il processo per ottenere le certificazioni LEED for Communities e WELL Community per l'intero quartiere di Porta Nuova a Milano, rendendolo il primo progetto di riqualificazione distrettuale al mondo che ambisce ad ottenere questa doppia certificazione. Queste due certificazioni complementari analizzeranno gli aspetti sociali, ambientali ed economici dello sviluppo di Porta Nuova documentando l'impegno per la comunità nella creazione di un distretto attraverso l'attivazione di spazi pubblici, la creazione di un modello economico urbano innovativo e replicabile e lo sviluppo di strumenti per comunicare con la comunità.

Dal punto di vista finanziario, il 2020 ha visto anche la stipula di un nuovo contratto di asset management tra COIMA RES e COIMA SGR. Tale contratto include un sostanziale miglioramento dei termini economici a favore di COIMA RES contribuendo a migliorarne la redditività. Nello stesso spirito, ho personalmente continuato a rinunciare agli emolumenti spettanti dalla mia carica di Amministratore Delegato.

COIMA RES ha inoltre continuato il suo percorso di miglioramento della trasparenza e del dialogo con il mercato, in particolare ricevendo per il quarto anno consecutivo il Gold Award da EPRA per la reportistica finanziaria e di sostenibilità. In aggiunta, il sito www.coimares.com ha migliorato, per il terzo anno consecutivo, il suo posizionamento nella ricerca Webranking condotta da Comprend e Lundquist che valuta la trasparenza della comunicazione corporate delle società quotate: oggi COIMA RES si posiziona al n. 18 su un panorama di 122 società quotate Italiane partecipanti alla ricerca.

È evidente come la pandemia da COVID-19 abbia portato ad una rapida conversione dei modelli organizzativi tipici delle aziende, con la maggior parte dei dipendenti che ha lavorato in modalità remota con un impatto apparentemente limitato sulla produttività. L'esperienza di questi ultimi mesi ha alimentato un dibattito su come sarà organizzato il lavoro dopo la prima fase contingente della pandemia e la necessità di spazi ad uso ufficio da parte delle aziende è stata messa in discussione, soprattutto in un momento in cui la crisi economica globale porterà le aziende a rivedere i loro piani di assunzioni, la loro struttura organizzativa e la loro base di costi.

Riteniamo che il prevedibile aumento dell'adozione della pratica del lavoro remoto in Italia e a Milano influenzerà la domanda dei conduttori per spazi ad uso ufficio sia dal punto di vista qualitativo sia quantitativo. La domanda aggregata per spazi ad uso ufficio diminuirà marginalmente, ma al contempo le aziende saranno più attente alla qualità degli spazi locati: ciò supporterà la domanda per spazi ed immobili ad uso ufficio dotati di caratteristiche avanzate dal punto di vista della sostenibilità ambientale ed in grado di mettere al centro le persone favorendone la collaborazione e la creatività, fungendo da veri e propri strumenti di produttività per le aziende.

In particolare, riteniamo che la polarizzazione tra quartieri si consoliderà ed accelererà ulteriormente, e che i quartieri qualificati (i.e. quartieri altamente connessi alla rete del trasporto pubblico, dotati di disponibilità di servizi, opzioni di wellness e presenza di spazi pubblici di qualità, e caratterizzati da un buon grado di diversificazione in termini di destinazione d'uso) continueranno ad incontrare un forte interesse da parte di conduttori per immobili ad uso ufficio, mantenendo un livello limitato di sfitto.

L'attuale contesto economico e di mercato non è privo di sfide: COIMA RES è pronta a trasformare queste sfide in opportunità con l'obiettivo di generare valore per i propri conduttori, per i propri azionisti ed in senso più ampio per i cittadini dei territori in cui operiamo.

Con i migliori saluti,

Manfredi Catella
Fondatore e Amministratore Delegato COIMA RES

PROFILO DELLA SOCIETÀ

COIMA RES S.p.A. SIIQ ("**COIMA RES**", o la "**Società**") è una Società di Investimento Immobiliare Quotata ("**SIIQ**"). COIMA RES è stata fondata nel 2015 da Manfredi Catella, congiuntamente con COIMA S.r.l. e COIMA SGR S.p.A. ("**COIMA SGR**"), ed è stata successivamente quotata sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana nel 2016.

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

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

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

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

Le società COIMA SGR e COIMA S.r.l. sono controllate dalla famiglia Catella.

COIMA SGR, creata nel 2007 come Hines Italia SGR SpA e ridenominata COIMA SGR nel 2015 contestualmente al cambio di controllo che ha visto la famiglia Catella acquistare le quote del gruppo Hines, è oggi una delle principali società indipendenti nella gestione di patrimoni immobiliari in Italia.

COIMA S.r.l., presente nel mercato immobiliare dal 1974, svolge attività di property, facility e development management, principalmente su progetti promossi da COIMA SGR ma anche per clienti terzi.

IL REGIME SIIQ

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

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

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

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



INVESTMENT CASE

1

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE FOCALIZZATO

Portafoglio da €688 milioni (pro-quota), 87% uffici, 91% a Milano, 53% a Porta Nuova

2

CONDUTTORI SOLIDI E DIVERSIFICATI

12 dei 15 principali conduttori sono società multinazionali

3

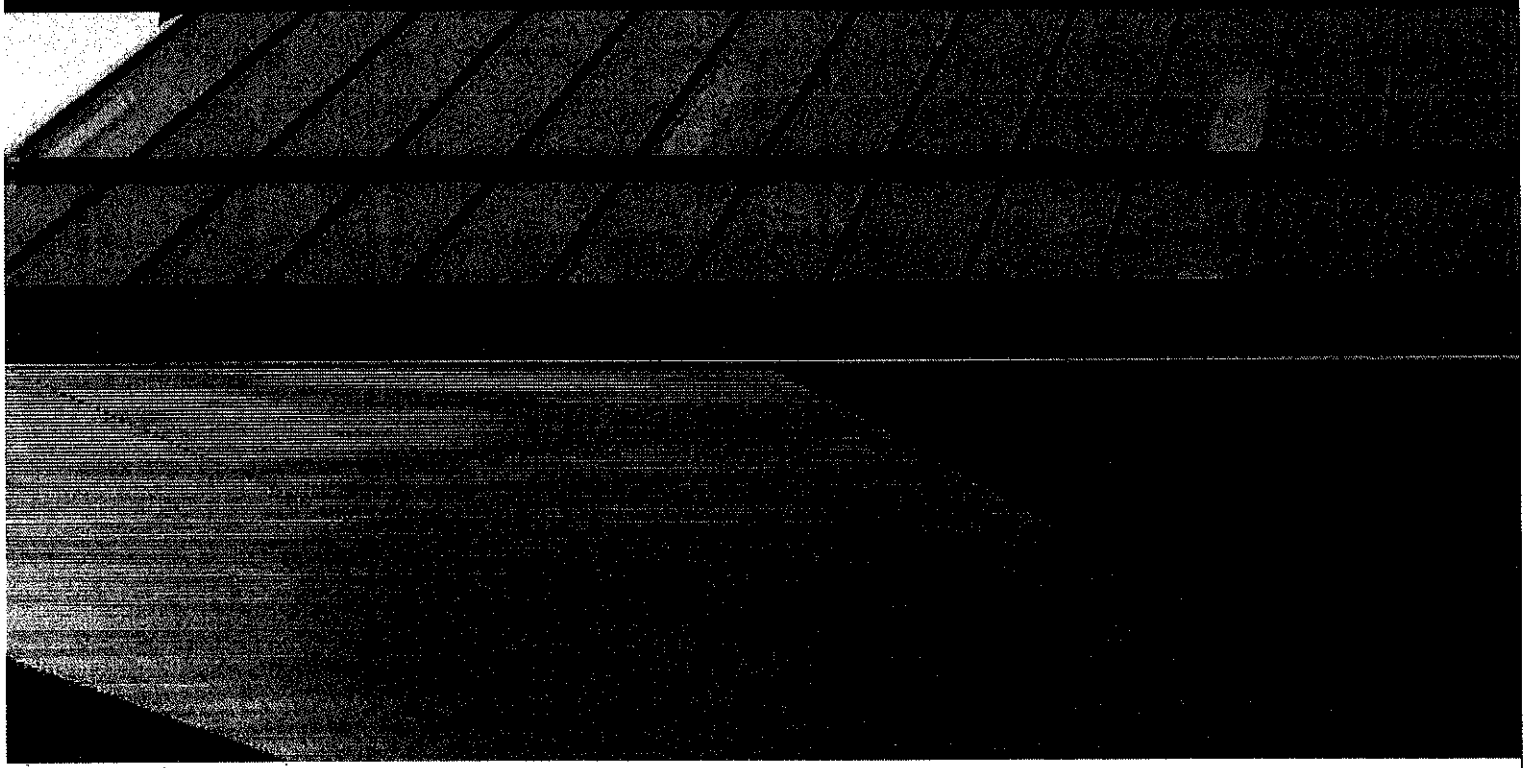
FLUSSI DI CASSA STABILI DERIVANTI DAI CONTRATTI DI LOCAZIONE

76% del portafoglio locato sulla base di contratti di medio-lungo periodo

4

CREAZIONE DI VALORE TRAMITE PROGETTI DI RISTRUTTURAZIONE

24% del portafoglio da riposizionare nel breve-medio periodo



5

STRUTTURA FINANZIARIA SOSTENIBILE

LTV netto pari al 38,3%, euro 49 milioni di liquidità disponibile (su base consolidata)

6

CORPORATE GOVERNANCE SOLIDA

7 dei 9 consiglieri sono indipendenti, parità di genere tra consiglieri non esecutivi

7

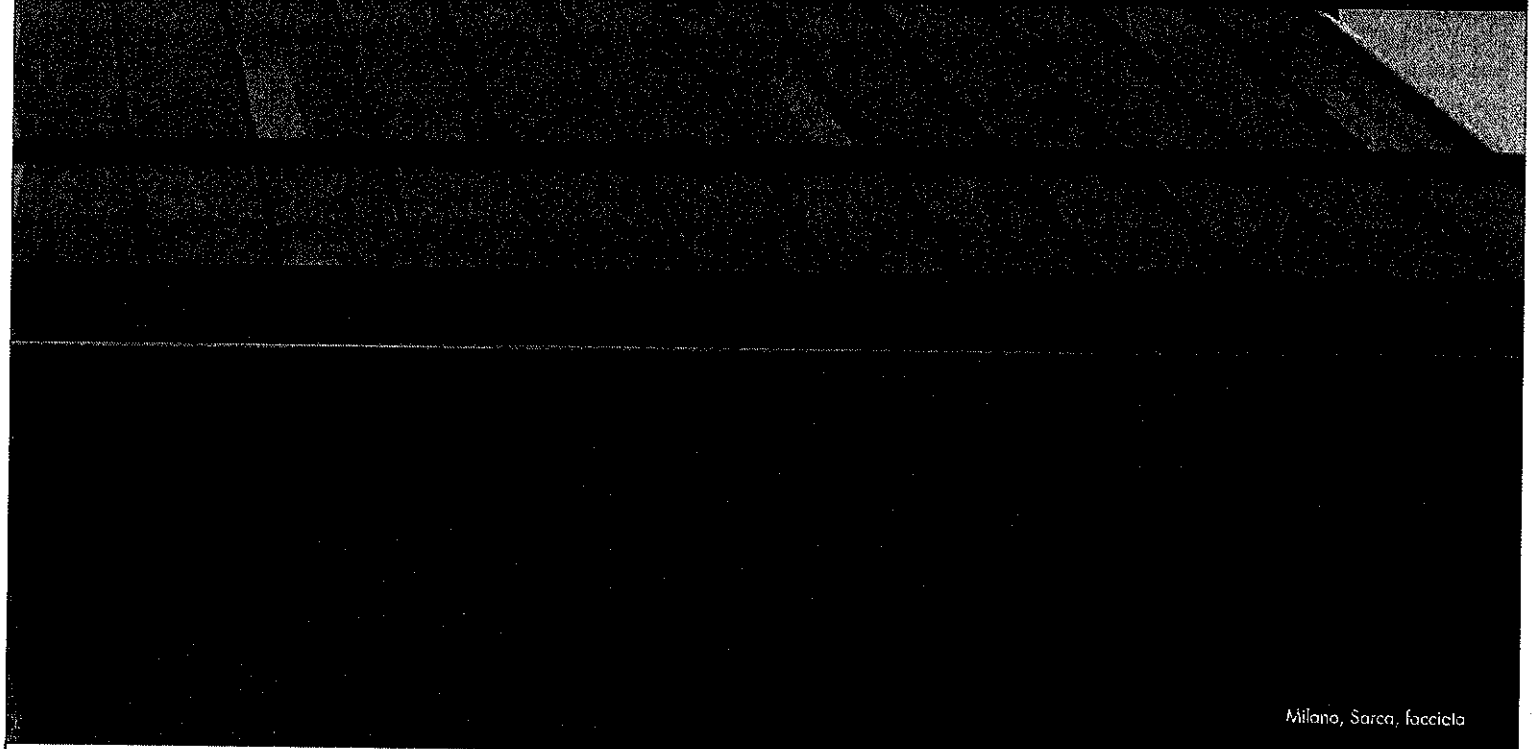
SOSTENIBILITÀ ELEMENTO CARDINE DELLA STRATEGIA DI INVESTIMENTO

66% del portafoglio certificato LEED, certificazione di Porta Nuova in corso

8

STRUMENTO DI INVESTIMENTO LIQUIDO E TRASPARENTE

Azioni scambiate su Borsa Italiana, Standard EPRA Gold nella reportistica



Milano, Sarca, facciata

GAIA SRL BOLZANO

STRATEGIA E MODELLO DI BUSINESS



La strategia di COIMA RES è volta alla creazione di valore nel medio-lungo periodo tramite la gestione attiva del proprio portafoglio immobiliare. La sostenibilità è un elemento fondante della strategia, consentendoci di posizionare la nostra offerta al meglio rispetto alle caratteristiche della domanda da parte dei conduttori, contribuendo a ridurre il profilo di rischio e minimizzando l'impatto ambientale di lungo periodo dei nostri edifici.

Caio Massimo Capuano
Presidente, COIMA RES

Strategia

COIMA RES ha come obiettivo la creazione di valore per i propri azionisti nel medio-lungo periodo, nel contesto dei parametri stabiliti dal regime di Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ).

Tale obiettivo è perseguito attraverso l'esecuzione di una chiara strategia che prevede la gestione attiva di un portafoglio immobiliare di qualità in grado di soddisfare la domanda presente e futura da parte dei conduttori.

In particolare, COIMA RES ha scelto di concentrare il proprio portafoglio principalmente su immobili ad uso ufficio situati a Milano. Tale scelta, consente a COIMA RES di valorizzare al meglio le competenze di COIMA SGR e COIMA S.r.l., società che hanno costruito negli ultimi anni un notevole track record nello sviluppo e nella gestione di immobili direzionali a Milano. Tale scelta consente inoltre a COIMA RES di essere esposta al segmento più grande, più liquido e più trasparente del panorama immobiliare italiano, caratteristiche rimaste intatte anche nel difficile contesto della pandemia COVID-19 vissuto nel 2020.

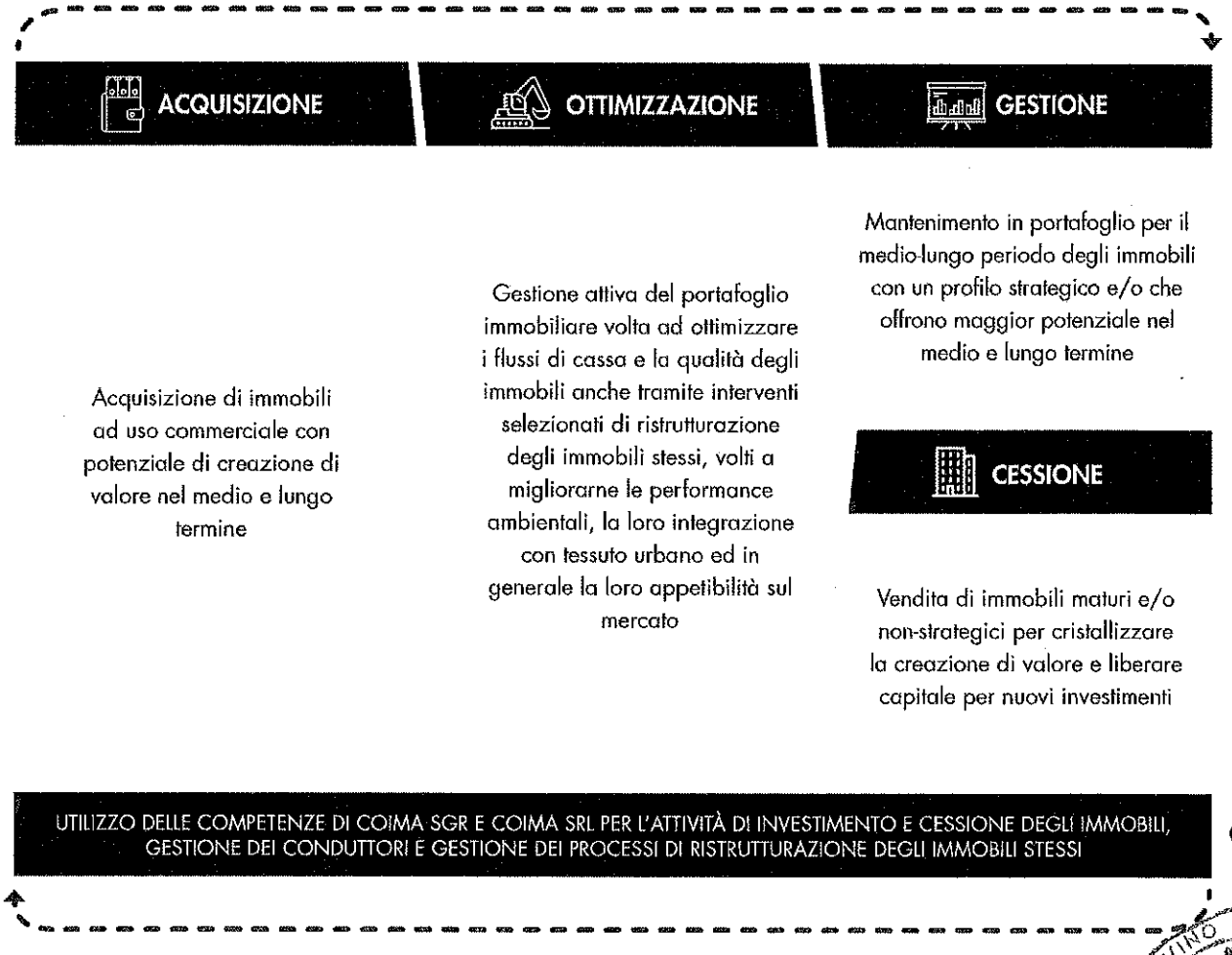
In un contesto in cui le aziende si dimostrano essere sempre più esigenti nelle loro scelte di spazi ad uso ufficio, allineandole con le loro policy di sostenibilità, la strategia di investimento di COIMA RES predilige immobili direzionali ben integrati col tessuto urbano, in grado di raggiungere, sin da subito o attraverso interventi di ristrutturazione, elevate prestazioni ambientali, e volti a mettere al centro le persone, favorendone la collaborazione e la creatività, fungendo da veri e propri strumenti di produttività aziendale.

Modello di business

Il modello di business a supporto della strategia di COIMA RES prevede:

- Un rigoroso processo di allocazione del capitale nell'effettuare investimenti
- La gestione attiva del portafoglio immobiliare, volta ad ottimizzare i flussi di cassa ed eventualmente riposizionare ed aggiornare alcuni degli immobili in portafoglio (migliorandone le loro performance ambientali, la loro integrazione con tessuto urbano ed in generale la loro appetibilità sul mercato)
- La rotazione del portafoglio nel tempo, volta a cristallizzare performance e liberare capitale per nuovi investimenti

Parte fondante del modello di business di COIMA RES è il supporto ricevuto da COIMA SGR e COIMA S.r.l. per le attività di investimento e cessione degli immobili, la gestione dei conduttori, la gestione operativa degli immobili e la gestione dei processi di ristrutturazione degli immobili stessi.



PANORAMICA DELL'ATTIVITÀ

L'anno 2020 è stato caratterizzato dalla diffusione dell'epidemia da COVID-19 a livello globale, ed in particolare l'Italia è stato il primo paese europeo ad introdurre misure restrittive (lock-down) già ad inizio marzo 2020. In tale difficile contesto, COIMA RES e le altre società della piattaforma COIMA sono rimaste pienamente operative lavorando in remoto già dal 25 febbraio 2020.

Una delle priorità di COIMA RES è stata la gestione e la protezione dei suoi conduttori, e in tale ottica COIMA RES ha tenuto informati su base regolare i propri conduttori sull'uso sicuro degli edifici ed ha implementato un programma rigoroso di sanitizzazione degli spazi.

Un aspetto particolarmente complesso ha riguardato la gestione del cantiere di sviluppo legato al progetto Corso Como Place. In concomitanza con la prima fase di lock-down, il cantiere è rimasto fermo tra il 13 marzo 2020 ed il 3 maggio 2020. Tra il 4 maggio ed il 18 maggio 2020, il cantiere è stato sottoposto alla messa in sicurezza, dove sono state attuate alcune misure precauzionali in relazione al rischio COVID-19 per assicurare la salute e sicurezza degli operai. A valle della fase di messa in sicurezza i lavori sono ripresi, in particolare sono stati organizzati due turni (rispetto ad un unico turno prima del COVID-19) in modo da ridurre la densità di personale attivo nel cantiere.

Nonostante la temporanea sospensione dei lavori, il progetto è stato completato a fine 2020 sostanzialmente in linea con il budget complessivo.

GENNAIO PERFEZIONAMENTO CESSIONE 8 FILIALI BANCARIE PER EURO 13,1 MILIONI

MARZO FINALIZZATO NUOVO ACCORDO DI ASSET MANAGEMENT CON COIMA SGR

GIUGNO ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

GIUGNO INSEDIAMENTO DEL NUOVO CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

GIUGNO ACCORDO ACQUISIZIONE PARTECIPAZIONE IN IMMOBILE GIOIA 22

GIUGNO PAGAMENTO SALDO DIVIDENDO 2019 DI EURO 0,20 PER AZIONE

SETTEMBRE EPRA "GOLD AWARD" PER BILANCIO E RAPPORTO SOSTENIBILITÀ 2019

OTTOBRE OTTENUTA REVOLVING CREDIT FACILITY PER EURO 10,0 MILIONI

OTTOBRE PERFEZIONAMENTO CESSIONE 2 FILIALI BANCARIE PER EURO 6,2 MILIONI

NOVEMBRE PAGAMENTO ACCONTO DIVIDENDO 2020 DI EURO 0,10 PER AZIONE

DICEMBRE PERFEZIONAMENTO CESSIONE PORTAFOGLIO TELECOM

DICEMBRE COMPLETAMENTO PROGETTO DI SVILUPPO CORSO COMO PLACE



Milano, COIMA Headquarters, interno

Dati chiave

44,4 *mln di Euro*
CANONI LORDI

40,3 *mln di Euro*
NET OPERATING INCOME

15,6 *mln di Euro*
RISULTATO NETTO

17,5 *mln di Euro* *(0,49 Euro per azione)*
EPRA EARNINGS

24,5 *mln di Euro* *(0,68 Euro per azione)*
FFO

24,2 *mln di Euro* *(0,67 Euro per azione)*
FFO RICORRENTE

688,3 *mln di Euro*
VALORE DEL PORTAFOGLIO
(su base pro-quota)

291,4 *mln di Euro*
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

38,3%
LOAN TO VALUE NETTO

448,3 *mln di Euro* *(12,42 Euro per azione)*
EPRA NET TANGIBLE ASSETS

10,8 *mln di Euro* *(0,30 Euro per azione)*
DIVIDENDO[1]

3,5%
RETURN ON EQUITY

5,1%
EPRA NET INITIAL YIELD

2,5%
EPRA VACANCY RATE

4,3 *anni*
WALT

66%
PORZIONE PORTAFOGLIO CERTIFICATA

40 *$kgCO_2e/mq$ per anno*
INTENSITÀ CARBONICA

182 *kWh/mq per anno*
INTENSITÀ ENERGETICA

1 Soggetto ad approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti

DATI PRINCIPALI		2020	2019	2018	2017
Dati economici					
Canoni lordi	milioni di Euro	44,4	37,3	36,3	34,2
Net Operating Income (NOI)	milioni di Euro	40,3	33,4	32,3	30,5
EBITDA	milioni di Euro	31,5	23,5	25,0	21,6
Utile netto	milioni di Euro	15,6	32,0	46,3	28,9
EPRA Earnings	milioni di Euro	17,5	14,0	15,1	15,3
FFO Ricorrente	milioni di Euro	24,2	17,6	17,7	16,8
EPRA Earnings per azione	Euro	0,49	0,39	0,42	0,42
FFO Ricorrente per azione	Euro	0,67	0,49	0,49	0,47
Dati patrimoniali					
IFRS Net Asset Value	milioni di Euro	445,5	440,1	418,7	383,4
EPRA Net Tangible Assets	milioni di Euro	448,3	443,7	421,6*	384,6*
IFRS Net Asset Value per azione	Euro	12,34	12,19	11,63	10,65
EPRA Net Tangible Assets per azione	Euro	12,42	12,29	11,71*	10,68*
Dati finanziari					
Capex (pro-quota)	milioni di Euro	9,5	9,8	5,1	1,3
Acquisizioni (pro-quota)	milioni di Euro	-	138,2	103,7	105,7
Cessioni (pro-quota)	milioni di Euro	7,8	131,2	79,7	38,5
Dividendo (anno fiscale)	milioni di Euro	10,8	10,8	10,8	9,7
Dividendo per azione (anno fiscale)	milioni di Euro	0,30	0,30	0,30	0,27
Indicatori di performance					
Return on Equity	%	3,5%	7,6%	11,8%	8,0%
Indebitamento					
Debito lordo	milioni di Euro	339,0	358,1	291,3	263,1
Cassa	milioni di Euro	48,7	42,7	82,2	27,0
Debito netto	milioni di Euro	291,4	315,4	209,1	236,1
Loan to Value (LTV) netto	%	38,3%	38,8%	33,5%	37,1%
Interest Cover Ratio (ICR)	x	4,1x	3,4x	4,0x	3,2x
Costo medio del debito "all in"	%	1,98%	2,01%	2,03%	1,97%
Scadenza media del debito	anni	2,4	3,4	4,4	3,7
Portafoglio immobiliare					
Numero immobili in portafoglio	-	67	72	77	78
Valore del portafoglio (consolidato)	milioni di Euro	758,1	767,7	623,5	575,6
Valore del portafoglio (pro-quota)	milioni di Euro	688,3	688,4	654,4	589,9
Superficie commerciale (pro-quota)	metri quadri	151.000	165.000	172.000	172.000
WALT	anni	4,3	5,3	6,2	7,2
EPRA Net Initial Yield	%	5,1%	4,6%	5,2%	5,3%
EPRA Topped-up Net Initial Yield	%	5,3%	5,3%	5,3%	5,5%
EPRA Vacancy Rate	%	2,5%	2,0%	4,6%	4,8%

* EPRA NAV *

IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE



Il 2020 ha visto il completamento del progetto di sviluppo Corso Como Place, che è stato consegnato ai conduttori Accenture e Bending Spoons a gennaio 2021, ed il perfezionamento delle cessioni di un pacchetto di filiali bancarie e del Portafoglio Telecom, in linea con la strategia di COIMA RES volta a concentrarsi su immobili ad uso ufficio di qualità in quartieri qualificati di Milano.

Matteo Ravà
Head of Asset Management, COIMA SGR

COIMA RES possiede un portafoglio di immobili per un valore pari a Euro 688,3 milioni (valore del patrimonio immobiliare su base pro-quota), caratterizzato da un rendimento immobiliare iniziale netto pari al 5,1% (EPRA Net Initial Yield) e da un rendimento iniziale netto "topped-up" pari al 5,3% (EPRA Topped-up Net Initial Yield).

Dal punto di vista geografico, il portafoglio di COIMA RES è concentrato per il 91% a Milano (53% nel distretto di Milano Porta Nuova e 39% in altri distretti a Milano), per il 4% in Lombardia (esclusa Milano) e per il 5% in altre regioni del Nord e Centro Italia.

Dal punto di vista della destinazione d'uso, il portafoglio di COIMA RES si concentra per l'87% su immobili direzionali (includendo anche l'immobile Pavilion in tale segmento), per il 4% sul segmento hotel e per il 10% su filiali bancarie.

Gli immobili sono detenuti sia direttamente che tramite partecipazioni e quote di fondi. In particolare, COIMA RES utilizza strutture di joint venture in modo da accedere con quote di minoranza a progetti di dimensione medio grande gestiti dalla piattaforma COIMA.

Il portafoglio di COIMA RES è caratterizzato da un basso livello di sfitto (EPRA Vacancy Rate pari al 2,5%), che si concentra principalmente su tre filiali bancarie e su una porzione marginale dell'immobile Monte Rosa. Il progetto Corso Como Place non è considerato nella metrica EPRA Vacancy Rate dato che, sebbene i lavori di ristrutturazione siano stati completati, l'immobile non era ancora stato formalmente consegnato ai conduttori al 31 dicembre 2020.

Gli immobili di COIMA RES ad uso ufficio a Milano sono ubicati in vari distretti della città. Il sottogruppo principale è rappresentato dagli immobili ubicati nel distretto di Porta Nuova, dove si concentrano 5 complessi immobiliari (Gioiaotto, Corso Como Place, Pavilion, Tocqueville e Microsoft) che costituiscono circa il 53% del portafoglio di COIMA RES. Gli altri 4 immobili ad uso ufficio sono ubicati in altri distretti della città, in particolare il distretto di Lorenteggio per quanto riguarda il complesso Vodafone, il distretto di Bicocca per quanto riguarda l'immobile Sarca (sede di Philips), il distretto di Lambrate per quanto riguarda l'immobile Deruta ed il distretto di City Life per quanto riguarda Monte Rosa.

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

Il portafoglio di COIMA RES è caratterizzato da immobili con diversi profili, in particolare:



immobili a reddito con contratti di medio-lungo periodo, dove la crescita dei canoni è principalmente legata all'inflazione o dove ci si può aspettare una crescita dei canoni e flussi di cassa per effetto di step up già contrattualizzati e/o per effetto di dinamiche di rilocazione (dove nuovi canoni possono essere stipulati a premio rispetto ai canoni precedenti)



immobili a reddito con durata residua dei contratti di locazione di breve periodo, dove, a scadenza dei contratti di locazione in essere, si prevede di effettuare opere di ristrutturazione e dove a valle di questi processi si può ragionevolmente ipotizzare la stipula di un contratto di locazione ad un canone più alto rispetto ai precedenti contratti in essere



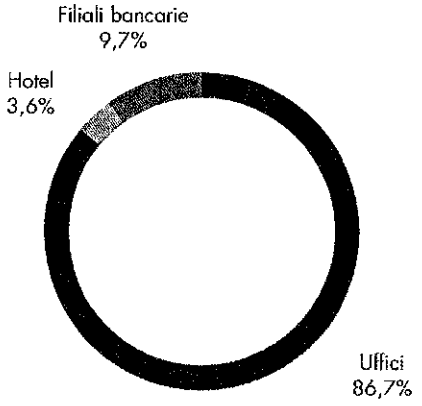
immobili che non producono reddito in quanto in fase di ristrutturazione (o in fase di consegna ai conduttori a valle di processi di ristrutturazione appena completati)

In un contesto in cui i conduttori si dimostrano essere sempre più esigenti nelle loro scelte immobiliari, la strategia di investimento di COIMA RES predilige immobili in grado di raggiungere, sin da subito o attraverso interventi di ristrutturazione, alte prestazioni energetiche e ambientali, comprovate anche dall'ottenimento dei più elevati standard di certificazione (per esempio il protocollo LEED).

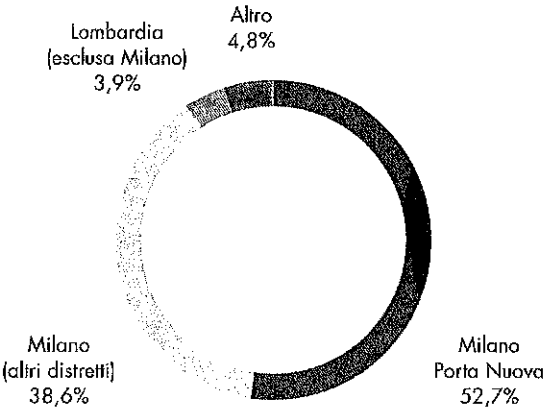
Panoramica del portafoglio

(ripartizione del patrimonio immobiliare per valore immobiliare su base pro-quota al 31 dicembre 2020)

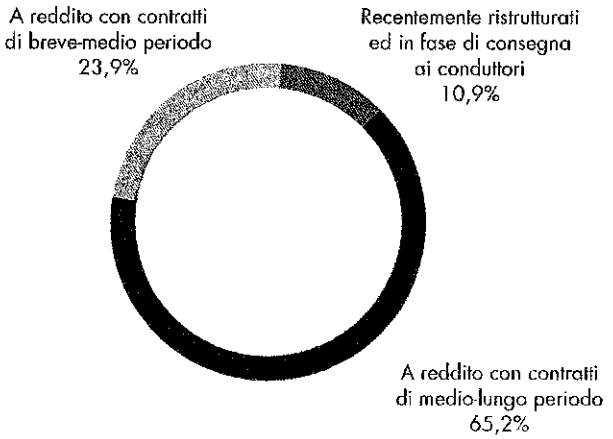
DESTINAZIONE D'USO



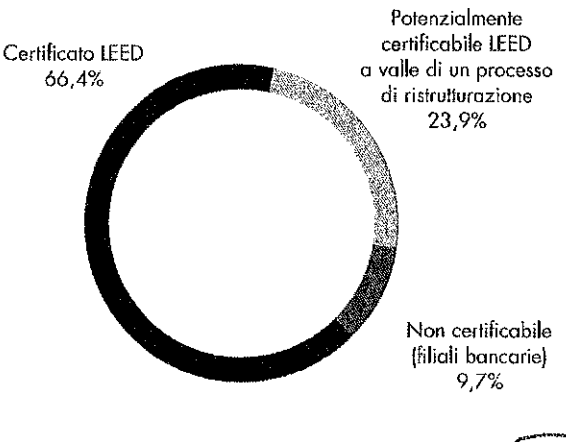
UBICAZIONE



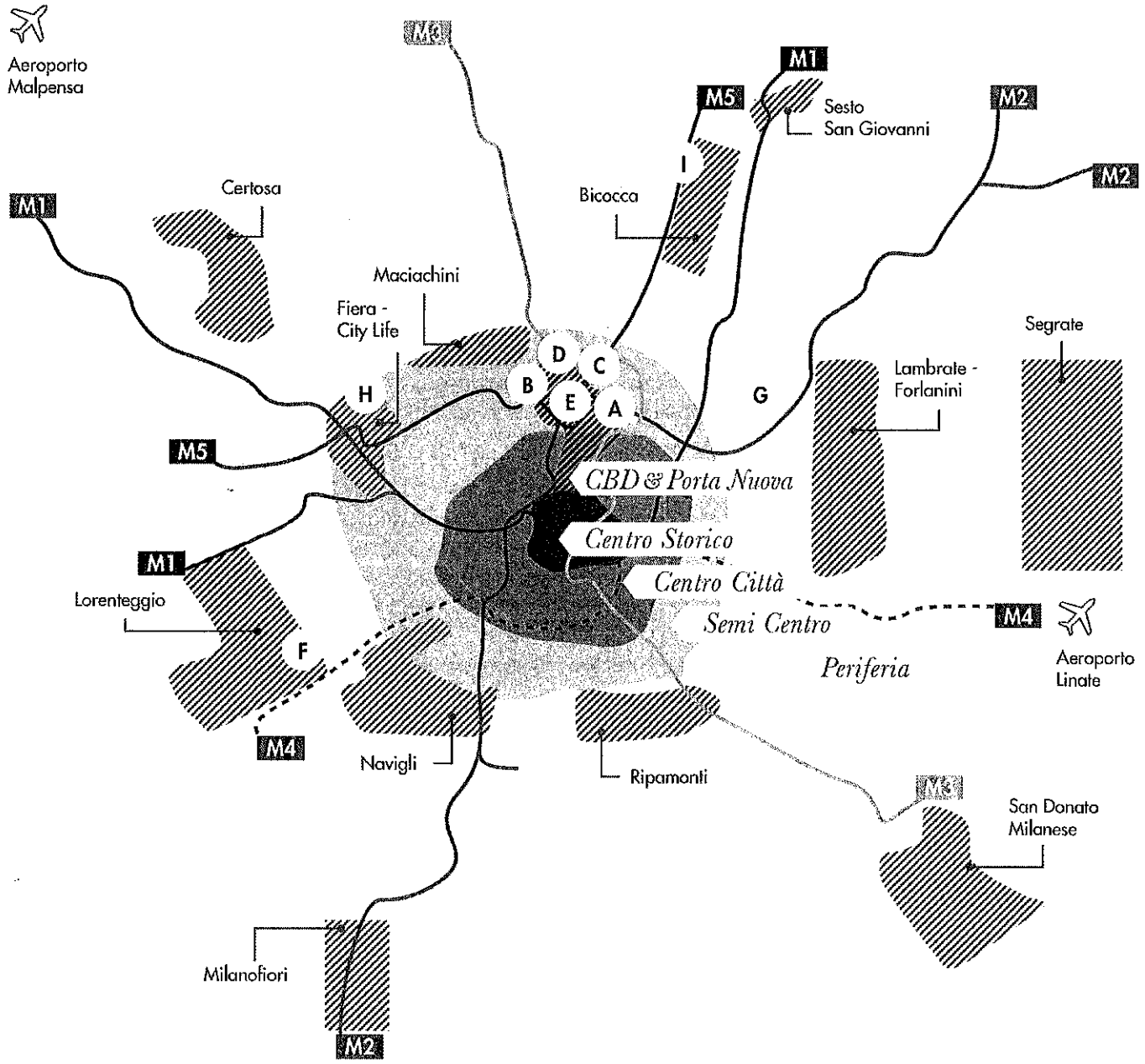
PROFILO



CERTIFICAZIONE



Ubicazione degli immobili a uso ufficio a Milano



Porta Nuova

A GIOIAOTTO

B CORSO COMO PLACE

C PAVILION

D TOCQUEVILLE

E MICROSOFT

Altri distretti

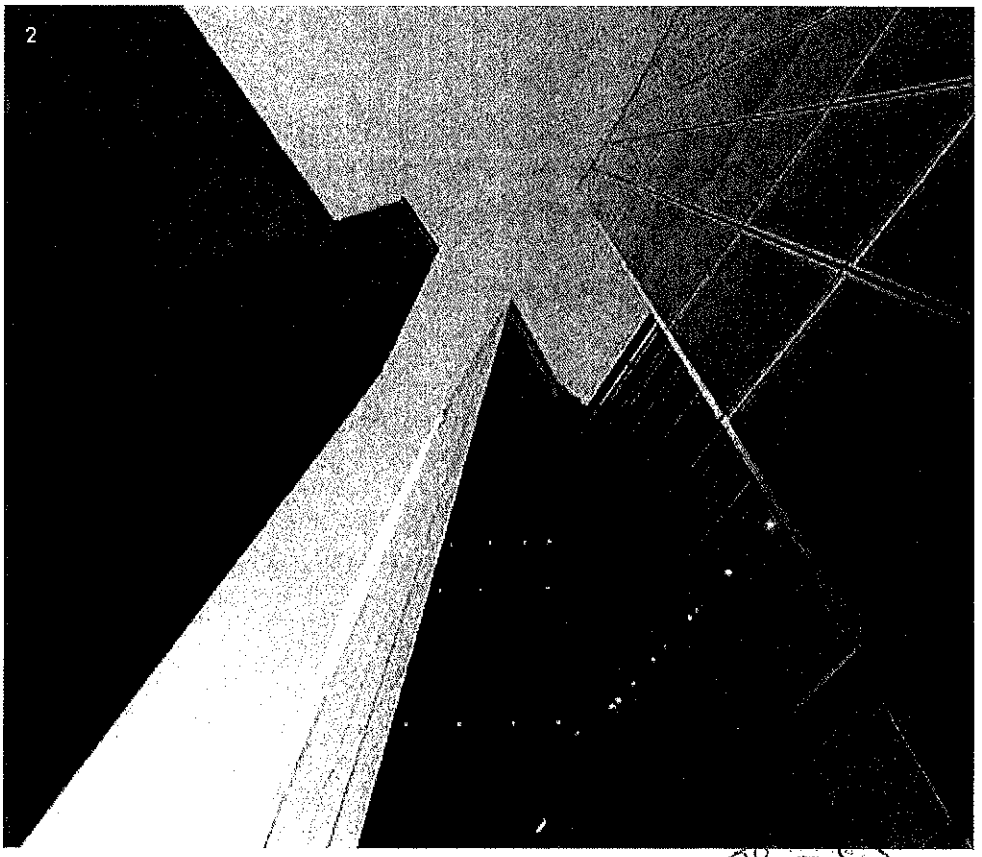
F VODAFONE

G DERUTA

H MONTE ROSA

I SARCA





1. Milano, Gioiaotto, esterno
2. Milano, Vodafone, facciata

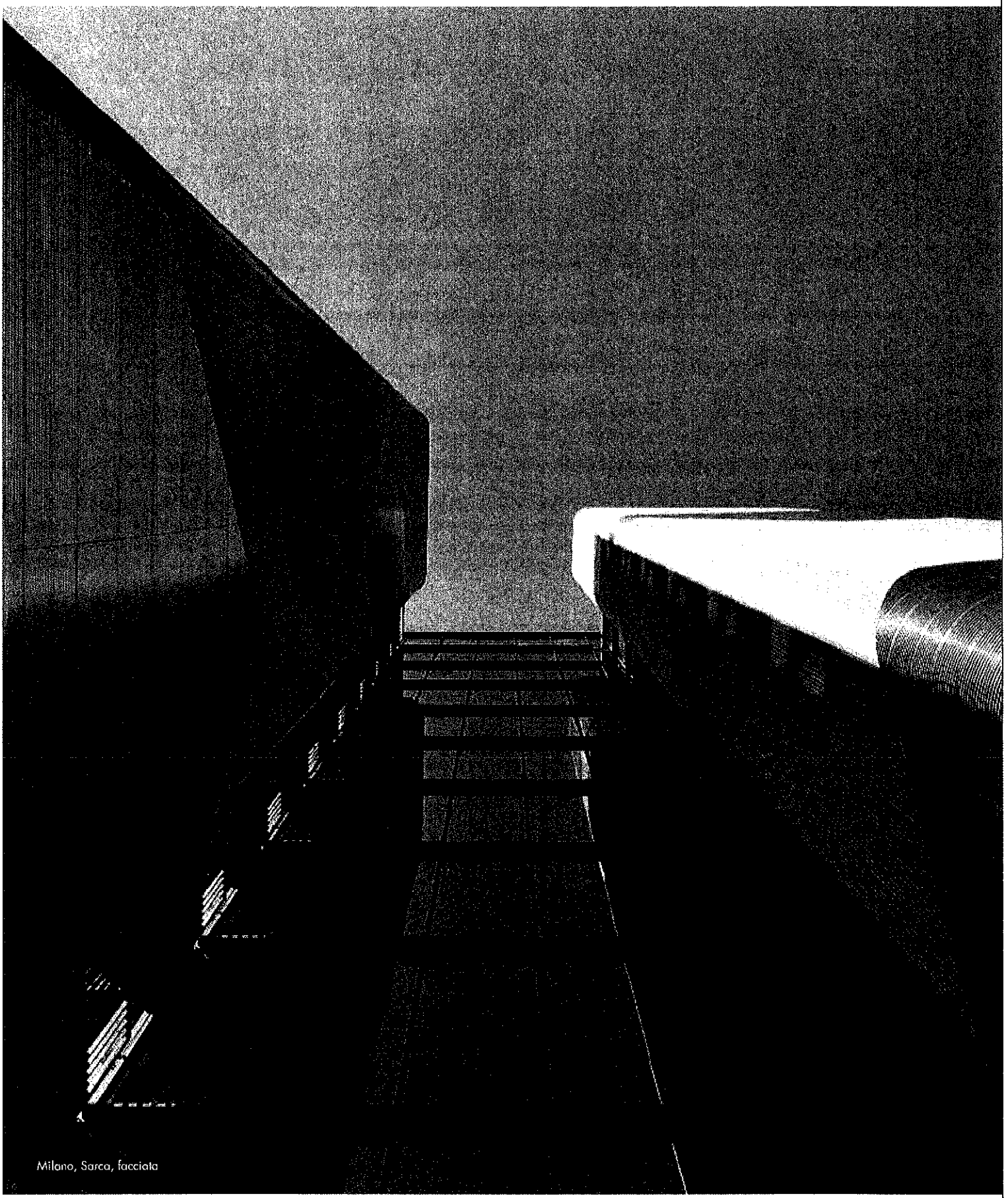
CAIA SINISI DI SAVINO IN ROZZANO

Principali dati del portafoglio immobiliare

	Immobili ad uso ufficio a Milano in Porta Nuova					
	Microsoft	Corso Como Place	Pavilion	Gioiaotto	Tocqueville	
Ubicazione	Milano Porta Nuova	Milano Porta Nuova	Milano Porta Nuova	Milano Porta Nuova	Milano Porta Nuova	
Indirizzo	Viale Pasubio 21	Via Privata Nino Bonnet 6/a & 10	Piazza Gae Aulenti 10	Viale Melchiorre Gioia 6/8	Via Alessio di Tocqueville 13	
Destinazione d'uso	Ufficio	Ufficio	Ufficio, Centro Eventi	Ufficio, Hotel	Ufficio	
Superficie commerciale (mq)	10.773	23.574	3.576	14.545	9.604	
Strategia	Core	Value-add	Core	Core	Core + / Value-add	
Anno costruzione	2016	Anni '50-'60	2014	Anni '60	1969	
Anno ultima ristrutturazione	-	2020	-	2014	2003	
Percentuale possesso (pro-quota)	84%	36%	100%	88%	100%	
Valore immobiliare (100%)	**€99,2m**	**€210,7m**	**€72,7m**	**€82,0m**	**€59,5m**	
Valore immobiliare (pro-quota)	**€82,9m**	**€75,3m**	**€72,7m**	**€72,3m**	**€59,5m**	
Conduttori principali	Microsoft	Accenture (contratto preliminare di locazione), Bending Spoons (contratto preliminare di locazione), Sisal	IBM	QBE, Angelini Beauty, NH Hotel	Sisal	
WALT (anni)	2,9	n.s.	7,1	4,8	1,3	
EPRA Vacancy Rate	zero	n.s.	zero	zero	zero	
EPRA Net Initial Yield	4,3%	n.s.	4,6%	4,7%	3,5%	
EPRA Topped-up Net Initial Yield	4,3%	n.s.	4,6%	4,9%	5,2%	
Certificazione LEED	✓	✓	✓	✓	-	
Architetto	Herzog & de Meuron	PLP	Michele De Lucchi	Park Associati	n.s.	

	Immobili ad uso ufficio a Milano (altri quartieri)					Totale
	Vodafone	Monte Rosa	Sarca	Deruta	Filiali Deutsche Bank	
	Milano Lorenteggio	Milano CityLife	Milano Bicocca	Milano Lambrate	Varie	
	Via Lorenteggio 240	Viale Monte Rosa 93	Viale Sarca 235	Via Deruta 19	n.a.	
	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Filiali bancarie	
	42.039	19.539	17.611	26.012	26.776	
	Core	Core + / Value-add	Core	Core + / Value-add	Core	
	2012	Anni '40-'50 e '60	Anni '80	2007	-	
	-	1997	2017	-	-	
	50%	100%	78%	100%	100%	
	€211,0m	**€60,6m**	**€62,1m**	**€44,4m**	**€66,6m**	
	€105,5m	**€60,6m**	**€48,6m**	**€44,4m**	**€66,6m**	**€688,3m**
	Vodafone	Techint, PwC	Philips, Signify	BNP Paribas	Deutsche Bank	
	6,1	2,9	5,2	1,0	6,2	4,3
	zero	15%	zero	zero	5%	2,5%
	6,2%	5,0%	5,7%	7,4%	4,8%	5,1%
	6,2%	5,0%	5,8%	7,4%	5,4%	5,3%
	✓	-	✓	-	-	
	Gantes & Marini	n.s.	Alessandro Scandurra	n.s.	n.s.	

DI SAVINO NOTAIO IN ROZZANO
GAIA



Milano, Sarca, facciata

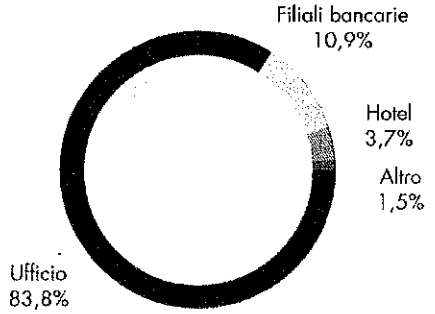
Panoramica dei conduttori

Il portafoglio di conduttori di COIMA RES è composto principalmente da società multinazionali di medie e grandi dimensioni: l'elenco dei dieci maggiori conduttori, che rappresentano l'87% dei canoni al 31 dicembre 2020 (base pro-quota), comprende Vodafone, Deutsche Bank, Microsoft, BNP Paribas, IBM, Sisal, PwC, Techint, NH Hotel e Philips.

L'attuale grado di diversificazione del portafoglio di conduttori di COIMA RES è frutto in particolare dell'operazione di cessione di una quota del 50% nell'immobile Vodafone perfezionata a giugno 2019, della progressiva cessione di numerose filiali bancarie durante gli ultimi cinque anni che ha consentito di ridurre l'esposizione ai due principali conduttori di COIMA RES. La base di conduttori di COIMA RES si è ulteriormente arricchita nel 2019 tramite l'acquisizione delle sedi di Microsoft e Philips.

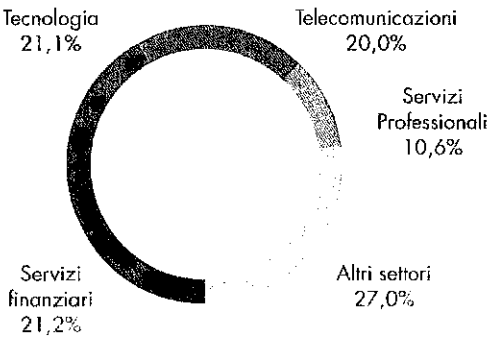
RIPARTIZIONE DEI CANONI INIZIALI LORDI ANNUALIZZATI (PRO-QUOTA) PER DESTINAZIONE D'USO

Dati al 31 dicembre 2020



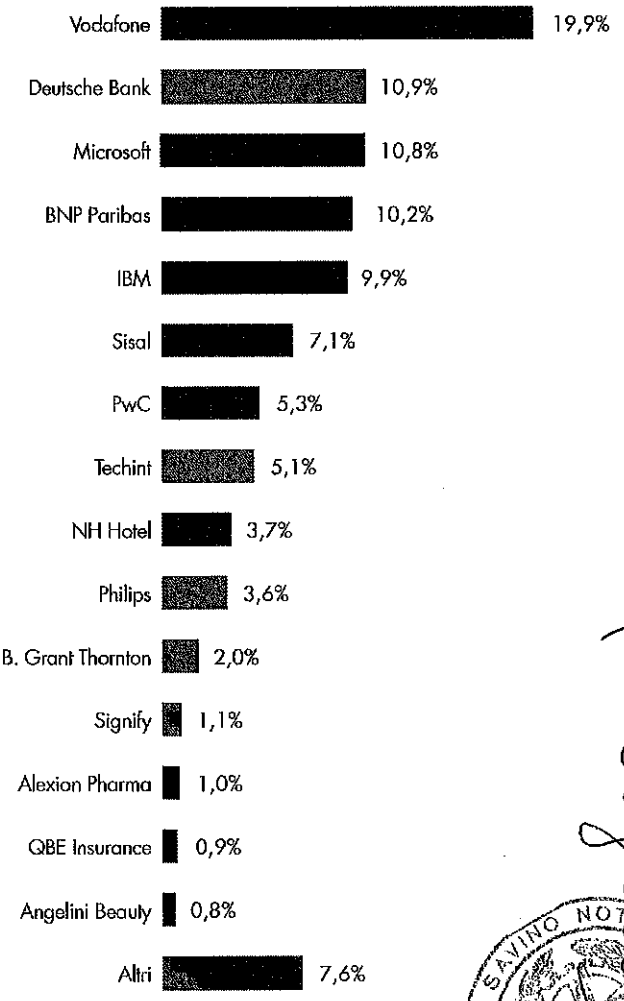
RIPARTIZIONE DEI CANONI INIZIALI LORDI ANNUALIZZATI (PRO-QUOTA) PER SETTORE

Dati al 31 dicembre 2020



PANORAMICA DEI PRINCIPALI CONDUTTORI (SULLA BASE DEI CANONI INIZIALI LORDI PRO-QUOTA)

Dati al 31 dicembre 2020





Descrizione degli immobili

MICROSOFT



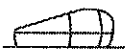
La sede di Microsoft è un immobile di nuova costruzione, certificato LEED Gold, progettato dallo studio internazionale di architettura Herzog & de Meuron (costruzione completata nel 2016) locato a Microsoft, società globale di tecnologia. L'immobile si trova nel distretto di Porta Nuova, in prossimità delle stazioni della metropolitana Monumentale e Garibaldi.

GIOIAOTTO

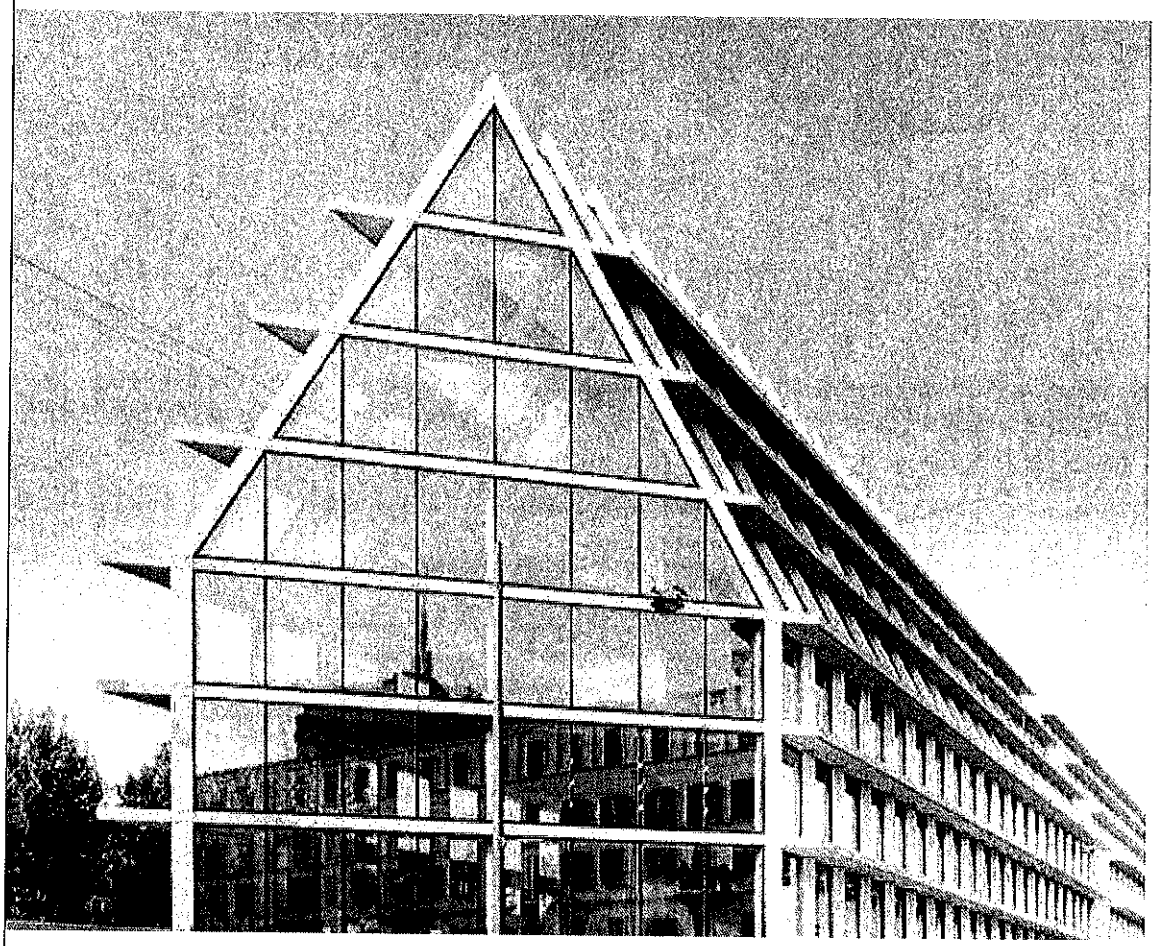


Costruito negli anni '70 e ristrutturato nel 2014, Gioiaotto è stato il primo edificio milanese certificato LEED Platinum. Il 50% delle superfici sono ad uso ufficio e locate a diversi conduttori ed il rimanente 50% delle superfici sono ad uso alberghiero e locate all'operatore NH Hotel. La porzione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

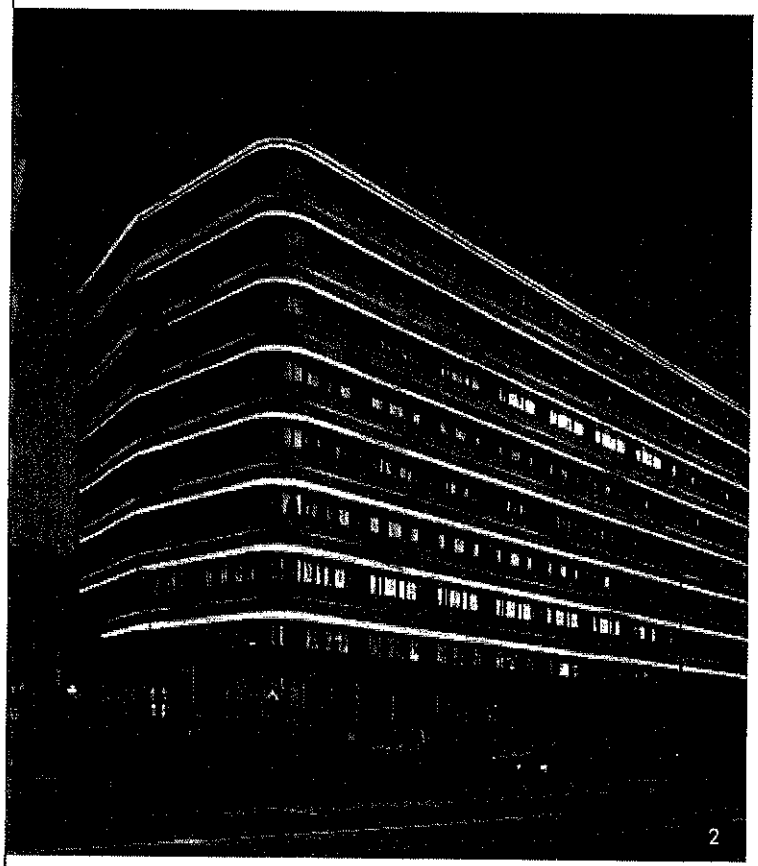
PAVILION

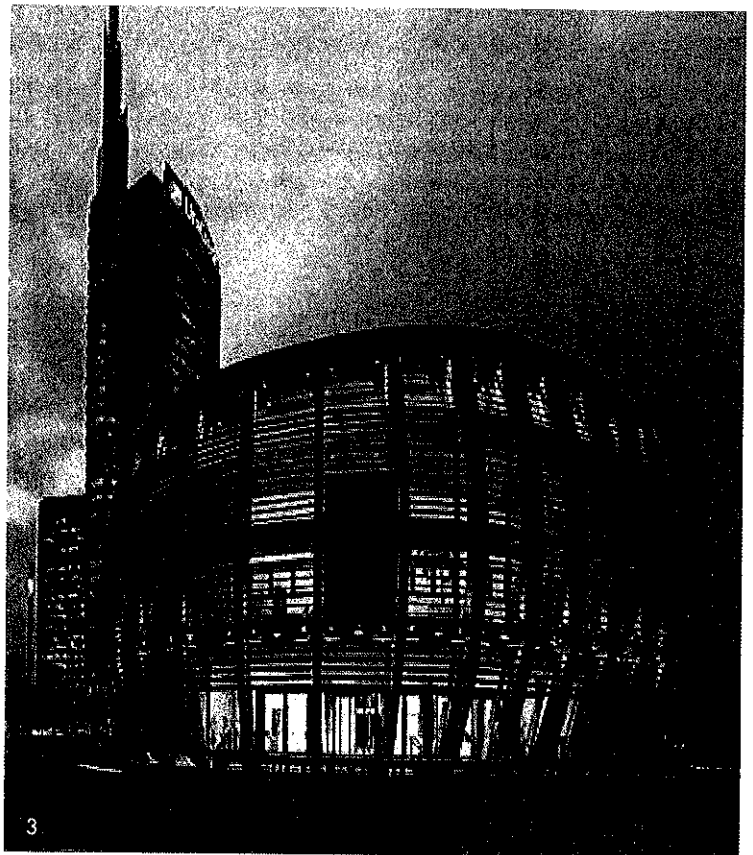


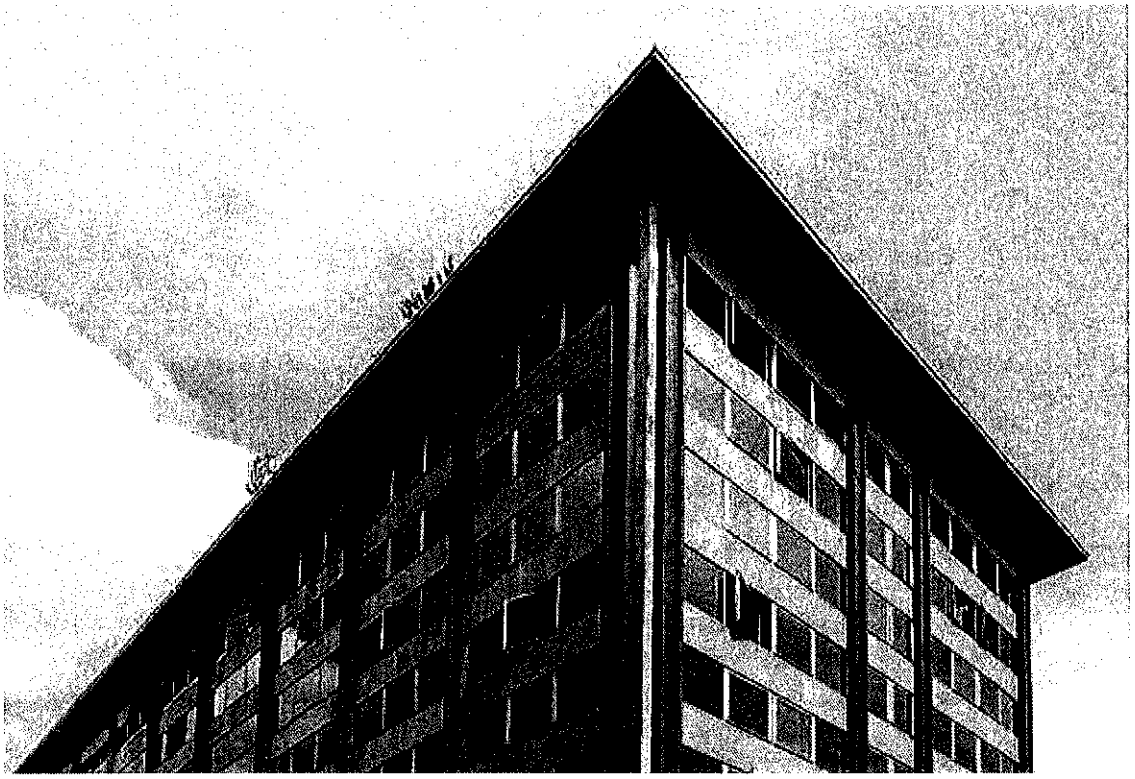
Immobile poli-funzionale certificato LEED Gold, progettato da Michele De Lucchi e costruito nel 2014. Ubicazione strategica nel cuore di Porta Nuova tra Piazza Gae Aulenti ed il parco "Biblioteca degli Alberi" (il terzo parco più grande nel centro di Milano). L'immobile è attualmente locato ad IBM che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



1. Milano, Microsoft, facciata
2. Milano, Gioiaotto, facciata
3. Milano, Pavilion, esterno

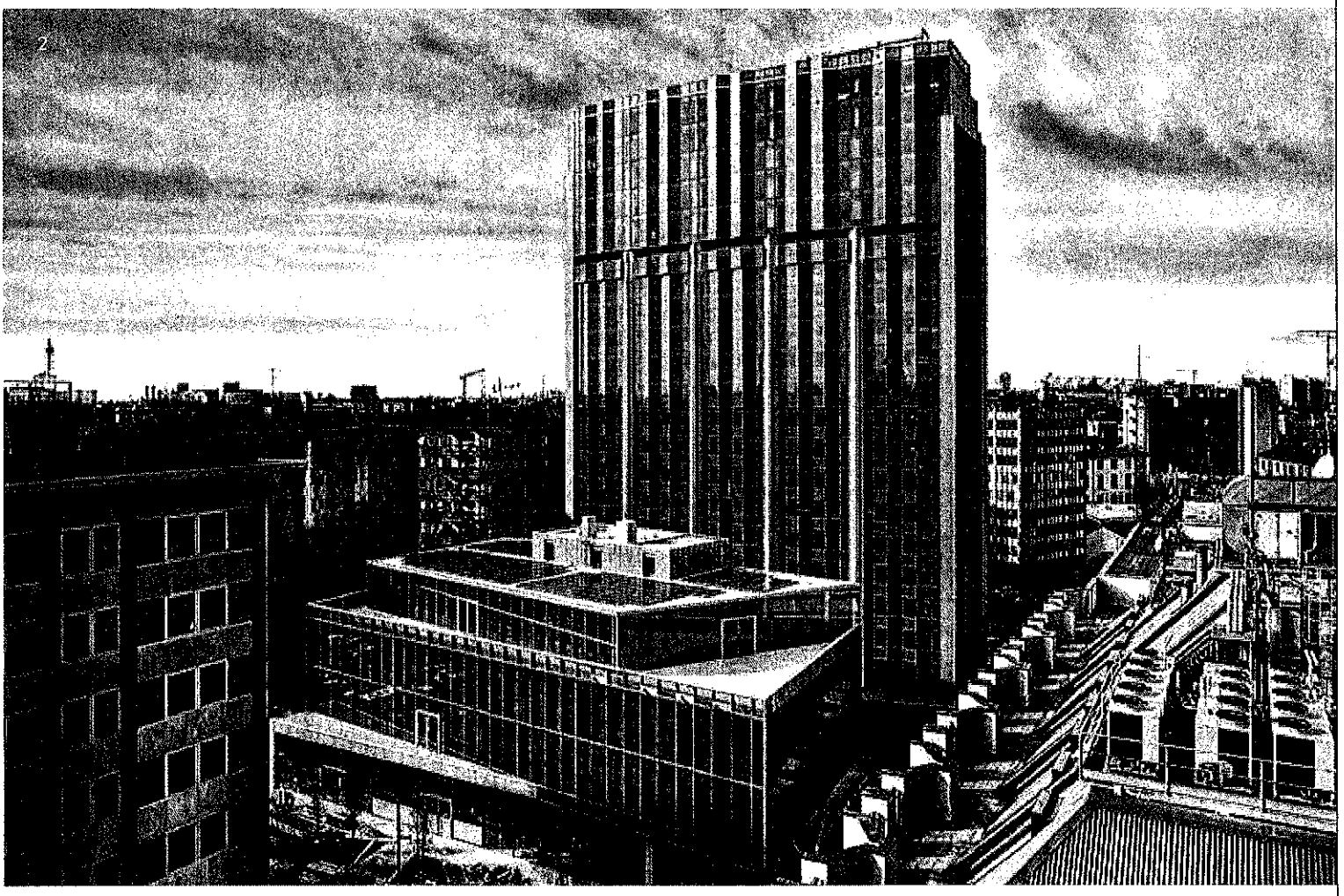






1. Milano, Tocqueville, facciata

2. Milano, Corso Como Place, esterno



TOCQUEVILLE

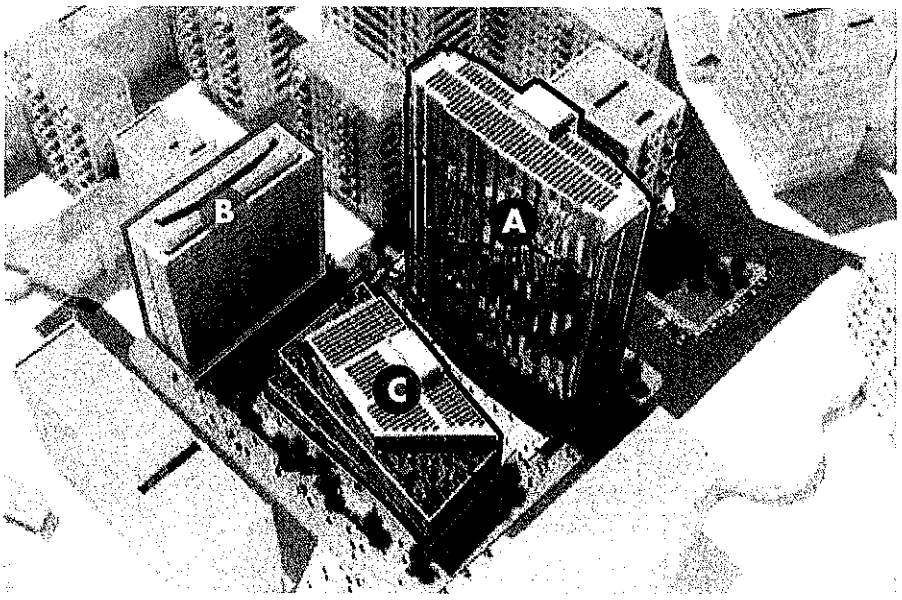
Edificio di 10 piani nell'area di Milano Porta Nuova situato tra la sede di Microsoft e la sede di UniCredit e di fronte al progetto Corso Como Place. L'edificio è stato inizialmente costruito nel 1969 e l'ultima ristrutturazione risale al 2003. Il conduttore principale dell'immobile è Sisal (la seconda più grande società di giochi ed il più grande fornitore di servizi di pagamento in Italia), che occupa l'89% delle superfici. Alla scadenza del contratto di locazione ci sarà la possibilità di effettuare un importante intervento di ristrutturazione per riqualificare l'edificio (ed al contempo migliorare ulteriormente l'area, anche in relazione al previsto completamento della ristrutturazione del complesso Corso Como Place).

CORSO COMO PLACE

Complesso immobiliare situato a Milano Porta Nuova tra le sedi di UniCredit e Microsoft. Il complesso è ben connesso alla rete di trasporti pubblici, con una stazione ferroviaria ad alta velocità (Stazione Garibaldi) e 2 linee metropolitane (MM2 e MM5). Il complesso originale si componeva di due edifici costruiti negli anni 1950-1960: l'edificio a torre (Edificio A) e l'edificio più basso (Edificio B).

Nel periodo 2017-2020, l'Edificio A è stato completamente rinnovato ed un nuovo elemento (Edificio C) è stato costruito. Il progetto Corso Como Place è caratterizzato dall'utilizzo di diverse tecnologie di ultima generazione in termini di sostenibilità e innovazione, con l'implementazione di un'infrastruttura Smart Building e l'applicazione di certificazioni internazionali di sostenibilità come LEED e WELL e con ampio uso di fonti energetiche rinnovabili. Il progetto crea un nuovo spazio pubblico di fronte a Tocqueville e porterà alla ristrutturazione delle strade in connessione con Corso Como.

Tra agosto e settembre 2019, sono stati firmati gli accordi preliminari di locazione con Accenture per l'intero Edificio A e con Bending Spoons per l'80% dell'Edificio C. Il progetto è stato completato nel 2020 ed è stato consegnato ai conduttori ad inizio 2021.



Porzione Value-add

Edificio A
100% PRE-LOCATO
AD ACCENTURE

Edificio C
80% PRE-LOCATO
A BENDING SPOONS

COMPLESSO VODAFONE

Complesso composto da tre edifici ed interamente locato a Vodafone con contratto di lunga durata (scadenza nel gennaio 2027). Situato nel quartiere di Lorenteggio, la zona beneficerà del completamento della linea metropolitana MM4 (previsto entro il 2023) che collegherà il quartiere direttamente all'aeroporto di Linate.

Il complesso rappresenta un importante esempio di eccellenza sotto il profilo della qualità costruttiva e della sostenibilità, come dimostrato dalla certificazione LEED. Il complesso è stato acquistato da COIMA RES durante la prima fase del programma di investimenti post IPO con l'obiettivo di ottenere un flusso di cassa di lungo periodo ed una remunerazione del capitale investito medio-alta (EPRA Net Initial Yield maggiore del 6%).

Nel 2019, a fronte della volontà di diversificare la base di conduttori e di immobili del portafoglio, COIMA RES ha ceduto una quota del 50% nel complesso ad un primario investitore Sud-Coreano realizzando parte dell'investimento iniziale. COIMA RES continua a consolidare contabilmente il complesso Vodafone grazie alla governance concordata con l'investitore coreano che agisce in qualità di partner finanziario lasciando a COIMA RES controllo sulle decisioni principali.

MONTE ROSA

Complesso composto da quattro edifici costruiti in vari momenti tra il 1942 ed il 1961 e che nel 1997 furono sottoposti a intense opere di ristrutturazione.

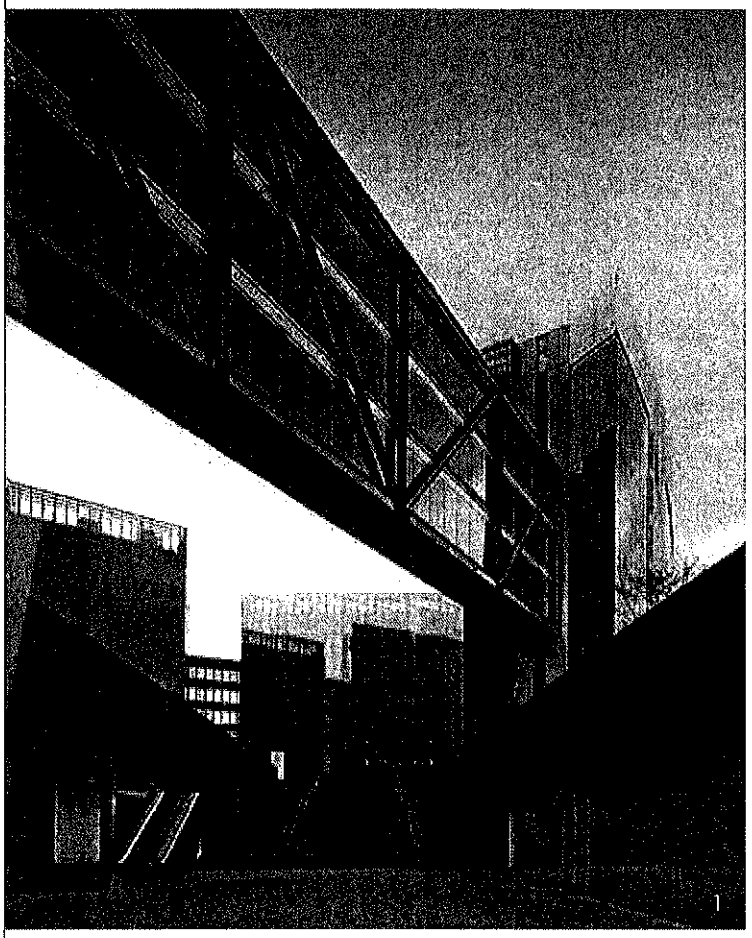
Il complesso Monte Rosa è situato in un consolidato distretto direzionale semi-centrale a Milano: la vicinanza rispetto al recente sviluppo di CityLife e l'ottimo collegamento ai trasporti pubblici con due linee della metropolitana (MM1 e MM5) rendono l'immobile particolarmente interessante.

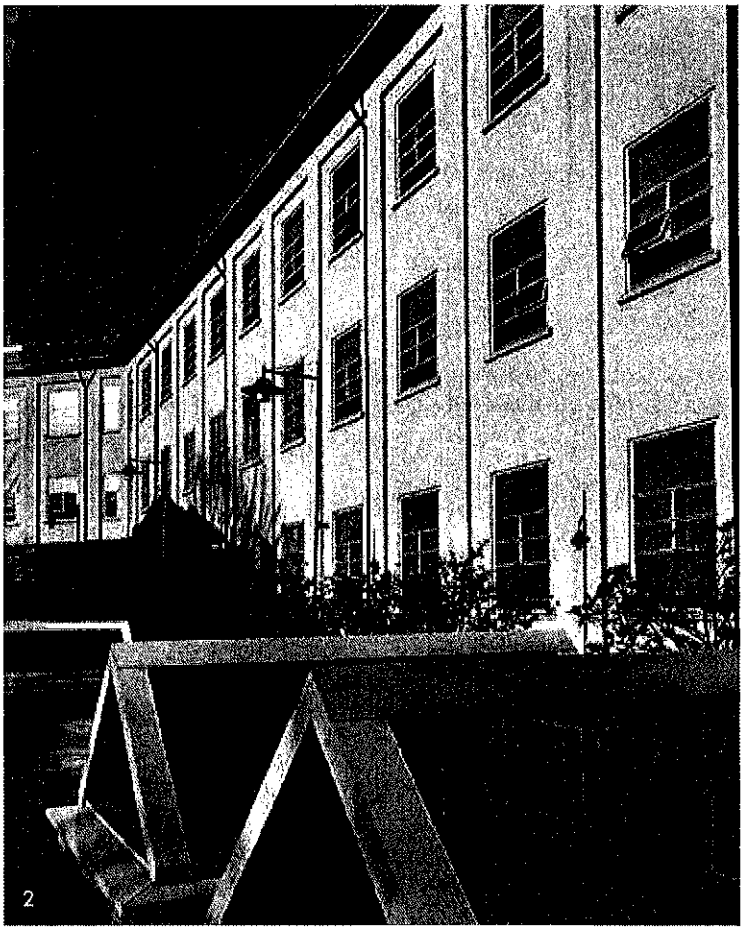
L'immobile è locato a due conduttori principali: Techint (contratto in scadenza nel 2026) e PwC che rilascerà gli spazi nel primo trimestre del 2021 (per consolidarsi nella terza torre di CityLife). Ciò è in linea con la strategia prevista in fase di acquisizione dell'immobile che prevede l'opportunità di effettuare un intervento di riqualificazione e riposizionamento degli spazi rilasciati da PwC.

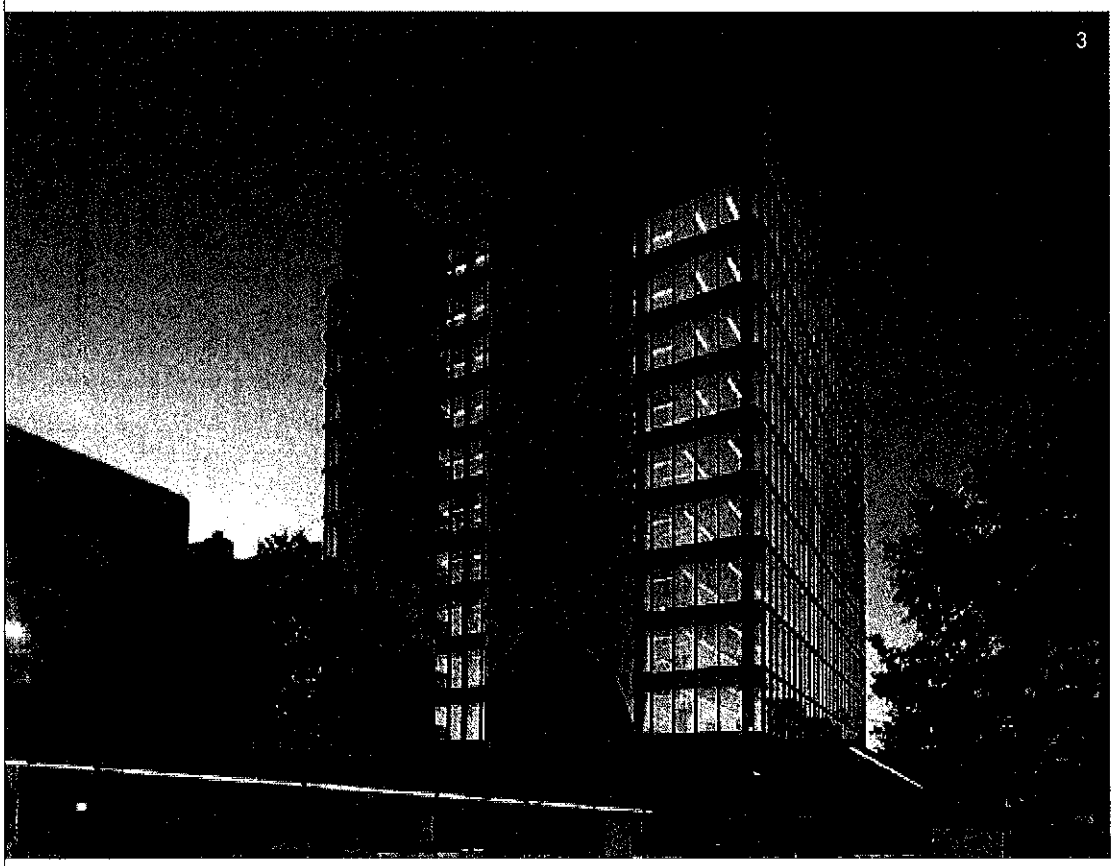
SARCA

L'immobile Sarca, ospitante la sede italiana di Philips e di altre società, è un immobile certificato LEED Platinum.

L'immobile è stato costruito negli anni '80 ed è stato completamente ristrutturato nel 2016-2017 su progetto dell'architetto italiano Alessandro Scandurra. Philips, il leader mondiale nel settore delle tecnologie medicali, occupa circa la metà delle superfici, il rimanente è locato ad altri conduttori operanti in settori diversi. L'immobile si trova nel distretto Bicocca in prossimità delle stazioni della metropolitana MM5 di Ponale, Bignami e Bicocca.







1. Milano, Vodafone, facciata
2. Milano, Monte Rosa, facciata
3. Milano, Sarca, facciata

DERUTA

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

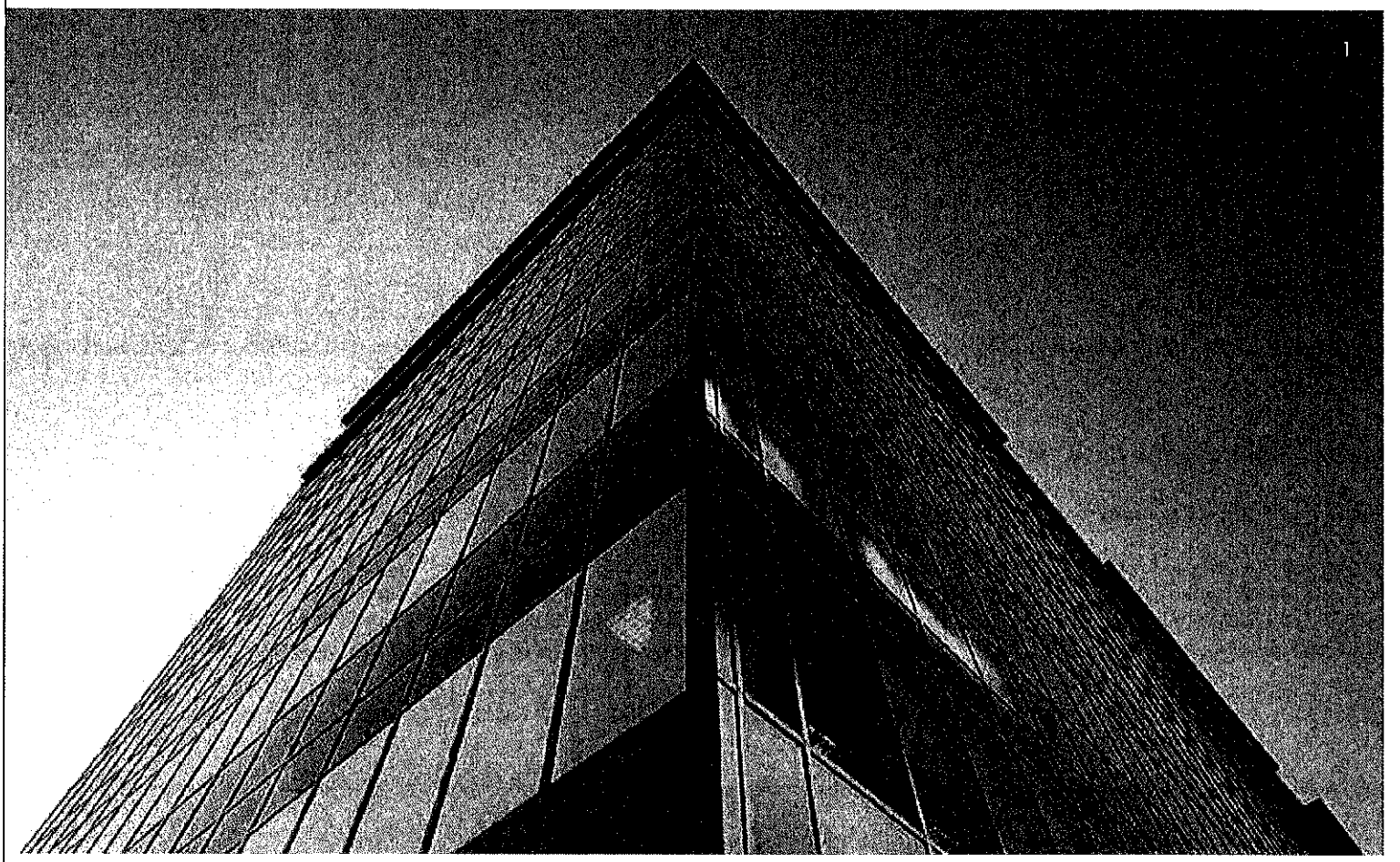
L'immobile è stato acquistato da COIMA RES durante la prima fase del programma di investimenti post IPO con l'obiettivo di ottenere un flusso di cassa ed una remunerazione del capitale investito medio-alta (EPRA Net Initial Yield vicino al 7%).
Nello scenario in cui l'attuale conduttore dovesse rilasciare gli spazi alla scadenza del contratto di locazione, ci sarebbe l'opportunità di ristrutturare l'edificio riposizionandolo e migliorandone le performance energetiche.

FILIALI BANCARIE

Portafoglio costituito da 58 filiali bancarie situate nel Nord e Centro Italia. Al 31 dicembre 2020, 54 filiali sono locate a Deutsche Bank con un contratto di lunga durata, 3 filiali minori sono sfitte ed una filiale a Torino (precedentemente sfitta) è stata locata durante il 2019 ad un operatore nel settore del wellness.

Portafoglio conferito in sede di IPO da Qatar Holding LLC con l'intento di creare un flusso di cassa stabile e di lungo periodo per COIMA RES. Il portafoglio iniziale consisteva in 96 filiali distribuite su tutto il territorio italiano per un valore di contribuzione immobiliare pari a Euro 140,1 milioni.

Negli ultimi 4 anni è stato implementato un piano di cessioni che ha visto la vendita di 38 filiali per un valore aggregato pari a Euro 66,3 milioni (in linea con il valore di contribuzione) pari a circa il 48% del portafoglio iniziale e che ha visto l'incidenza del portafoglio di filiali bancarie passare al di sotto del 10% del portafoglio totale di COIMA RES. La strategia sul portafoglio residuo prevede ulteriori cessioni nel medio termine.





1. Milano, Deruta, facciata

2. Roma, Portafoglio Deutsche Bank, facciata

GESTIONE ATTIVA DEL PORTAFOGLIO

Acquisizioni

Nel 2020, COIMA RES ha continuato ad investire in linea con la propria strategia atta a focalizzare il proprio portafoglio su immobili ad uso ufficio di qualità a Milano, ed in particolare nell'area di Porta Nuova.

» ***GIOIA 22***

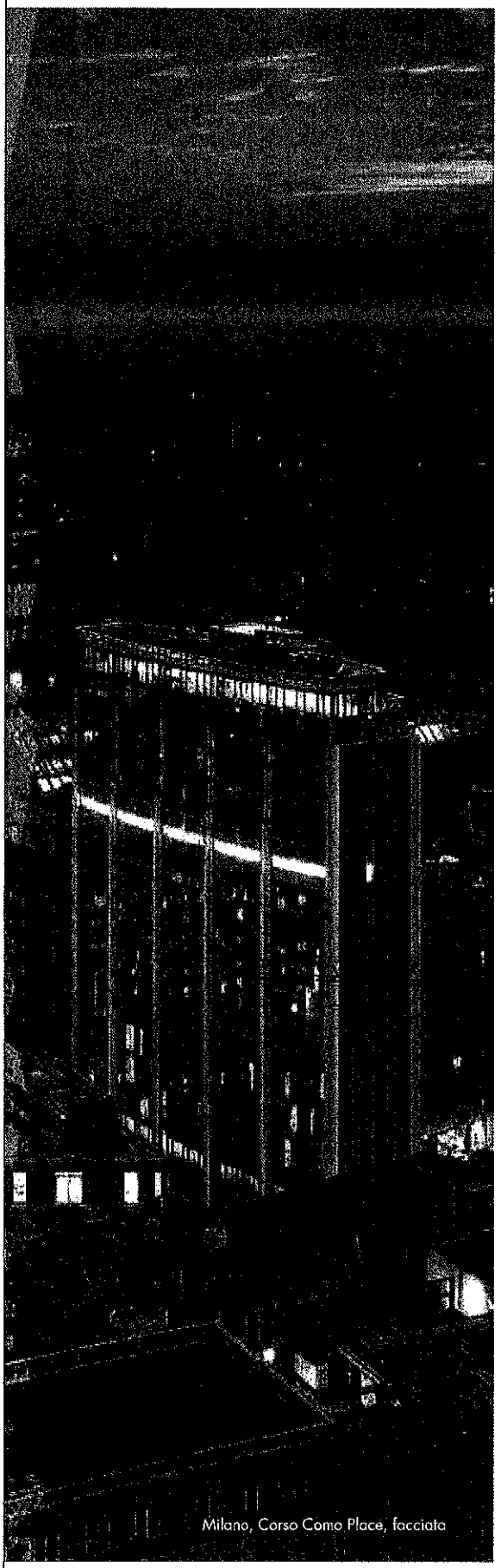
A giugno 2020, COIMA RES ha concluso un accordo vincolante per l'acquisto di una partecipazione del 10-25% nell'edificio Gioia 22, un immobile di 35.800 metri quadri che si sviluppa su 26 piani fuori terra sito in Via Melchiorre Gioia 22 a Milano, nel distretto di Porta Nuova. Il closing dell'operazione è previsto per il 2022, ed è subordinato al verificarsi di talune condizioni sospensive, tra cui la locazione del 75% delle superfici. L'esatta quota di partecipazione sarà determinata da COIMA RES, a propria discrezione, all'interno del range sopra indicato, in prossimità del closing. Il prezzo di acquisto sarà calcolato attribuendo all'immobile un valore pari ad Euro 442,1 milioni. L'immobile è stato costruito a valle della demolizione dell'edificio ex-INPS edificato nel 1961 e in disuso dal 2012, dopo una fase di bonifica che ha visto la rimozione di oltre 200 tonnellate di amianto. L'edificio, progettato dallo studio Pelli Clarke Pelli Architects, è il più grande in Italia ad ottenere la certificazione Nearly Zero Energy Building (NZEB) oltre a qualificarsi per le certificazioni LEED, WELL e Cradle to Cradle. L'immobile sarà dotato di oltre 6.000 mq di pannelli fotovoltaici che, assieme all'utilizzo dell'acqua di falda, consentiranno una riduzione del fabbisogno energetico del 75% rispetto agli edifici tradizionali.

Cessioni

Nel 2020, COIMA RES ha continuato a ridurre la propria esposizione ad immobili non strategici e maturi ed a ridurre la concentrazione del portafoglio e dei conduttori.

» ***FILIALI BANCARIE***

Tra gennaio e ottobre 2020, COIMA RES ha completato la cessione di 10 filiali bancarie per un valore pari a Euro 19,2 milioni. Tali cessioni riguardano il portafoglio di 11 filiali bancarie la cui cessione era stata annunciata a novembre 2019 per un valore complessivo di Euro 23,5 milioni. Il rogito dell'ultima filiale appartenente a tale portafoglio situata in Via dei Martiniti a Milano (per Euro 4,3 milioni) è avvenuto nel gennaio 2021.



Milano, Corso Como Place, facciata

» ***PORTAFOGLIO TELECOM***

A dicembre 2020, è stata completata la cessione del Portafoglio Telecom ad APWireless, società controllata da Radius Global Infrastructure. Il Portafoglio Telecom consisteva in cinque immobili situati nel nord e centro Italia locati con un contratto di lungo periodo a TIM (Telecom Italia). COIMA RES aveva acquisito indirettamente una quota di minoranza (pari al 13,7%, su base pro-quota) nel Portafoglio Telecom nel 2019, in concomitanza all'acquisto delle sedi di Microsoft e Philips.

Progetti di sviluppo

» ***CORSO COMO PLACE***

Alla luce della crisi COVID-19, l'attività nel cantiere del progetto di sviluppo Corso Como Place è stata sospesa dal 13 marzo 2020 al 3 maggio 2020. Tra il 4 maggio ed il 18 maggio 2020, il cantiere è stato sottoposto alla messa in sicurezza, dove sono state attuate alcune misure precauzionali per assicurare la salute degli operai in relazione al rischio COVID-19. A valle della fase di messa in sicurezza i lavori sono ripresi, in particolare sono stati organizzati due turni in modo da ridurre la densità di personale attivo nel cantiere. Il progetto è stato successivamente completato nel quarto trimestre del 2020 con costi sostanzialmente in linea con le stime effettuate in fase di budget. Gli spazi sono stati consegnati ai conduttori Accenture e Bending Spoons ad inizio 2021 in base agli accordi preliminari di locazione firmati nel 2019.

Accordi di locazione

» ***GIOIAOTTO***

Nel terzo trimestre del 2020, COIMA RES ha rinnovato l'accordo di locazione con QBE (una società assicurativa globale) per 6 anni aggiuntivi. Il contratto di locazione, che riguarda più di 900 mq di spazio ad uso ufficio nell'immobile Gioiaotto a Porta Nuova, è stato firmato ad un premio del 44% rispetto al precedente livello ed è in linea col prime rent della zona.

ITALIA: SETTORE IMMOBILIARE

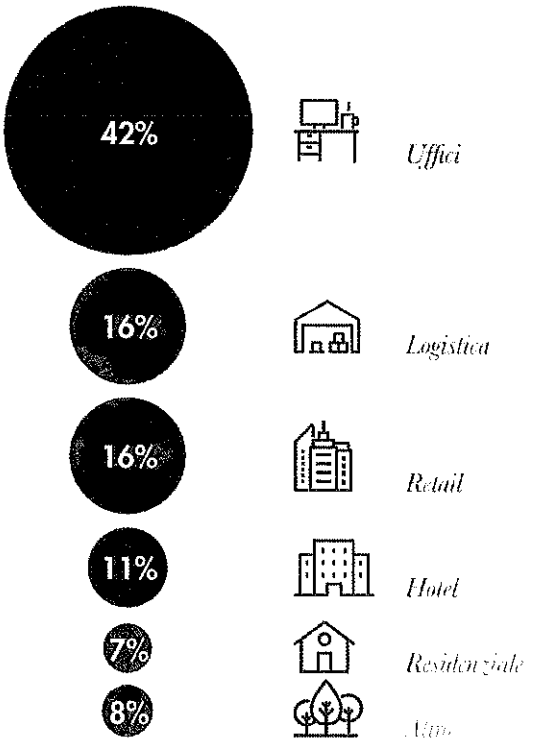
Il mercato immobiliare in Italia ha vissuto una contrazione del 29% nel volume complessivo di compravendite nel 2020, attestandosi ad un valore totale pari a Euro 8,8 miliardi. Il segmento che ha visto maggiore attività è stato quello degli immobili ad uso direzionale, in linea con quanto registrato anche nel 2019. La città di Milano continua a rappresentare la porzione maggiore in termini di compravendite totali, rappresentando il 38% dei volumi di investimento complessivi.

VOLUMI DI INVESTIMENTO NEL SETTORE IMMOBILIARE IN ITALIA FY 2020

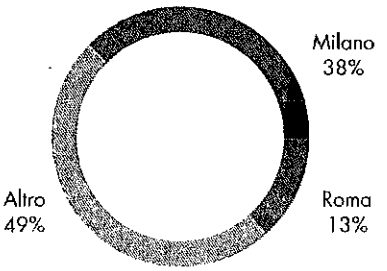
Euro **8,8** *miliardi*

-29% rispetto al 2019
In linea rispetto al 2018
-23% rispetto al 2017

VOLUMI DI INVESTIMENTO PER TIPOLOGIA DI IMMOBILE



VOLUMI DI INVESTIMENTO PER CITTÀ



VOLUMI DI INVESTIMENTO PER PROVENIENZA DEGLI INVESTITORI



Fonte: CBRE, JLL

MILANO: MERCATO UFFICI



Il mercato degli investimenti per immobili ad uso ufficio a Milano è stato relativamente attivo nel 2020 con gli investitori che si sono concentrati principalmente su immobili a basso rischio, come edifici recentemente ristrutturati e affittati con contratti di lungo periodo, spesso situati in zone molto centrali della città. Il mercato della locazione è stato più lento nel 2020 rispetto agli ultimi anni, con le aziende che si sono concentrate principalmente nella gestione delle proprie operation e nell'esaminare le proprie strutture organizzative.

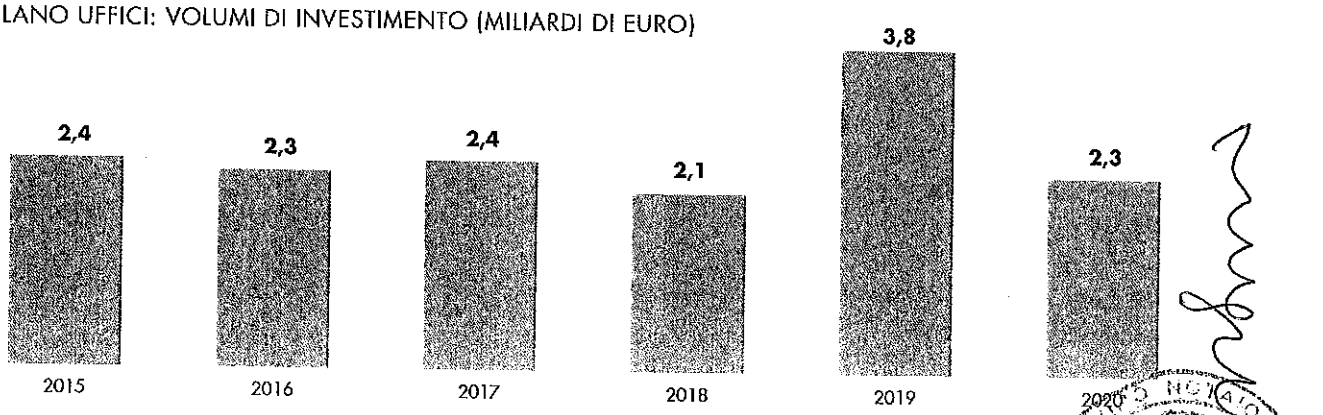
Gabriele Bonfiglioli
Head of Investments, COIMA SGR

Uffici a Milano: mercato delle compravendite

Il mercato delle compravendite per immobili ad uso ufficio a Milano ha registrato volumi pari ad Euro 2,3 miliardi nel 2020, un livello in calo del 39% rispetto al 2019.

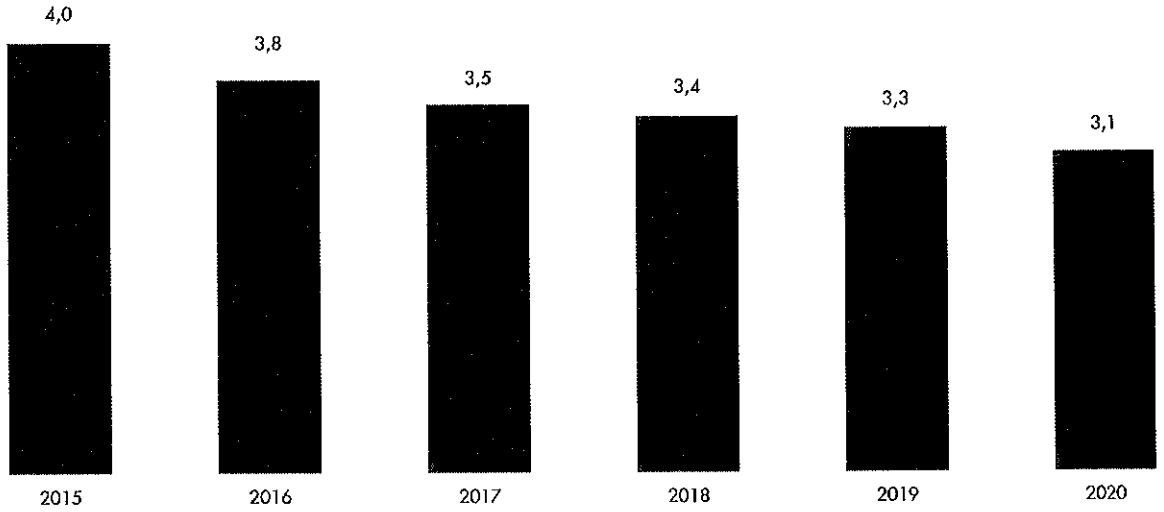
Le valutazioni degli immobili ad uso ufficio a Milano di tipo "prime" hanno visto un ulteriore incremento, con una compressione di 20 bps del prime yield nel 2020.

MILANO UFFICI: VOLUMI DI INVESTIMENTO (MILIARDI DI EURO)



Fonte: CBRE

MILANO UFFICI: EVOLUZIONE DEL RENDIMENTO NETTO PRIME (%)

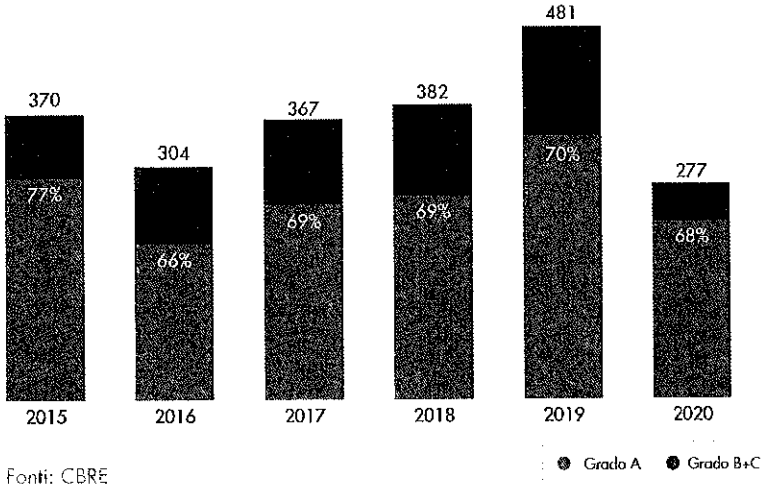


Fonte: CBRE

Uffici a Milano: mercato delle locazioni

Il mercato delle locazioni per immobili ad uso ufficio a Milano ha registrato un take up pari a 277.000 mq nel 2020, un livello in calo del 32% rispetto al 2019. In linea con gli anni precedenti, la domanda da parte dei conduttori rimane prevalentemente orientata alla locazione di immobili di grado A. Il livello dei canoni per i vari quartieri di Milano è rimasto sostanzialmente stabile nel 2020 rispetto alla fine del 2019.

MILANO UFFICI: TAKE UP DA PARTE DEI CONDUTTORI (MIGLIAIA DI MQ)



Fonti: CBRE

MILANO UFFICI: CANONI PER DISTRETTO (€/MQ)

DISTRETTO	CANONE (DIC-20)	TREND NEL 2020
Centro Storico	€600/mq	Stabile
Porta Nuova / CBD	€600/ mq	Stabile
Centro	€500/ mq	Stabile
CityLife	€420/ mq	Stabile
Semi-centro	€390/ mq	Stabile
Scalo Porta Romana	€350/ mq	Stabile
Periferia	€280/ mq	Stabile
Bicocca	€250/ mq	Stabile
Milanofiori	€240/ mq	Stabile
San Donato Milanese	€210/ mq	Stabile
Hinterland	€210/ mq	Stabile
Sesto San Giovanni	€200/ mq	Stabile

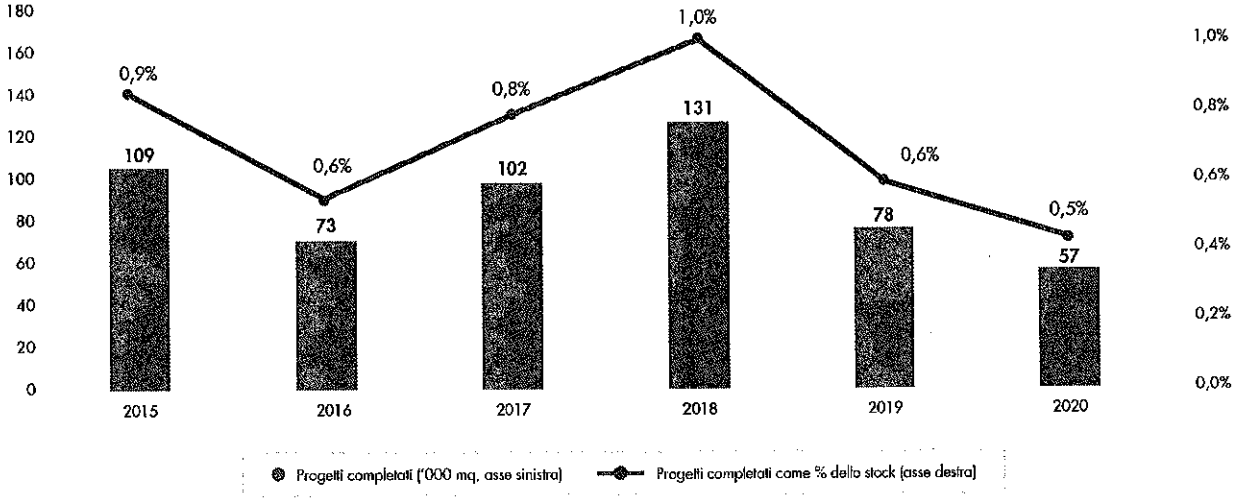
Fonte: CBRE

Uffici a Milano: progetti di sviluppo e tasso di sfitto

L'anno 2020 ha visto un livello modesto di completamento di progetti di sviluppo, mentre la pipeline di sviluppo in fase di costruzione ed in consegna per il 2021-2023 è pari a c. 217.000 mq per anno (c. 1,7% dello stock totale di uffici a Milano al 31 dicembre 2020), ed è già affittata per il 42%.

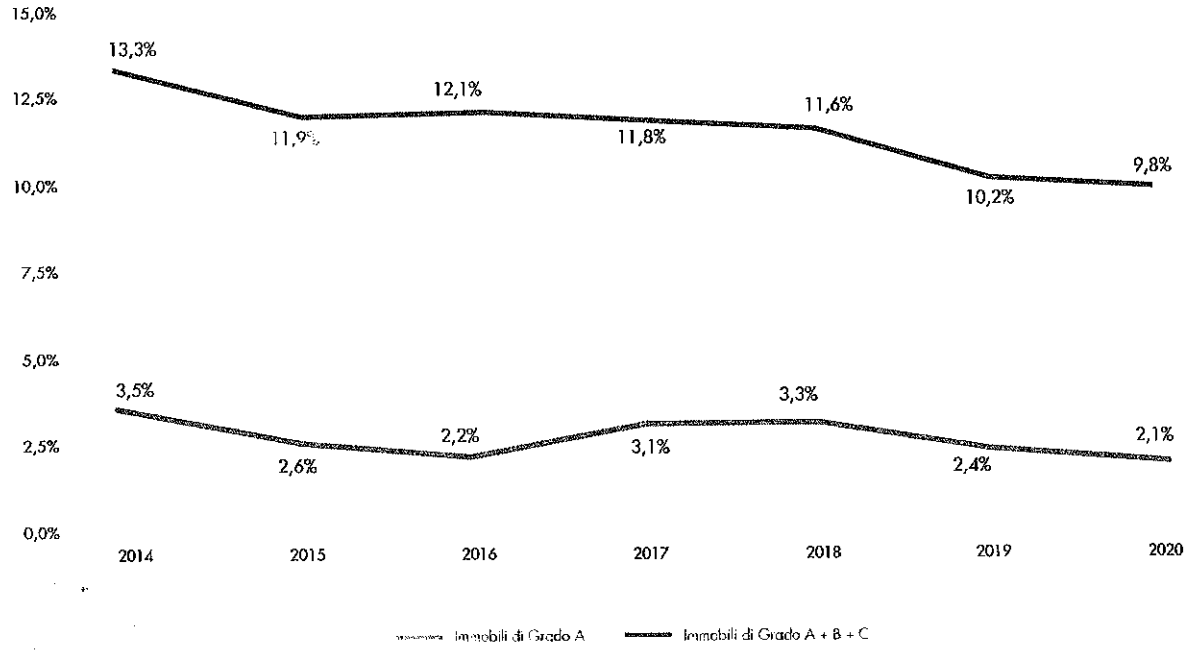
Il tasso di sfitto nel segmento uffici a Milano è pari al 9,8% al 31 dicembre 2020, in riduzione di 40 punti base rispetto al 31 dicembre 2019. Un trend simile si osserva anche in relazione al tasso di sfitto per immobili di Grado A, dove lo sfitto rappresenta circa il 2,1% dello stock totale di uffici a Milano (in contrazione di 30 punti base rispetto al 31 dicembre 2019).

PROGETTI COMPLETATI



Fonte: CBRE

TASSO DI SFITTO PER GRADO DI IMMOBILE (%)



Fonte: CBRE

IL FUTURO DEGLI UFFICI



Nel 2020 abbiamo dedicato tempo e risorse nello studio del fenomeno del lavoro remoto e sugli impatti potenziali derivanti dall'adozione di tale prassi sulla domanda per spazio ad uso ufficio da parte delle aziende. La conclusione a cui siamo arrivati è che l'ufficio rimarrà uno strumento di produttività aziendale fondamentale, ma che nel medio-lungo termine aumenterà la polarizzazione tra edifici di alta qualità situati in quartieri qualificati rispetto a edifici di bassa qualità situati in quartieri indifferenziati.

Manfredi Catella
Fondatore e Amministratore Delegato, COIMA RES

Considerata la discontinuità causata dalla pandemia da COVID-19, la piattaforma COIMA ha effettuato, nella seconda metà del 2020, uno studio dettagliato sul lavoro remoto e sui possibili impatti di un aumento dell'adozione del lavoro remoto da parte delle aziende in termini di fabbisogni di spazi ad uso ufficio. Tale studio è stato pubblicato a fine ottobre 2020 ed è disponibile sul sito www.coima.com. Se ne propone qui una breve sintesi.

Alla pubblicazione dello studio, è seguita un'attività strutturata di indagine su un gruppo di società di media-grande dimensione volta a raccogliere feedback su come queste società stessero interpretando e pianificando il ruolo degli uffici in un'ottica post COVID-19. L'indagine ha coinvolto 38 società operanti in Italia, sia di origine italiana che di origine estera, e sia appartenenti alla base dei conduttori COIMA sia in locazione presso altri proprietari di immobili. L'attività ha permesso di raccogliere numerosi spunti riguardo alla percezione dell'ufficio come strumento di organizzazione e produttività e del potenziale ruolo che l'ufficio avrà a valle della pandemia da COVID-19. I risultati dell'indagine sono anch'essi disponibili sul sito www.coima.com.

Adozione del lavoro remoto

I dati Eurostat per il 2019 vedono il livello di penetrazione del lavoro remoto in Italia pari al 5%, rispetto ad una media Europea pari al 17% ed a livelli superiori al 40% per alcuni paesi del Nord Europa.

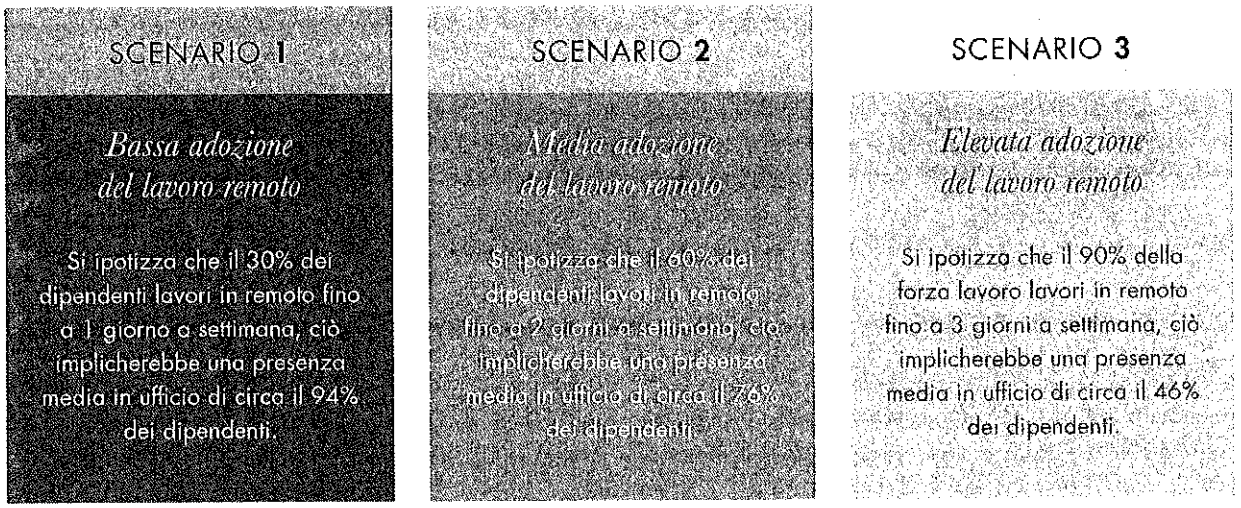
I dati dell'Osservatorio Smart Working del Politecnico di Milano, basati su un campione di 776 imprese operanti in Italia e 365 enti della pubblica amministrazione italiana, mostrano come le grandi imprese siano più avanzate delle piccole e medie imprese nell'adozione dello smart working e suggeriscono una maggiore adozione di modalità di lavoro agili rispetto ai dati Eurostat. Infatti, secondo l'Osservatorio Smart Working del Politecnico di Milano (School of Management), circa il 65% delle grandi aziende ha già adottato lo smart working nel 2019, seguito dalle piccole e medie imprese al 30% e dalla pubblica amministrazione al 23%.

È possibile ritenere che il lavoro remoto diventerà una componente sempre più strutturale dell'organizzazione aziendale in Italia, anche se con gradi diversi a seconda dei settori e delle dimensioni delle aziende stesse.

Impatto dell'adozione del lavoro remoto sulle necessità di spazi ad uso ufficio

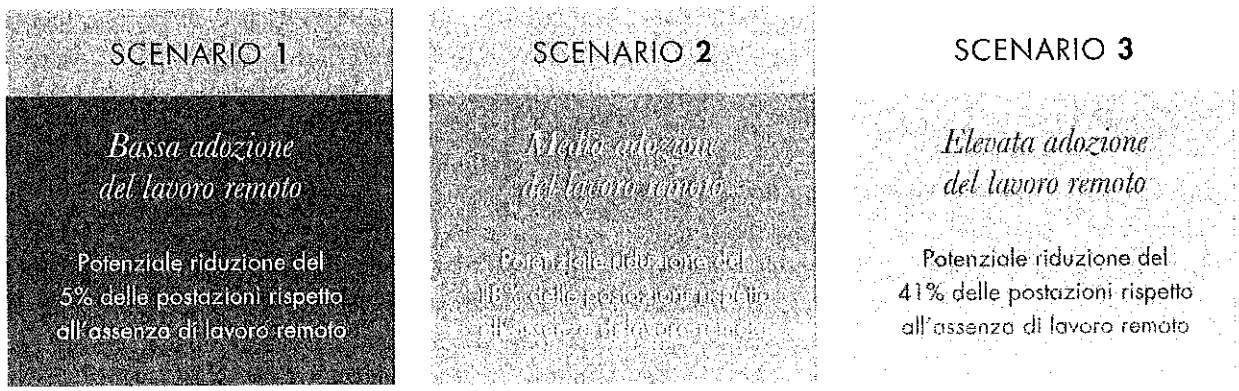
Data la complessità e l'unicità di ogni singola organizzazione e le numerose variabili che guidano le decisioni sugli spazi ad uso ufficio, è difficile stimare l'impatto esatto del lavoro remoto sui requisiti di spazio ad uso ufficio da parte delle aziende. Tuttavia, COIMA ha sviluppato un modello per la stima dei requisiti di spazio per un'ipotetica azienda che pre-COVID non adottava il lavoro remoto e che introduce il lavoro remoto in maniera più strutturale post-COVID.

Sono stati immaginati tre scenari principali:



Al fine di valutare l'impatto sui requisiti di postazioni lavorative individuali per un'azienda che inizia ad adottare il lavoro remoto, COIMA ha effettuato una simulazione che presuppone che i desk siano condivisi tra i dipendenti (se i desk non fossero condivisi, l'adozione del lavoro remoto non porterebbe ad una riduzione in termini di numero di postazioni), che la distribuzione dei dipendenti in ufficio sia uniforme durante la settimana e che i dipendenti che adottano il lavoro remoto abbiano una probabilità del 25% di trovare una postazione quando si presentano in ufficio "fuori turno" (cioè è previsto un buffer in termini di numero di postazioni rispetto al numero medio di dipendenti in ufficio).

Il risultato della simulazione mostra che:



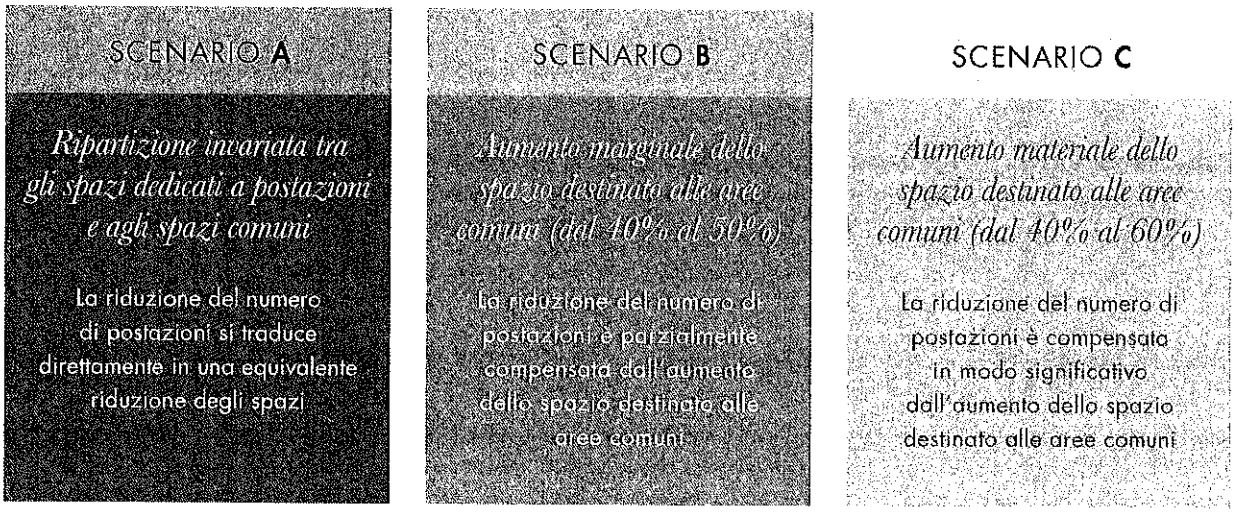
Avendo stimato il numero di postazioni di lavoro individuali necessari per ciascuno dei tre scenari, l'impatto sui requisiti di spazio per uffici dipenderà quindi principalmente da eventuali cambiamenti potenziali nella ripartizione dello spazio ufficio assegnato alle postazioni rispetto allo spazio ufficio assegnato ad altre funzioni come sale riunioni o servizi (che definiamo come "aree comuni").

Un'analisi eseguita da COIMA Image, società di architettura e interior design, mostra che nell'ultimo decennio le aziende hanno assegnato progressivamente più spazio alle aree comuni e meno spazio alle postazioni di lavoro individuali nella loro pianificazione dello spazio, probabilmente anche in combinazione con una maggiore adozione del lavoro remoto.

Le società che hanno rivisto i loro spazi nel periodo 2012-2017 hanno allocato in media circa il 40% dello spazio alle aree comuni, mentre le società che hanno rivisto i loro spazi nel periodo 2018-2020 hanno allocato in media circa il 50% dello spazio alle aree comuni. Ciò è in linea con il fatto che gli uffici possono diventare meno uno spazio per il lavoro individuale e più un ambiente di interazione e collaborazione.

Sulla base dell'analisi dei precedenti di pianificazione dello spazio, si presume che in media le aziende abbiano attualmente una suddivisione del 60-40% tra lo spazio assegnato alle postazioni di lavoro individuali e lo spazio assegnato alle aree comuni.

Quindi, per stimare la potenziale riduzione della superficie degli uffici, vengono sviluppati tre diversi scenari:



Lo scenario A è considerato con una probabilità inferiore rispetto allo scenario B e allo scenario C in quanto è probabile che in futuro verrà assegnato più spazio per uffici alle aree comuni al fine di favorire la collaborazione e il lavoro di squadra quando i dipendenti sono in ufficio (in linea con i recenti progetti di space planning di COIMA Image).

Pertanto, un'ipotetica azienda che pre-COVID non adottava il lavoro remoto potrebbe ridurre il proprio fabbisogno di spazi per uffici di circa il 5-10% attraverso un'adozione bassa o media del lavoro remoto o di circa il 10-30% attraverso un'elevata adozione del lavoro remoto (in linea con lo scenario B e C come rappresentato di seguito).



Milano, Microsoft, facciata

PANORAMICA DEGLI SCENARI: NECESSITÀ DI SPAZI AD USO UFFICIO	No lavoro remoto	1 Bassa adozione del lavoro remoto	2 Media adozione del lavoro remoto	3 Alta adozione del lavoro remoto
Dipendenti				
% dipendenti che adottano il lavoro remoto	zero	30%	60%	90%
Giorni di lavoro remoto per settimana	zero	1	2	3
% media dei dipendenti presenti in ufficio	100%	94%	76%	46%
Necessità di postazioni				
Probabilità di torvare una postazione "fuori turno"	n.a.	25%	25%	25%
Numero di postazioni necessarie *(rispetto a no lavoro remoto)*	n.a.	-5%	-18%	-41%
Rapporto postazioni / dipendenti	100%	96%	82%	60%
BASSA PROBABILITÀ *Scenario A: necessità di spazi*				
Spazio dedicato a postazioni vs aree comuni	60-40%	60-40%	60-40%	60-40%
Variazione in mq ufficio rispetto a no lavoro remoto	n.a.	-5%	-18%	-41%
MEDIA PROBABILITÀ *Scenario B: necessità di spazi*				
Spazio dedicato a postazioni vs aree comuni	60-40%	60-40%	55-45%	50-50%
Variazione in mq ufficio rispetto a no lavoro remoto	n.a.	-5%	-11%	-29%
ALTA PROBABILITÀ *Scenario C: necessità di spazi*				
Spazio dedicato a postazioni vs aree comuni	60-40%	60-40%	50-50%	40-60%
Variazione in mq ufficio rispetto a no lavoro remoto	n.a.	-5%	-2%	-11%

Attrattività dei quartieri

Al fine di valutare come si svilupperà la domanda degli inquilini degli uffici in futuro, COIMA ha creato un modello per classificare i quartieri di una città dal punto di vista della loro attrattività per un'azienda e per i suoi dipendenti. Il framework va oltre il tipico paradigma "centro / semicentro / periferia" e guarda a caratteristiche specifiche che caratterizzano quartieri diversi.

Il framework si basa su un sistema di punteggio che prende in considerazione cinque aree principali:



ACCESSIBILITÀ ATTRAVERSO LA RETE DI TRASPORTO PUBBLICO

Valutazione della facilità di accesso di un quartiere attraverso la rete di trasporto pubblico. La metodologia utilizzata per la valutazione si basa sul quadro PTAL (Public Transport Accessibility Level), una tecnica originariamente creata a Londra negli anni '90 e successivamente adottata da Transport for London (l'ente governativo responsabile del sistema di trasporto nella Greater London)



DISPONIBILITÀ DI SERVIZI

Valutazione dell'offerta disponibile in un quartiere in termini di servizi (con un focus specifico sulle opzioni food & beverage)



DISPONIBILITÀ DI OPZIONI WELLNESS

Valutazione dell'offerta disponibile in un quartiere in termini di opzioni wellness (con un focus specifico su palestre e piscine)



PROSSIMITÀ DI PARCHI PUBBLICI

Valutazione della vicinanza di un quartiere a parchi e spazi pubblici



DIVERSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Valutazione del grado di diversificazione delle destinazioni d'uso di un quartiere in termini di coesistenza di spazi dedicati a uffici, residenze, negozi, istruzione, turismo, cultura ed altri usi (in particolare un punteggio più alto è associato ad aree che mostrano un maggior grado di diversificazione degli usi finali, che tendono ad essere più piacevoli dal punto di vista degli occupanti degli uffici e più resilienti nei cicli economici)

I punteggi ottenuti nelle cinque diverse aree vengono quindi ponderati (con metà del peso attribuito ai criteri di accessibilità) e ad ogni singolo quartiere viene assegnato un punteggio finale.

I quartieri che hanno un punteggio finale superiore alla media sono classificati come "quartieri qualificati" e gli altri sono classificati come "quartieri indifferenziati".

Applicando il framework alla città di Milano, i punteggi associati alle prime quattro aree (accessibilità, servizi, benessere, parchi) sono stati elaborati per COIMA da MIC - Mobility In Chain, società di pianificazione dei trasporti con sede a Milano, Mosca e New York. La quinta area (diversificazione delle destinazioni d'uso) è stata valutata da COIMA indipendentemente.

Inoltre, va notato che l'analisi non è statica in quanto può essere eseguita sui quartieri tenendo conto del loro stato attuale o immaginando il loro sviluppo futuro in termini sia di infrastrutture che di servizi.

CRITERI	PESO	QUARTIERI QUALIFICATI	QUARTIERI INDIFFERENZIATI
ACCESSIBILITÀ TRAMITE TRASPORTO PUBBLICO	50%	ALTO / MEDIO	MEDIO / BASSO
DISPONIBILITÀ DI SERVIZI	25%	ALTO / MEDIO	MEDIO / BASSO
DISPONIBILITÀ DI OPZIONI WELLNESS	5%	ALTO / MEDIO	MEDIO / BASSO
PROSSIMITÀ DI PARCHI PUBBLICI	10%	ALTO / MEDIO	MEDIO / BASSO
DIVERSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	10%	ALTO / MEDIO	MEDIO / BASSO
PUNTEGGIO TOTALE	**100%**	**ALTO / MEDIO**	**MEDIO / BASSO**

Fonte: elaborazione COIMA

Applicando il modello COIMA alla città di Milano, i quartieri del Centro Storico / CBD, Porta Nuova, CityLife, Scalo Porta Romana, Bicocca così come il Centro ed il Semicentro emergono come rispondenti ai criteri di quartieri qualificati con un punteggio totale nel range 2,4-4,4. I quartieri indifferenziati di Milano sono invece rappresentati da quartieri come Sesto San Giovanni, San Donato Milanese, Milanofiori e più in generale dalla Periferia e dall'Hinterland della città con un punteggio complessivo in un range pari a 0,6-1,9.

Come accennato in precedenza, il modello è per sua natura dinamico, dato che le aree urbane evolvono nel tempo. Per esempio i quartieri come lo Scalo Porta Romana e Sesto San Giovanni subiranno probabilmente un aggiornamento nei prossimi 5-7 anni in quanto saranno soggetti a progetti di sviluppo su larga scala che aumenteranno la loro accessibilità, la disponibilità di parchi pubblici nonché il grado di diversificazione nelle destinazioni d'uso.

Come dimostrano i dati della tabella sottostante, i

quartieri qualificati a Milano (definiti applicando il modello COIMA descritto in precedenza) hanno visto negli ultimi 5 anni il 35% in più di take up rispetto ai quartieri indifferenziati e hanno anche registrato una maggiore crescita dei canoni negli ultimi anni (+22% per quartieri qualificati vs +8% per quartieri indifferenziati). Notevole è anche il livello complessivo di sfitto, con i quartieri qualificati che mostrano uno sfitto medio del 6% contro il 15% dei quartieri indifferenziati. Infine, la dinamica in termini di assorbimento netto nei quartieri qualificati è stata positiva negli ultimi 5 anni mentre l'assorbimento netto nei quartieri indifferenziati è stata negativa negli ultimi cinque anni.

MILANO		QUARTIERI QUALIFICATI	QUARTIERI INDIFFERENZIATI	MERCATO UFFICI A MILANO
Stock ad uso uffici (giugno 2020)	'000 mq	6.476	6.004	12.480
% sul totale (giuno 2020)	% del tot	52%	48%	100%
Sfitto (giugno 2020)	%	6%	15%	10%
Take up annuale medio (ultimi 5 anni)	'000 mq	223	165	387
% sul totale	% del tot	57%	43%	100%
Take up medio annnuale in % dello stock	%	3,4%	2,7%	3,1%
Assorbimento netto annuale medio (ultimi 5 anni)	'000 mq	157	(43)	114
Crescita media prime rent (2017-2020)	%	+22%	+8%	+9%
Pipeline in costruzione (giugno 2020)	'000 mq	307	241	547
Porzione pipeline in costruzione già locata	%	45%	75%	58%

Fonte: elaborazione COIMA su dati CBRE

Un aumento nell'adozione del lavoro remoto avrà molto probabilmente l'effetto di ridurre la quantità totale di spazi per uffici richiesti dalle imprese a Milano, in particolare in uno scenario di "occupazione costante / crescita economica zero".

Detto questo, sulla base delle tendenze della domanda dei conduttori osservate negli ultimi anni, che probabilmente saranno accelerate dalla maggiore adozione del lavoro remoto, COIMA ritiene che ci si possa aspettare uno scenario di polarizzazione (o anche un'accelerazione nella polarizzazione) per il mercato ufficio di Milano. È probabile che le aziende continuino a privilegiare la "qualità rispetto alla quantità" nelle loro decisioni immobiliari e generalmente ridimensioneranno in termini dimensionali le superfici complessive ad uso ufficio da esse locate, eventualmente scegliendo di trasferire i propri uffici in quartieri qualificati.



02

Management

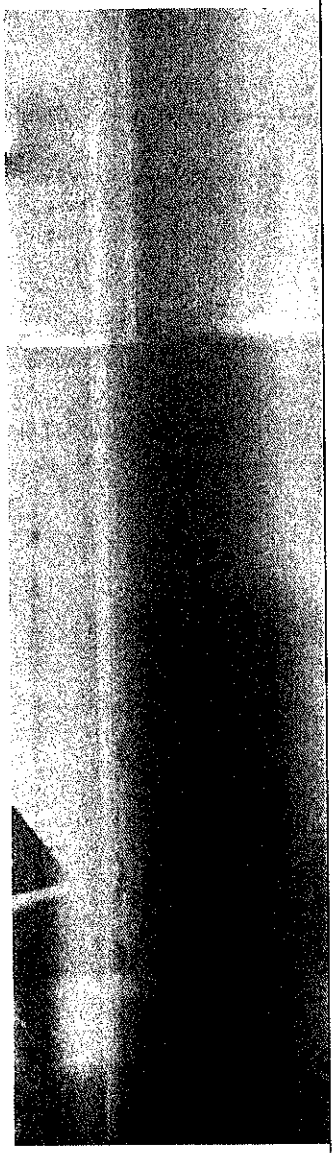
52 Senior Management

54 Struttura societaria

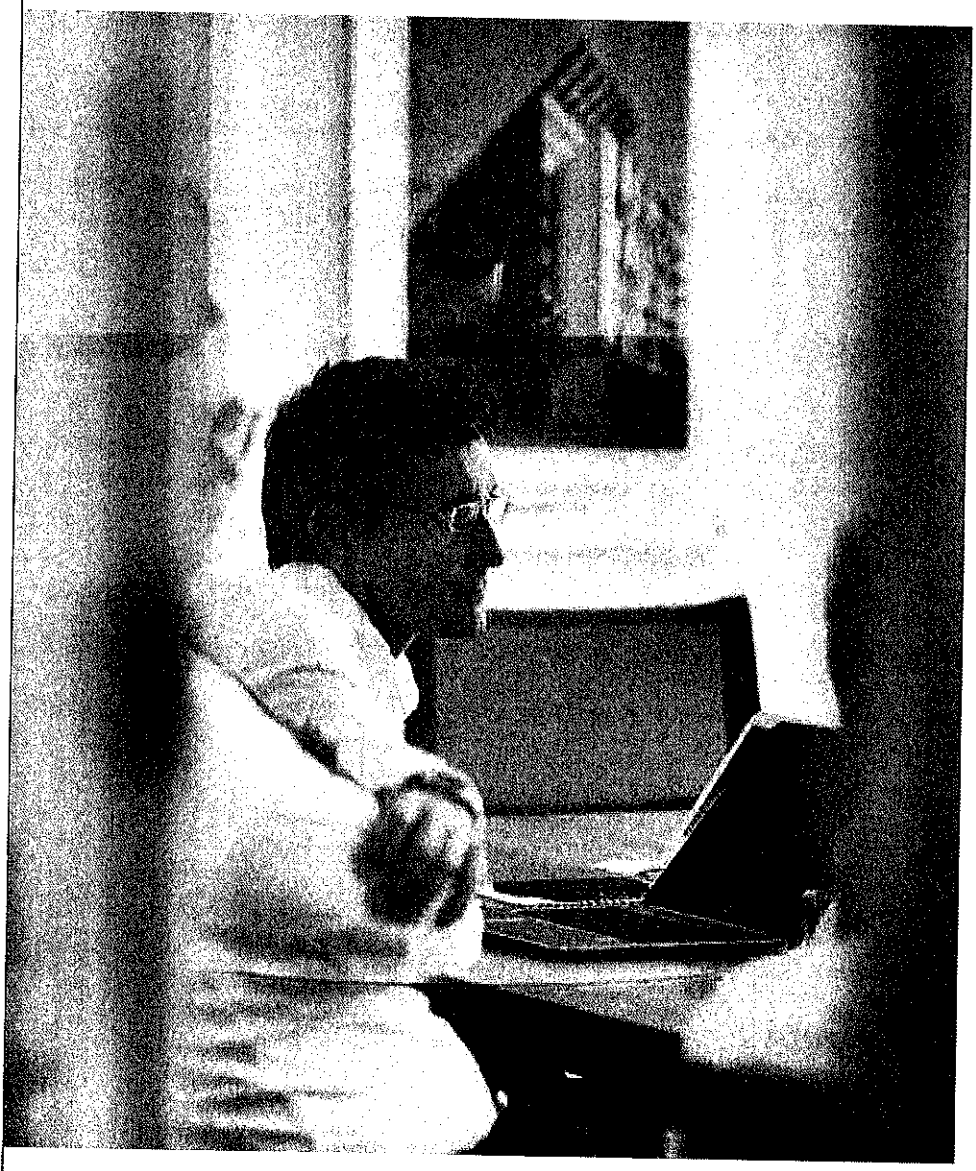
56 Gestione delle attività

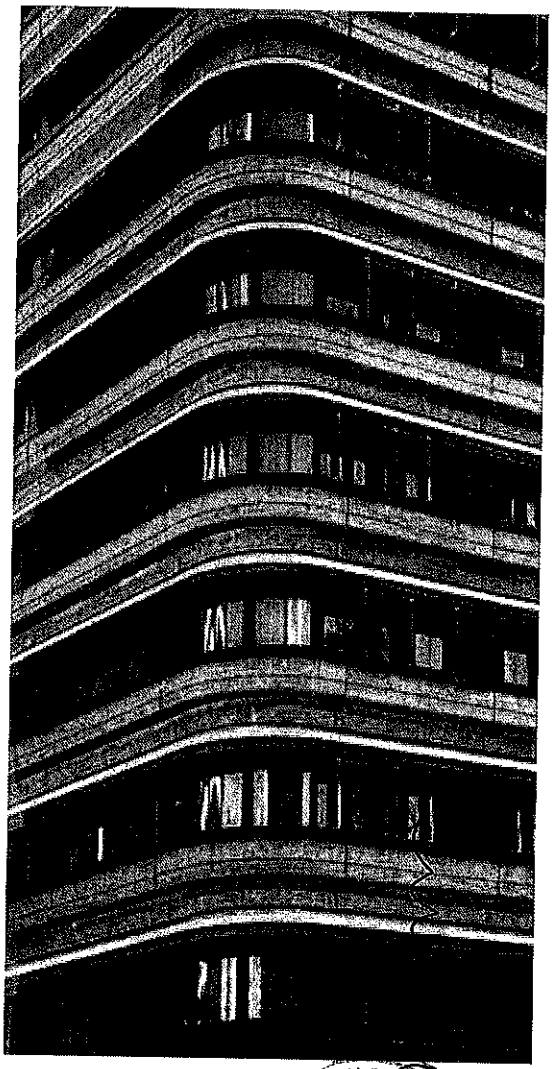
60 Investor Relations











SENIOR MANAGEMENT



Manfredi Catella

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



Gabriele Bonfiglioli

Laureato in Economia Aziendale presso l'Università di Roma, ha studiato Finanza Immobiliare presso l'Università di Amsterdam, UVA. Gabriele Bonfiglioli è attualmente Key Manager di COIMA RES, responsabile delle attività di investimento, e Managing Director di COIMA SGR alla guida della divisione di Investment Management. Ha lavorato nella SGR del gruppo Beni Stabili dove ha collaborato al lancio del primo fondo italiano misto ad apporto e raccolta per investitori internazionali. Fino al 2014 è stato membro del comitato globale Investment e Performance del gruppo Hines.



Fulvio Di Gilio

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



Matteo Ravà

Laureato in Discipline Economiche e Sociali presso l'Università Commerciale Bocconi, con un Master in Corporate Finance presso la Scuola di Direzione Aziendale dell'Università Bocconi, Matteo Ravà è Key Manager di COIMA RES, responsabile delle attività di Asset Management, e Managing Director di COIMA SGR alla guida della divisione di Asset Management. Ha maturato oltre cinque anni di esperienza nel settore della finanza aziendale presso primarie società di consulenza, tra cui Ernst & Young e Deloitte & Touche, svolgendo attività di valutazione e advisory in operazioni straordinarie di fusione e acquisizione e in ambito di IPO.

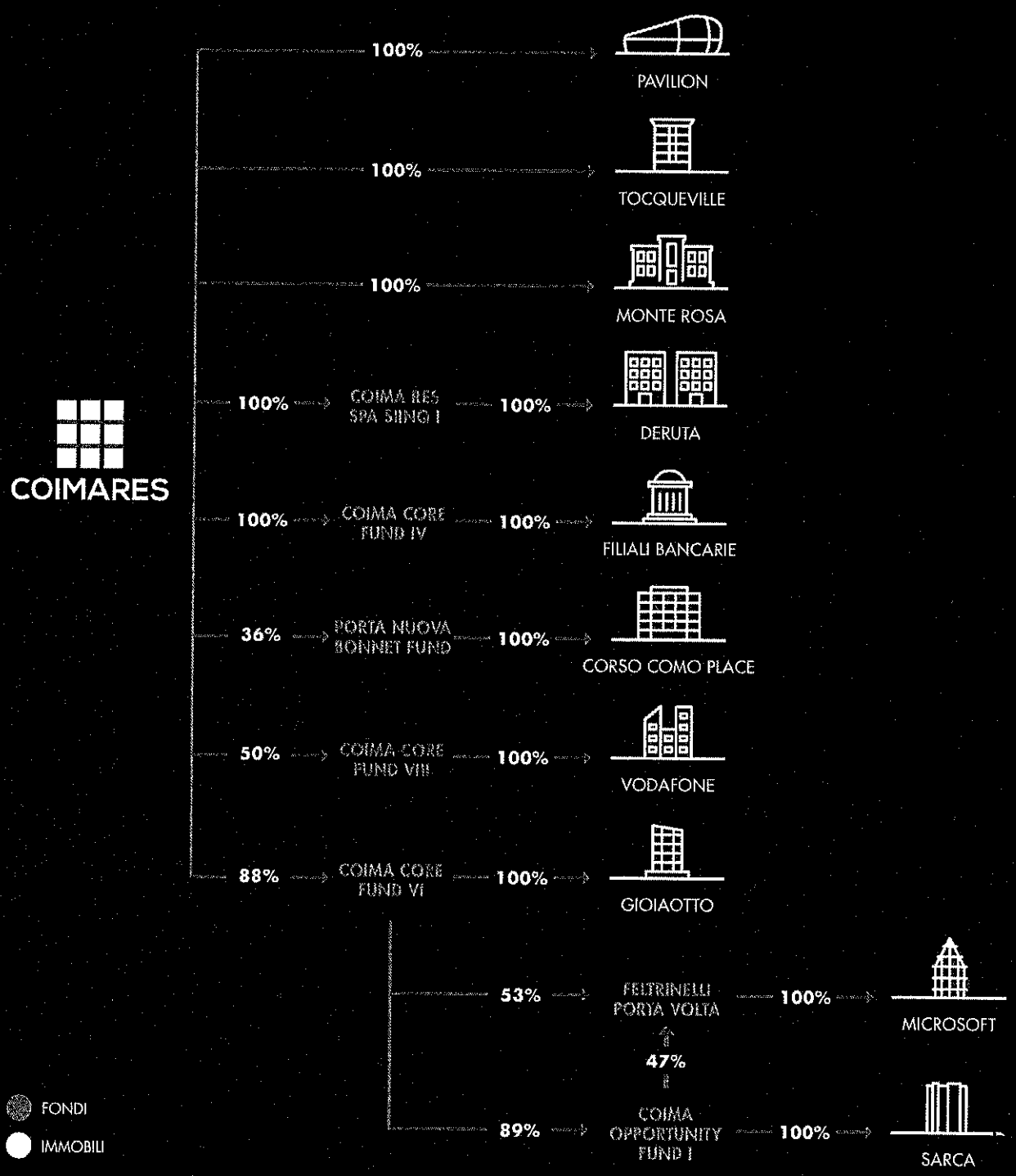
STRUTTURA SOCIETARIA

COIMA RES è una Società di Investimento Immobiliare Quotata. COIMA RES è stata fondata nel 2015 da Manfredi Catella, congiuntamente con COIMA S.r.l. e COIMA SGR S.p.A. ("**COIMA SGR**"), ed è stata successivamente quotata sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana nel 2016.

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



Milano, COIMA Headquarters, Consiglio di Amministrazione


COIMARES
100%
PAVILION
100%
TOCQUEVILLE
100%
MONTE ROSA
100%
COIMA RES SPA SIINQ I
100%
DERUTA
100%
COIMA CORE FUND IV
100%
FILIALI BANCARIE
36%
PORTA NUOVA BONNET FUND
100%
CORSO COMO PLACE
50%
COIMA CORE FUND VIII
100%
VODAFONE
88%
COIMA CORE FUND VI
100%
GIOIAOTTO
53%
FELTRINELLI PORTA VOLTA
100%
MICROSOFT
47%
89%
COIMA OPPORTUNITY FUND I
100%
SARCA
FONDI
IMMOBILI

GESTIONE DELLE ATTIVITÀ

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

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES è composto da 9 professionisti (di cui 7 indipendenti ed 1 non esecutivo) che rappresenta l'organo strategico in cui risiedono i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria di COIMA RES.

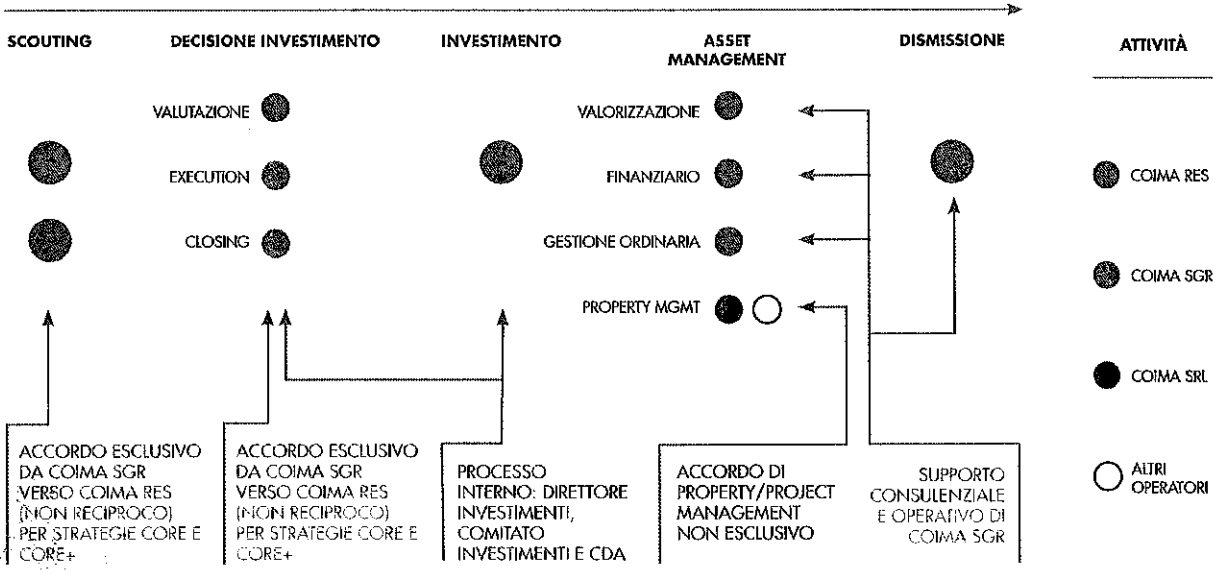
COIMA RES si avvale del supporto di COIMA SGR per le attività di investment management e asset management, sotto la responsabilità dei key manager Gabriele Bonfiglioli (Head of Investments) e Matteo Ravà (Head of Asset Management), e del supporto di COIMA S.r.l. per le attività di property, facilty e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

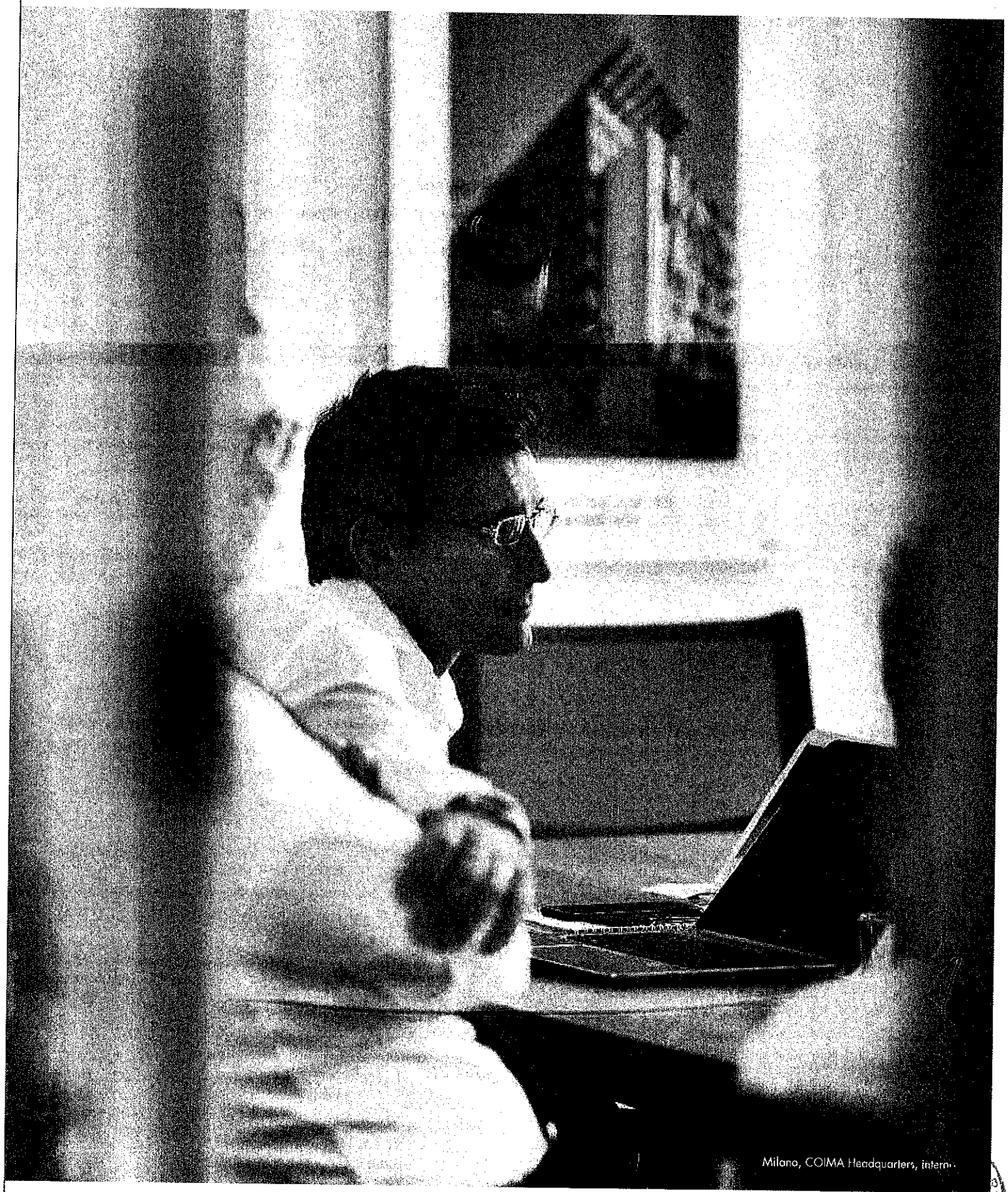
Le società COIMA SGR e COIMA S.r.l. sono controllate dalla famiglia Catella.

COIMA SGR, creata nel 2007 come Hines Italia SGR e ridenominata COIMA SGR nel 2015 contestualmente al cambio di controllo che ha visto la famiglia Catella acquistare le quote del gruppo Hines, è oggi una delle principali società indipendenti nella gestione di patrimoni immobiliari in Italia.

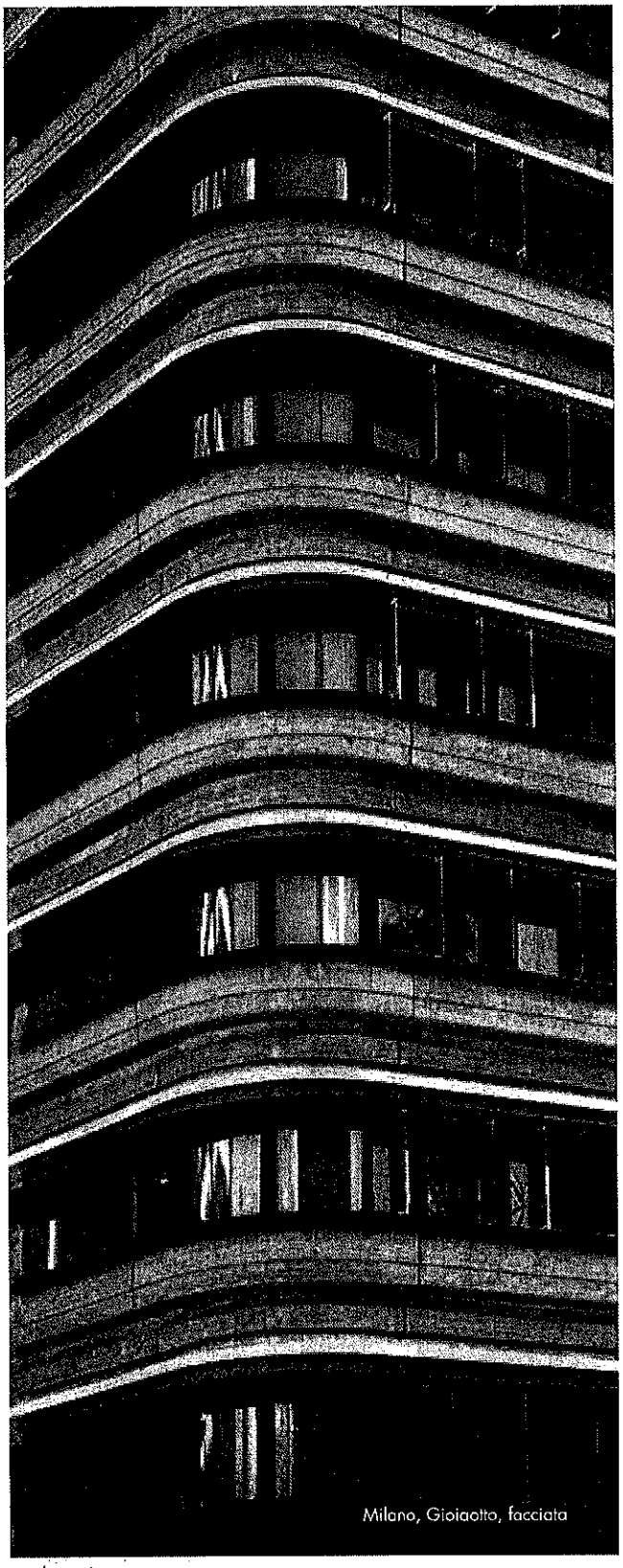
COIMA S.r.l., presente nel mercato immobiliare dal 1974, svolge attività di property, facility e development management, principalmente su progetti promossi da COIMA SGR ma anche per clienti terzi.

Fasi operative dell'investimento immobiliare





Milano, COIMA Headquarters, interni.



Milano, Gioiaotto, facciata

Remunerazione di COIMA SGR

In data 19 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'estensione della durata del rapporto di asset management in essere tra la Società e COIMA SGR, mediante la sottoscrizione di un nuovo accordo di asset management ("**Contratto**") contenente alcune modifiche rispetto al contratto previgente tra la Società e COIMA SGR, tra cui il miglioramento dei termini economici a favore della Società.

L'operazione è nata da una proposta formulata da COIMA SGR, in qualità di azionista fondatore della Società, con l'obiettivo di contribuire al miglioramento della redditività di COIMA RES.

Il contratto sottoscritto da COIMA RES con COIMA SGR nel 2015, in occasione dell'IPO della Società, era efficace dal 13 maggio 2016, data di avvio delle negoziazioni in borsa delle azioni COIMA RES, fino al 13 maggio 2021 (il "**Primo Periodo**") e si sarebbe rinnovato automaticamente al termine del Primo Periodo, salvo disdetta esercitabile da ciascuna delle parti con preavviso di almeno 12 mesi. Con il Contratto approvato in data 19 marzo 2020, il Primo Periodo è stato esteso, con data di efficacia il 1° gennaio 2020, per cinque anni e, dunque, fino al 1° gennaio 2025.

Considerando le dimensioni di COIMA RES e con l'obiettivo di aumentarne la profittabilità, la commissione di gestione è stata ridotta di 30 punti base, dall'1,10% del NAV allo 0,80% del NAV.

In relazione all'operazione, ha trovato applicazione la procedura per le operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza di COIMA RES. L'operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione previo parere favorevole e vincolante del Comitato Parti Correlate di COIMA RES.

Per maggiori informazioni si rinvia alla sezione parti correlate della nota integrativa.

COMMISSIONE DI GESTIONE		COMMISSIONE DI PERFORMANCE
NAV (MILIARDI DI EURO)	COMMISSIONE (PUNTI BASE)	• Calcolata annualmente • Pari al 40% del minore fra:
NAV < 1	80	
1 < NAV < 1,5	60	
NAV > 1,5	50	

In aggiunta, dal quarto anno di durata del contratto, subordinatamente alla circostanza che:

1 | Manfredi Catella sia confermato come AD della Società;

2 | l'AD sia il socio di controllo della SGR;

La remunerazione annuale fissa dell'Amministratore Delegato, pagata da COIMA RES, sarà dedotta dalla commissione di gestione pagata a COIMA SGR.

(i) | la somma tra il 10% del Total Return Outperformance nel caso di un Total Return in eccesso dell'8% e il 20% del Total Return Outperformance nel caso di un Total Return in eccesso del 10%;

(ii) | il 20% dell'eccesso del NAV per azione alla fine del Periodo di Contabilizzazione rispetto a un livello minimo definito High Watermark.

Remunerazione di COIMA S.r.l.

CORRISPETTIVO ANNUALE PER SERVIZI DI PROPERTY & FACILITY MANAGEMENT	CORRISPETTIVO PER SERVIZI DI DEVELOPMENT & PROJECT MANAGEMENT
1 | immobili locati: 1,0-1,5% del canone annuale a regime degli immobili,	**4,5%** DEL COSTO TOTALE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE/SVILUPPO RELATIVO ALL'IMMOBILE.
2 | immobili o aree non locate: Euro 2,25 per ciascun mq gestito, 0,50 Euro per ciascun mq gestito relativo ad aree a uso archivi e parcheggi, e	
3 | aree e impianti comuni gestiti: pari alla somma del costo dello staff del property manager dedicato alla gestione degli impianti e delle aree comuni e dei costi di gestione generali del property manager, maggiorata del 15% di tale somma.	

INVESTOR RELATIONS



Durante il 2020 abbiamo mantenuto un costante livello di ingaggio con la comunità finanziaria, sebbene le interazioni con analisti e investitori si siano prevalentemente svolte in formato virtuale. Abbiamo continuato a puntare sulla qualità dell'informazione finanziaria e sulla trasparenza incrementando ulteriormente il posizionamento di COIMA RES nella ricerca Webranking condotta da Comprend e Lundquist che valuta la trasparenza della comunicazione corporate delle società quotate.

Alberto Goretti
Director, Investor Relations
Membro del COIMA Sustainable Innovation Committee
Membro dell'Investor Relations Committee di EPRA

Contesto di mercato

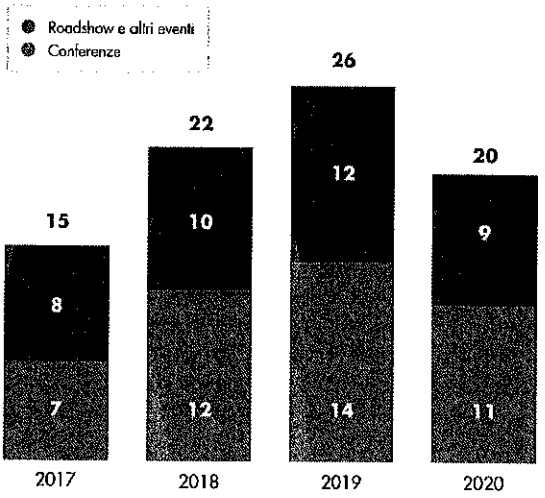
Il 2020 è stato caratterizzato dalla diffusione della pandemia da COVID-19, dalle misure di lock-down introdotte dai vari governi a più riprese e dalla recessione economica che ha coinvolto la maggior parte delle economie mondiali. Tale contesto ha creato un'elevata volatilità sui mercati finanziari, in particolare durante il mese di marzo, volatilità poi diminuita anche grazie al forte supporto all'economia ed ai mercati dato da governi e banche centrali sia tramite stimoli fiscali che monetari. In particolare, le restrizioni alla mobilità personale legate ai periodi di lock-down hanno avuto un forte impatto sulla percezione e sulla performance del settore immobiliare, in particolare per quanto riguarda le attività retail ed il settore alberghiero.

Il settore degli uffici, in cui opera COIMA RES, è stato oggetto di forte dibattito in un momento in cui gli uffici si sono spopolati e la maggior parte dei dipendenti ha continuato a lavorare in modalità remota (spesso dalle proprie abitazioni) senza un apparente impatto sulla produttività.

È ancora presto per trarre conclusioni definitive su un argomento così ampio e complesso, ma COIMA ha prodotto diverse analisi a riguardo, sviluppando scenari per il prodotto ufficio in modo costruttivo, oggettivo, equilibrato e per quanto possibile quantitativo rimanendo al contempo vicina ai propri conduttori cercando di anticipare le loro esigenze.

Panoramica delle attività di Investor Relations

Nel 2020, l'attività di investor relations si è svolta principalmente in modalità remota. Sia i brokers che gli investitori si sono rapidamente adattati trasformando conferenze e roadshow in formato virtuale e, nonostante queste nuove modalità di ingaggio, il dialogo con gli investitori è rimasto molto intenso, sia a livello domestico che internazionale. Le circostanze straordinarie che hanno riguardato il 2020 hanno portato ad una diminuzione marginale dell'attività di investor relations in termini di numero di eventi a cui la Società ha partecipato rispetto al 2019, nonostante ciò il numero di eventi a cui COIMA RES ha partecipato nel 2020 rimane complessivamente in linea con quello dei tre anni precedenti.



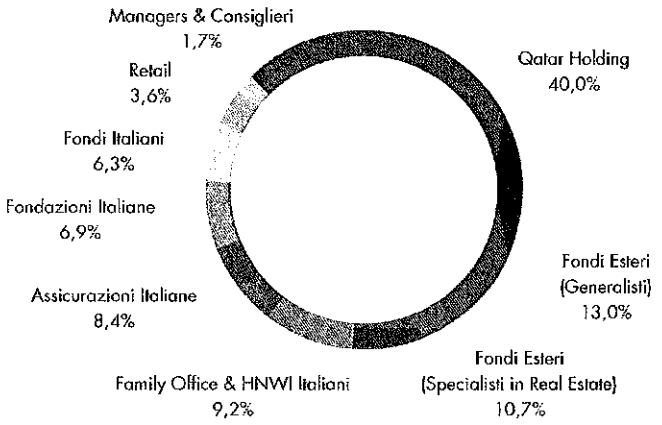
Roadshow e conferenze svolte nel 2020

Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
ZURIGO Lond Cap Small & Mid Cap Forum	**GLOBALE** (virtuale) Kempen Conference	**LUGANO** (virtuale) Equita SIM Roadshow	**ROMA** (virtuale) COIMA Forum
GINEVRA Lond Cap Small & Mid Cap Forum	**MILANO** (virtuale) Kepler Italian Conference	**AMSTERDAM** (virtuale) Kempen Roadshow	**ASIA** (virtuale) EPRA roadshow
PARIGI (virtuale) Mediobanca roadshow (investitori obbligazionari)	**BENELUX** (virtuale) Banca IMI Roadshow	**MILANO** (virtuale) Virgilio IR Small & Mid Cap Conference	**GLOBALE** (virtuale) Kempen Roadshow
LONDRA (virtuale) Virgilio IR Small & Mid Cap Conference	**MILANO** (virtuale) Mediobanca CEO Conference	**MILANO** (virtuale) Borsa Italiana Infrastructure Day	**MILANO** (virtuale) Equita SIM Group call
	MILANO (virtuale) Borsa Italiana Sustainability Day	**GLOBALE** (virtuale) EPRA Conference	**MILANO** (virtuale) Virgilio IR Small & Mid Cap conference
		PARIGI (virtuale) ALLinvest REIT conference	

Copertura da parte degli analisti finanziari

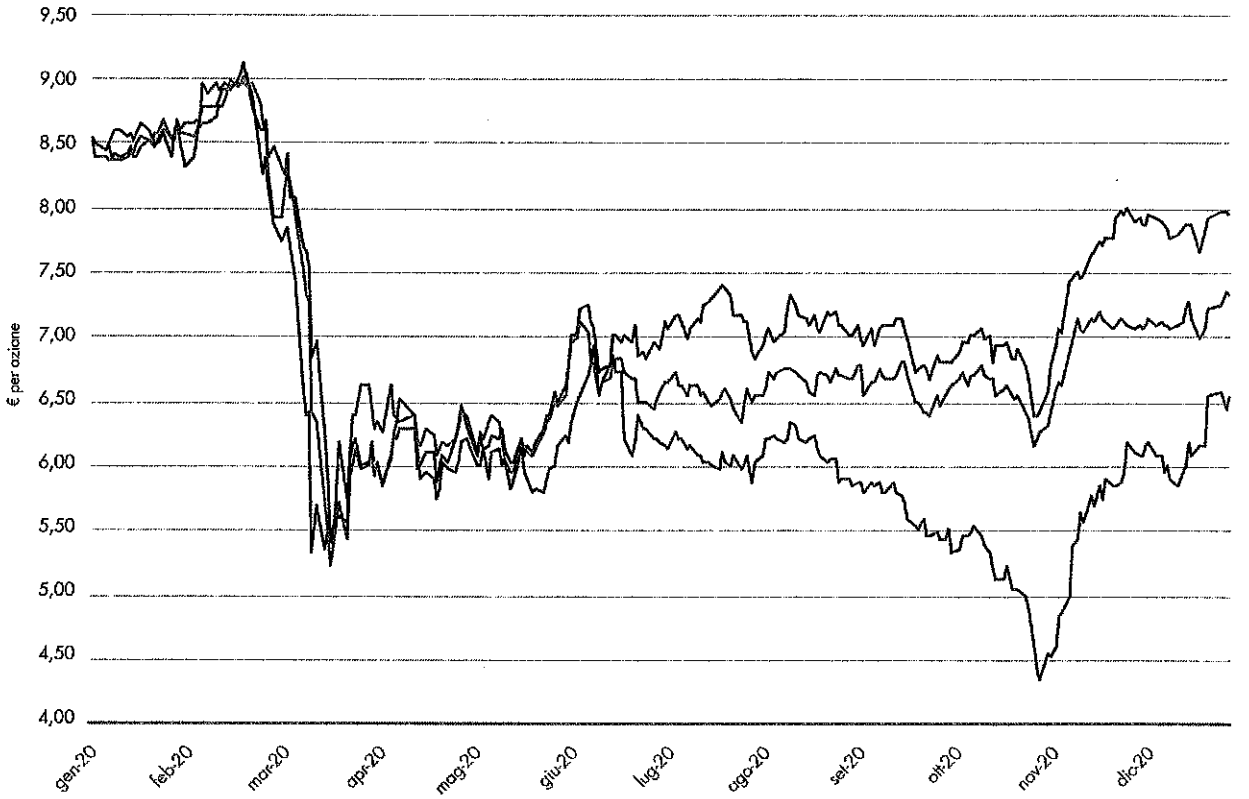
BROKER	GIUDIZIO (al 31 dicembre 2020)	PREZZO TARGET (al 31 dicembre 2020)
Banca IMI	Buy	Euro 9,50
Citi	Sell	Euro 4,20
Equita SIM	Buy	Euro 7,80
Kempen	Buy	Euro 8,80
Mediobanca	Buy	Euro 9,00
MEDIA		**Euro 7,86**

Stima della composizione dell'azionariato di COIMA RES



Fonti: Elaborazione COIMA RES sui dati derivanti dal pagamento dell'acconto dividendo di Novembre 2020

Andamento del titolo COIMA RES nel 2020 rispetto ai principali indici di riferimento



PERFORMANCE NEL 2020

COIMA RES	-22,1%
FTSE MIB (Indice)	-5,4%
EPRA Developed Europe (Indice)	-12,9%

Fonte: Bloomberg

03

Governance

66 Introduzione del Presidente

68 Membri del Consiglio di Amministrazione

70 Governance

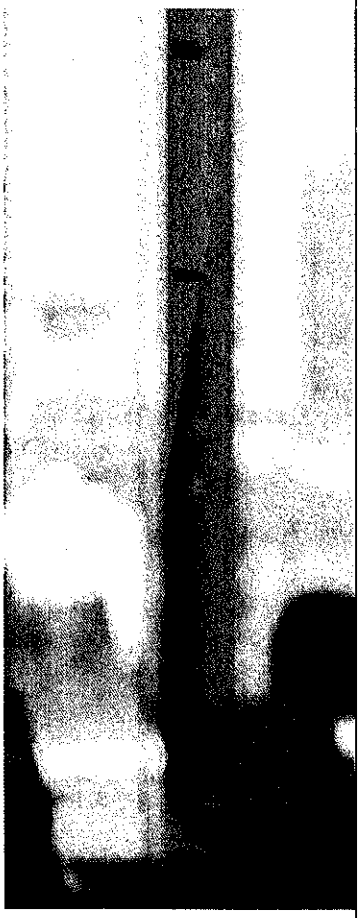
73 Report del Comitato Investimenti

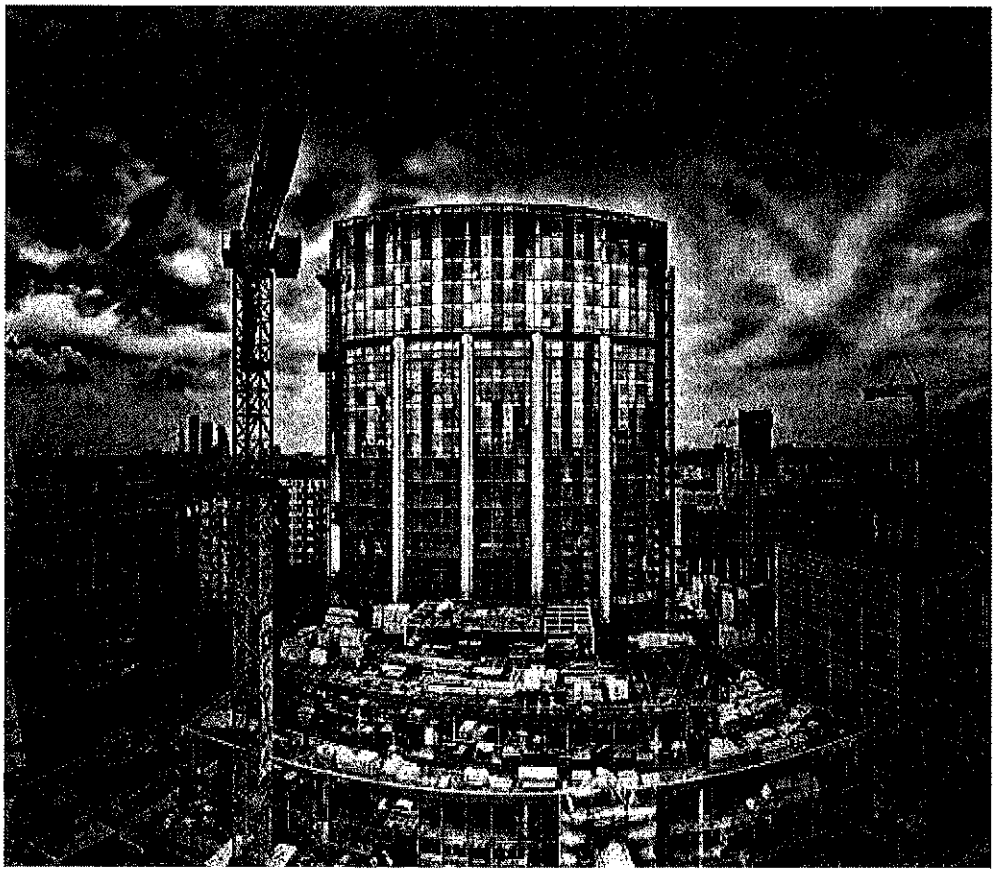
76 Report del Comitato per la Remunerazione

77 Politica di Remunerazione

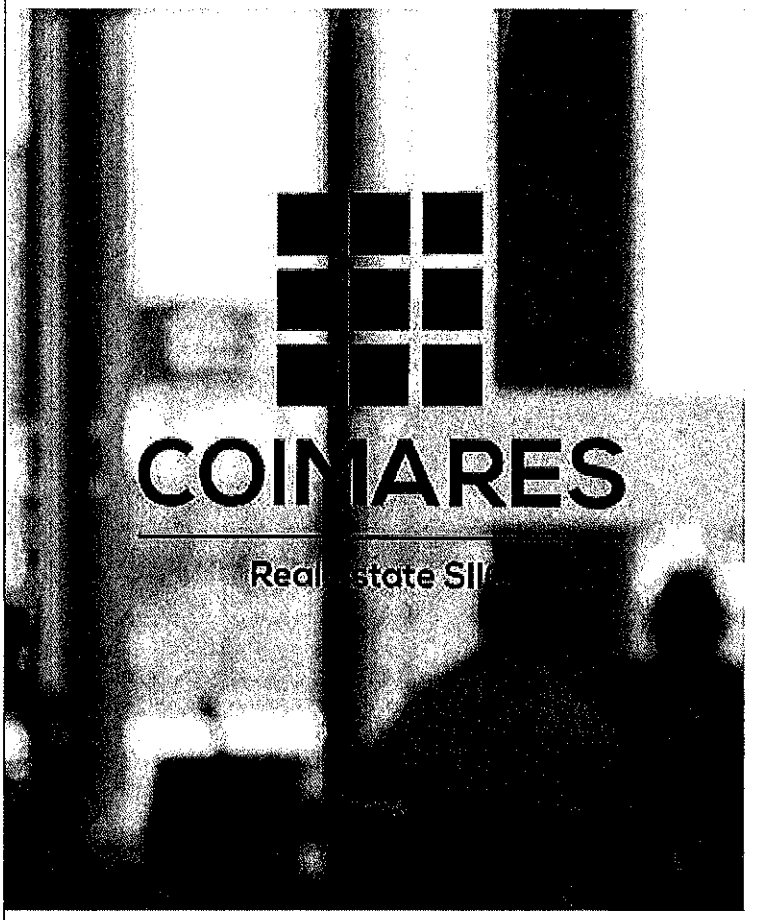
79 Report del Comitato Controllo Rischi e Parti Correlate

82 Come gestiamo i rischi



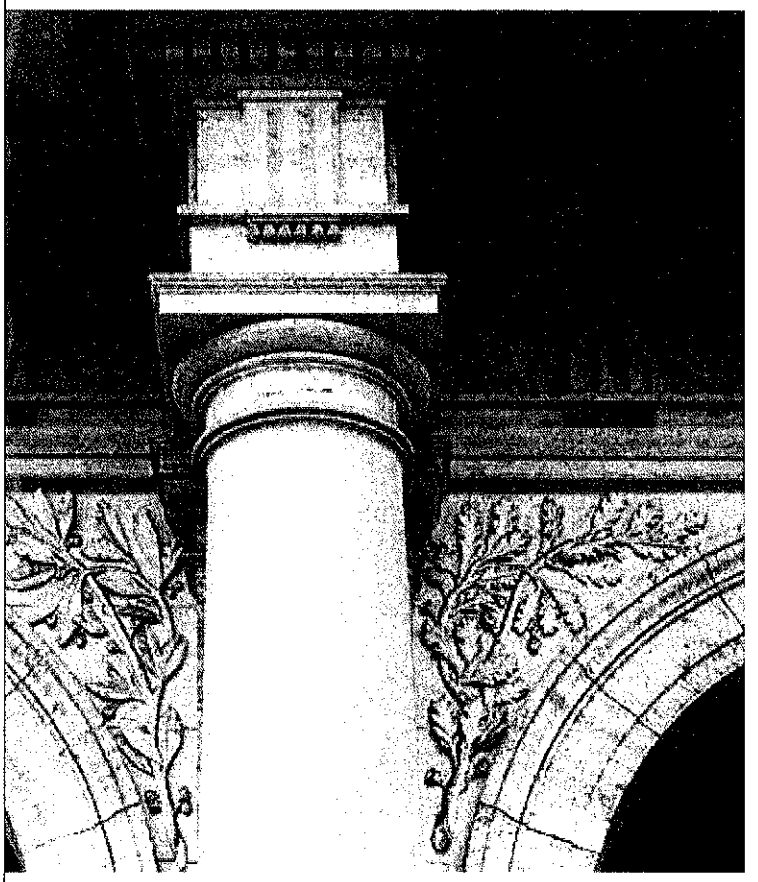


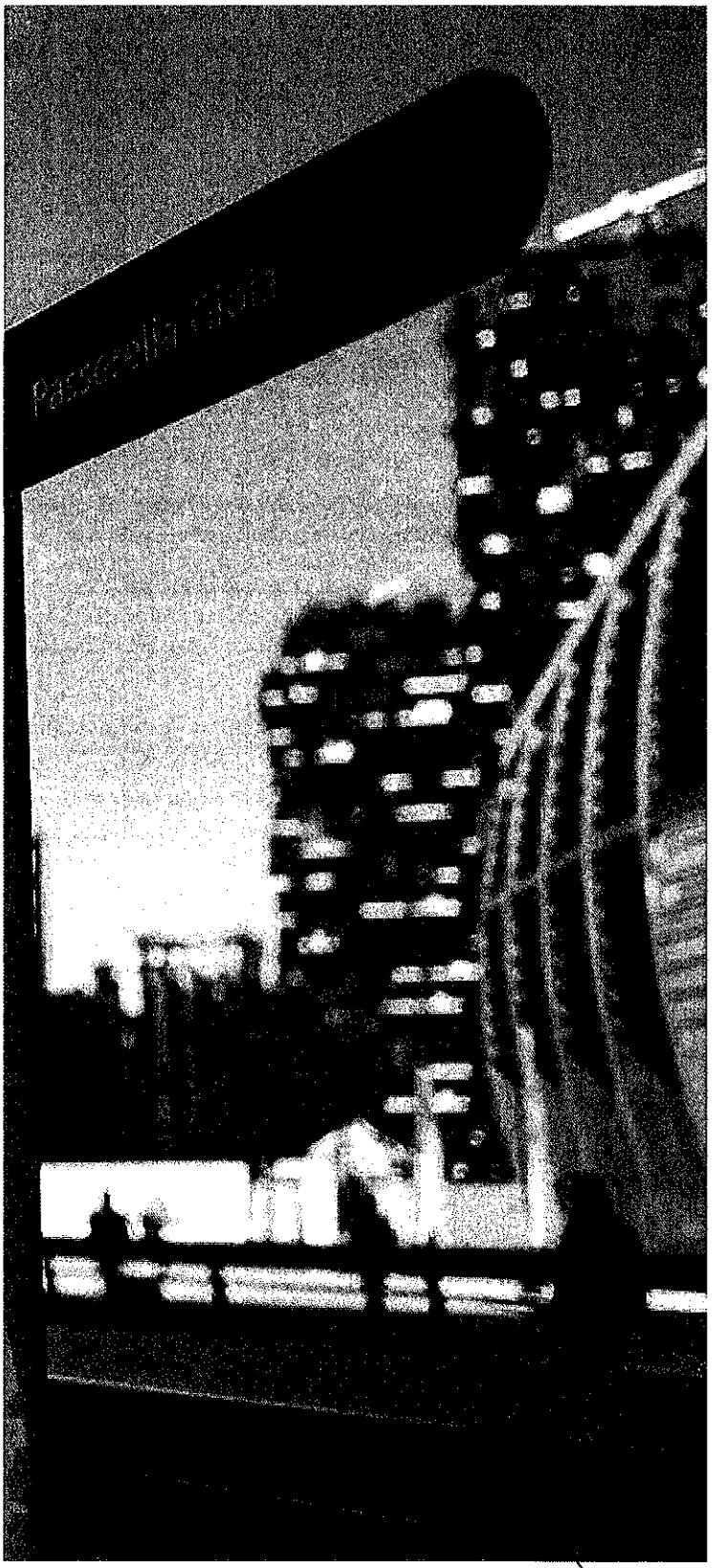




COIMARES

Real Estate SIIQ





GAIA SINISI DI SANTE NOTAIO IN ROZZANO

INTRODUZIONE DEL PRESIDENTE



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

Quest'anno l'esplosione della pandemia da COVID-19 ha richiesto un tempestivo adeguamento della Società per la gestione di tutte le attività operative prevalentemente da remoto. La Società si è adeguata tempestivamente attivando tutti i protocolli e i presidi necessari al fine di preservare la continuità nelle attività operative e la salute di tutte le persone che lavorano per COIMA RES.

La Società ricerca sempre costanti stimoli sui propri processi al fine di adeguarli nel continuo alle best practice internazionali e alle raccomandazioni del Comitato per la Corporate Governance. Ci adegueremo prontamente ai nuovi requisiti previsti dal nuovo codice di Corporate Governance che entrerà in vigore a partire dall'anno 2021.

In data 11 giugno 2020, l'Assemblea degli Azionisti ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione confermando l'impostazione già data dalla Società nel corso degli ultimi anni, ovvero nove membri di cui sette indipendenti ed uno non esecutivo con competenze adeguate e diversificate, incrementando anche le competenze in termini di sostenibilità. I membri non esecutivi del Consiglio di Amministrazione sono ormai perfettamente bilanciati in termini di diversità di genere. Come ormai noto, il Consiglio di Amministrazione resterà in carica un solo anno, dando la possibilità agli azionisti di esprimere costantemente il proprio apprezzamento sull'operato dei consiglieri di amministrazione.

Le attività del Consiglio di Amministrazione sono coadiuvate dall'incessante lavoro dei comitati volto al monitoraggio dei rischi, dell'affidabilità del sistema dei controlli interni e alla corretta gestione di tutte le operazioni potenzialmente in conflitto di interessi o concluse con parti correlate.

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

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

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

COIMA RES è, dal 2016, membro di EPRA, la European Public Real Estate Association, un'associazione creata per promuovere, sviluppare e rappresentare il settore del real estate europeo e stabilire le best practice del settore per quanto riguarda la reportistica e l'informativa di bilancio. Siamo soddisfatti che EPRA abbia premiato, per la quarta volta consecutiva, con due "Gold Award" sia il Bilancio 2019 sia il Rapporto di Sostenibilità 2019, continueremo a lavorare per garantire questo livello di trasparenza ai nostri azionisti, adeguandoci prontamente alle nuove raccomandazioni EPRA in termini di informativa.

Caio Massimo Capuano
Presidente
del Consiglio di Amministrazione,
COIMA RES

MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



Caio Massimo Capuano
9 settembre 1954

Laurea in ingegneria elettrica presso l'Università di Roma La Sapienza. Ha iniziato la sua carriera in Xerox e poi in IBM.
1986-1997: Senior Partner di McKinsey & Company nei settori Banking e Financial Institutions, ICT.
1998-2010: Amministratore Delegato e Consigliere di Borsa Italiana. Da ottobre 2007, Deputy CEO del London Stock Exchange Group. In Borsa Italiana ha ricoperto numerosi incarichi (Cassa di Compensazione e Garanzia, Monte Titoli; MTS) ed è stato membro di vari Comitati di interesse nazionale istituiti dai competenti dicasteri. Promotore di due versioni del Codice di Autodisciplina per il governo societario delle società quotate, ha operato in vari organismi internazionali tra cui Presidente del World Federation of Exchanges e Presidente della Federazione delle Borse Europee (FESE).
2011-2013: Amministratore Delegato di Centrobanca, Corporate & Investment Bank del Gruppo UBI.
2013-2020: Presidente di IW Bank.
2020-2021: Presidente di Pramerica SGR.



Manfredi Catella
18 agosto 1968

Laurea in Economia e Commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore. Master in pianificazione regionale e immobiliare al Politecnico di Torino. Socio fondatore e CEO di COIMA RES, azionista di maggioranza e CEO di COIMA SGR e Presidente di COIMA S.r.l., società immobiliare fondata nel 1974, controllata dalla famiglia Catella.
È stato Country Head e responsabile degli asset italiani per il Gruppo Hines e ha lavorato presso JP Morgan a Milano, Caisse Centrale des Banques Populaires a Parigi, Francia, Heitman a Chicago, USA e HSBC a Parigi.
Presidente della Fondazione Riccardo Catella, membro dell'Advisory Board dell'Università Bocconi e di Assolombarda. Catella è analista finanziario e membro dell'Associazione dei giornalisti e fa parte dell'albo dei giornalisti. È autore di numerosi articoli e approfondimenti sul settore immobiliare e sulla riqualificazione del territorio.



Feras Abdulaziz Al-Naama
6 agosto 1991

Laurea in Economics B.S. presso l'Università dell'Oregon (Eugene - USA). Ha frequentato corsi di specializzazione presso HEC Paris in Qatar e Carnegie Mellon University in Qatar.
Da gennaio 2014 a settembre 2016 ha lavorato presso Qatar Holding LLC come analista (corporate analyst) e membro del team di capital markets.
Da settembre 2016 lavora per Qatar Investment Authority come membro del team di capital markets, concentrandosi in particolare su operazioni di equity, equity derivatives, real estate financing, FX, Fixed Income, Commodities e operazioni sui tassi.



Luciano Gabriel
15 agosto 1953

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



Olivier Elamine
9 ottobre 1972

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



Alessandra Stabilini
5 novembre 1970

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



Ariela Caglio
20 gennaio 1973

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



Antonella Centra
20 settembre 1969

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



Paola Bruno
23 febbraio 1967

Laurea cum laude in Scienze Politiche ed Economie internazionali presso Università Sapienza di Roma e Master in Real Estate e Finanza presso SDA Bocconi School of Management di Milano.
Dirigente con oltre 25 anni di esperienza a Londra e Milano: investment banker, top manager nel settore bancario, CFO, Managing Partner in fondo di private equity, fondatore e CEO della società di consulenza Augmented Finance Ltd, consigliere non esecutivo e presidente di commissione / membro di società quotate (FTSE Italia e AIM UK).

GOVERNANCE

Comitato Controllo e Rischi

Assiste e supporta il CdA assicurando un'adeguata attività istruttoria nelle valutazioni e decisioni relative al Sistema di Controllo Interno e di gestione dei Rischi della Società e in quelle relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche. Svolge tutti i compiti attribuiti dal Codice di Autodisciplina. Assume altresì funzione di comitato per le parti correlate. In relazione alle operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza, esprime un parere vincolante nei confronti del Consiglio di Amministrazione.

Comitato per la Remunerazione

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

Comitato Investimenti

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

COMPONENTI E PARTECIPAZIONI		CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	COMITATO INVESTIMENTI	COMITATO REMUNERAZIONE	COMITATO CONTROLLO E RISCHI
Massimo Capuano	*Presidente* NON ESECUTIVO	11/11	-	5/5	-
Feras Abdulaziz Al Naama	*Vice Presidente* NON ESECUTIVO, INDIPENDENTE CODICE AUTODISCIPLINA E TUF	11/11	24/31	-	-
Manfredi Catella	*Amministratore Delegato* ESECUTIVO	11/11	31/31	-	-
Agostino Ardissone[1]	*Amministratore* NON ESECUTIVO, INDIPENDENTE CODICE AUTODISCIPLINA E TUF	0/1	-	-	0/1
Olivier Elamine	*Amministratore* NON ESECUTIVO, INDIPENDENTE CODICE AUTODISCIPLINA E TUF	11/11	-	5/5	-
Luciano Gabriel	*Amministratore* NON ESECUTIVO, INDIPENDENTE CODICE AUTODISCIPLINA E TUF	11/11	30/31	-	8/8
Alessandra Stabilini	*Amministratore* NON ESECUTIVO, INDIPENDENTE CODICE AUTODISCIPLINA E TUF	11/11	-	5/5	8/8
Ariela Caglio	*Amministratore* NON ESECUTIVO, INDIPENDENTE CODICE AUTODISCIPLINA E TUF	11/11	-	-	-
Paola Bruno[2]	*Amministratore* NON ESECUTIVO, INDIPENDENTE CODICE AUTODISCIPLINA E TUF	5/6	-	-	4/4

1 In carica fino all'8 marzo 2020 2 In carica dall'11 giugno 2020

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

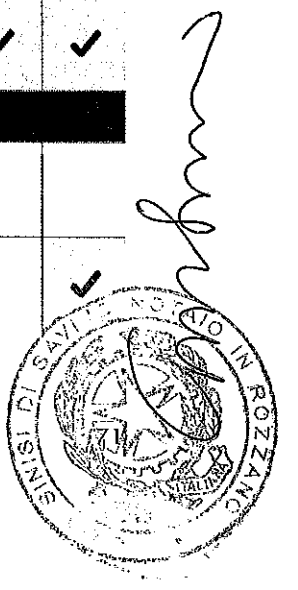
CARICA	COMPONENTI
Presidente	Massimo Laconca
Sindaco effettivo	Milena Livio
Sindaco effettivo	Marco Lori
Sindaco supplente	Emilio Aguzzi De Villeneuve
Sindaco supplente	Maria Stella Brena
Sindaco supplente	Maria Catalano

SOCIETÀ DI REVISIONE
(in carica fino al 31/12/2024)

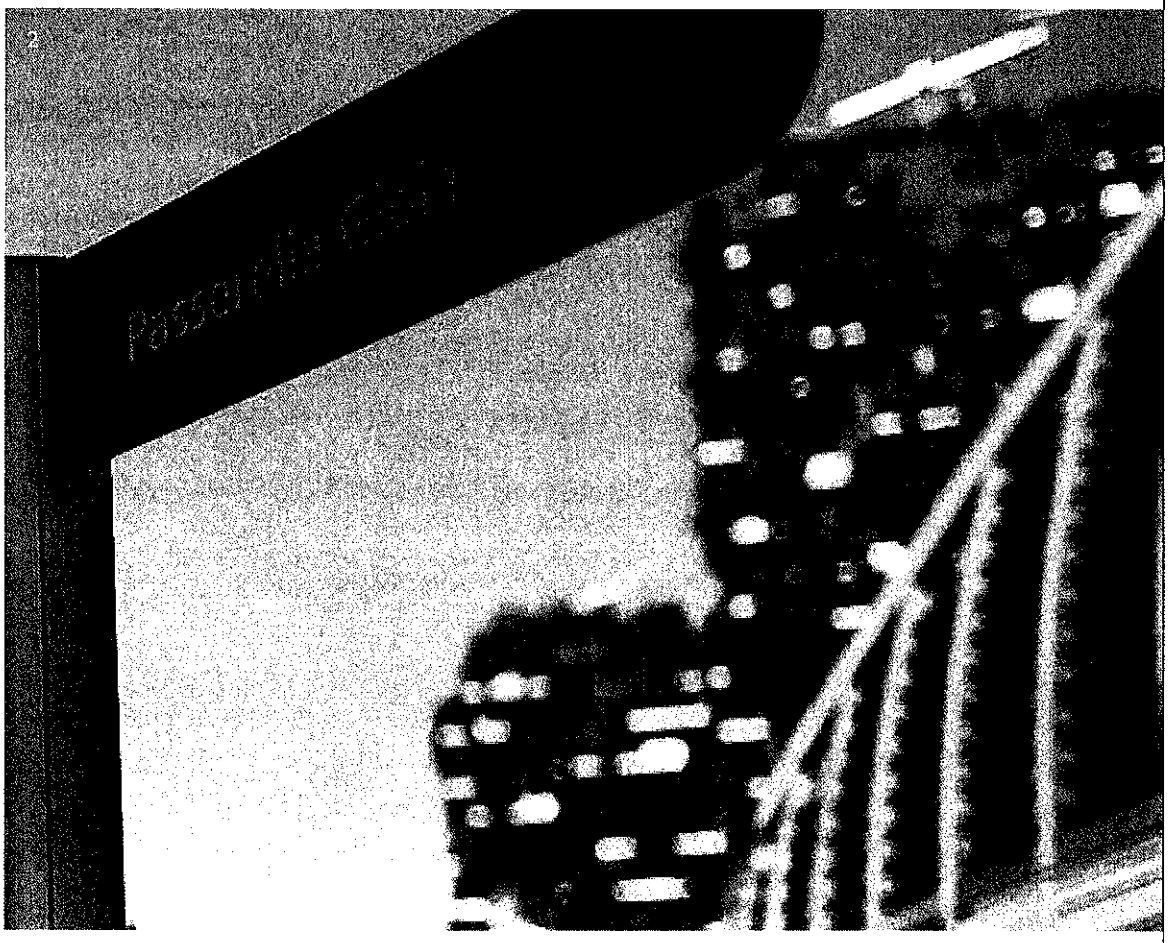
EY

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

2020	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC
STRATEGIA E SUA IMPLEMENTAZIONE												
Business plan/budget			✓									
Operazioni di investimento/ disinvestimento		✓	✓		✓	✓	✓					✓
Operazioni di locazione												
Operazioni di finanziamento					✓		✓					
Analisi di mercato		✓			✓		✓					
RISCHI												
Analisi del sistema di controllo interno e gestione dei rischi		✓					✓					
Monitoraggio dei rischi					✓				✓		✓	
GOVERNANCE												
Analisi della reportistica periodica		✓			✓		✓				✓	
Reporting da Comitati		✓	✓				✓				✓	✓
Altre materie di Governance		✓	✓		✓	✓				✓	✓	✓
VALUTAZIONI												
Valutazione del Consiglio di Amministrazione						✓						
Conflitti di interesse/ parti correlate			✓		✓	✓						✓







1. Milano, Corso Como Place, cantiere
2. Milano, Porta Nuova

REPORT DEL COMITATO INVESTIMENTI

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

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

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

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



esamina qualsiasi investimento o disinvestimento che la Società intenda promuovere



esamina le opportunità in pipeline e approva i budget di spesa per la fase di due diligence



monitora l'andamento delle analisi avviate sulle opportunità in esame (pipeline) e valuta se procedere alla presentazione di offerte non vincolanti



valuta preventivamente, per successiva delibera del Consiglio di Amministrazione, le seguenti operazioni:

- *nuovi contratti di finanziamento o modifiche di contratti di finanziamento in essere*
- *derivati a copertura del rischio di tasso dei finanziamenti o degli attivi e/o altre passività detenute dalla Società*



valuta contratti di locazione che abbiano ad oggetto superfici superiori a 4.000 mq di aree commerciali o superiori al 25% della NRA (superficie netta affittabile) di un singolo edificio

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

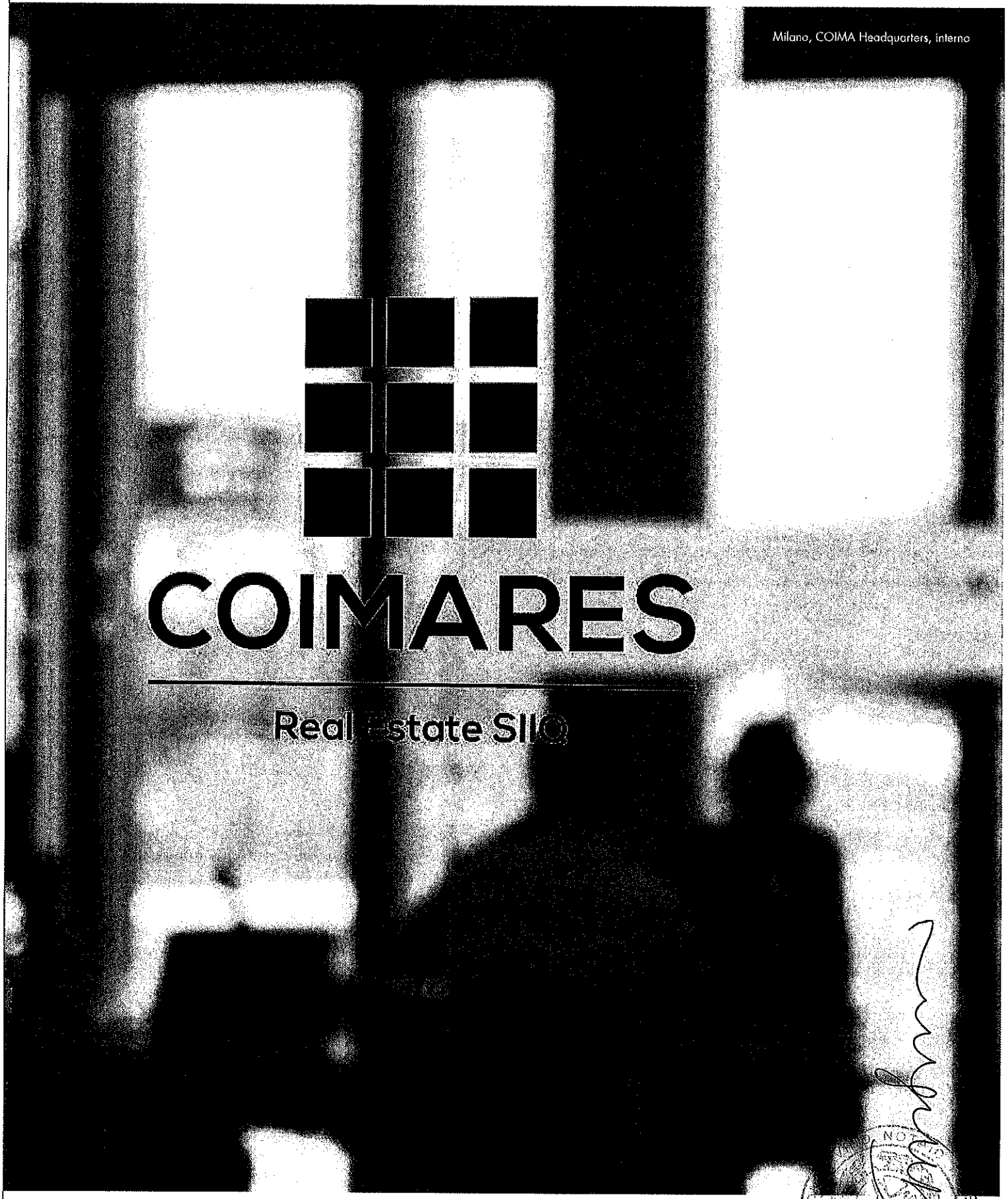
Inoltre, il Comitato Investimenti esamina la reportistica di rischio predisposta dal Risk Manager, segnalando al Consiglio di Amministrazione le criticità individuate ed eventualmente formula proposte in merito alle politiche di investimento e di gestione del rischio.

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

Nel corso del 2020, anno caratterizzato dallo scoppio della pandemia da COVID-19, il Comitato Investimenti ha svolto un ruolo molto attivo ed intenso non solo in termini di esame di proposte di investimento e disinvestimento ma anche relativamente al bilanciamento della qualità del portafoglio e della contestuale riduzione del rischio e la gestione e monitoraggio degli incassi in considerazione di quanto venutosi a creare con i vari provvedimenti restrittivi emanati dal governo negli ultimi nove mesi per fronteggiare l'emergenza epidemiologica. In merito alle opportunità di investimento, si evidenzia che sono state valutate e analizzate svariate opportunità di investimento e co-investimento per un valore complessivo pari a circa Euro 1,0 miliardi. Nel corso dell'anno 2020 il Comitato Investimenti ha rilasciato il proprio parere positivo al Consiglio di Amministrazione in merito all'operazione di acquisizione di una quota compresa tra il 10% ed il 25% dell'immobile sito in Milano, via Melchiorre Gioia 22, come già più ampiamente descritto.

Manfredi Catella
Presidente
del Comitato Investimenti
COIMA RES





Milano, COIMA Headquarters, interno

COIMARES

Real Estate SIIQ

REPORT DEL COMITATO PER LA REMUNERAZIONE

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

Le attività principali del Comitato riguardano:



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



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



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

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

Durante l'anno 2020 il Comitato ha concentrato le proprie attività sull'aggiornamento della politica di remunerazione tenendo sempre conto dell'allineamento degli interessi del management con quelli degli azionisti. Inoltre, il Comitato ha valutato la performance ed il raggiungimento degli obiettivi del Chief Financial Officer. Infine il Comitato ha analizzato gli impatti dell'applicazione del nuovo codice di Corporate Governance sulle proprie attività.

Alessandra Stabilini
Presidentessa
del Comitato per la Remunerazione,
COIMA RES

POLITICA DI REMUNERAZIONE

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

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

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

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

A tal fine, la Politica:

- *È volta ad accrescere la trasparenza in materia di remunerazioni e la responsabilità dei Destinatari nella gestione della Società*
- *Persegue la finalità di incentivare i Destinatari a raggiungere gli obiettivi della Società senza incoraggiare l'assunzione di rischi inadeguati*
- *Prevede che la remunerazione attribuita ai Destinatari sia proporzionata al ruolo ricoperto, alle responsabilità delegate e alle competenze e capacità effettivamente dimostrate*
- *Garantisce l'allineamento degli interessi dei Destinatari con quelli della Società, con l'obiettivo primario di creare valore per gli azionisti della Società in un orizzonte di medio-lungo periodo*
- *È volta ad attrarre, motivare e trattenere persone dotate delle qualità professionali richieste per gestire con successo la Società*

Prevede che per gli amministratori cui sono conferite deleghe gestionali o che svolgono, anche solo di fatto, funzioni attinenti alla gestione della Società, nonché per i dirigenti con responsabilità strategiche, una parte significativa della remunerazione sia collegata alla performance di ciascuno

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

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

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

Compensi corrisposti nell'esercizio 2020

(EURO)	CARICA	COMPENSI FISSI	COMPENSI COMITATI	COMPENSI VARIABILI	BENEFICI NON MONETARI	ALTRI COMPENSI	TOTALE CORRISPOSTO	FAIR VALUE COMPENSI EQUITY	INDENNITÀ DI FINE CARICA/ CESSAZIONE RAPPORTO LAVORO
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE									
Massimo Capuano	Presidente	140.000					**140.000**		
Feras Abdulaziz Al Naama	Vice-Presidente	30.000	10.000				**40.000**		
Manfredi Catella[1]	Amministratore Delegato	18.182	1.818				**20.000**	**583.942**	
Olivier Elamine[1]	Amministratore	7.500	2.500				**10.000**		
Luciano Gabriel[1]	Amministratore	22.500	7.500				**30.000**		
Alessandra Stabilini	Amministratore	31.171	10.390				**41.562**		
Agostino Ardissone[2]	Amministratore	7.500	2.500				**10.000**		
Ariela Caglio	Amministratore	30.000					**30.000**		
Antonella Centra	Amministratore	30.000					**30.000**		
Paola Bruno[3]	Amministratore	16.538	5.513				**22.051**		
COLLEGIO SINDACALE									
Massimo Laconca	Presidente	46.800					**46.800**		
Milena Livio	Sindaco	31.200					**31.200**		
Marco Lori	Sindaco	31.200				9.360	**40.560**		
DIRIGENTI									
N. 1 dirigenti		153.630		69.000	8.493		**231.129**		
ALTRI COMPENSI									
Matteo Ravà[1]	Key Managers	40.000					**40.000**	**146.029**	
Gabriele Bonfiglioli[1]	Key Managers	40.000					**40.000**	**146.029**	

1 [illegible] COVID-19
2 [illegible] 2020
3 [illegible] 2020

REPORT DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI E PARTI CORRELATE

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

Il Comitato Controllo e Rischi è composto da tre amministratori non esecutivi e indipendenti, ovvero dalla sottoscritta in qualità di Presidentessa, Luciano Gabriel e Paola Bruno.

Il ruolo previsto dal Codice di Corporate Governance, nella versione applicabile alla date del periodo di reporting, per il Comitato è sensibile e prevede in particolare:

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

Esprime il proprio parere al Consiglio di Amministrazione con riguardo:

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

Esprime il proprio parere al Consiglio di Amministrazione in merito:

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

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

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

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

Nel corso del 2020 il Comitato ha:

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

Di particolare rilievo sono state le attività svolte dal Comitato per esprimere il parere sul nuovo contratto di asset management con COIMA SGR. A valle del positivo e lungo lavoro svolto, la Società ha altresì pubblicato un documento informativo essendo la transazione in oggetto configurabile come di maggiore rilevanza.

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

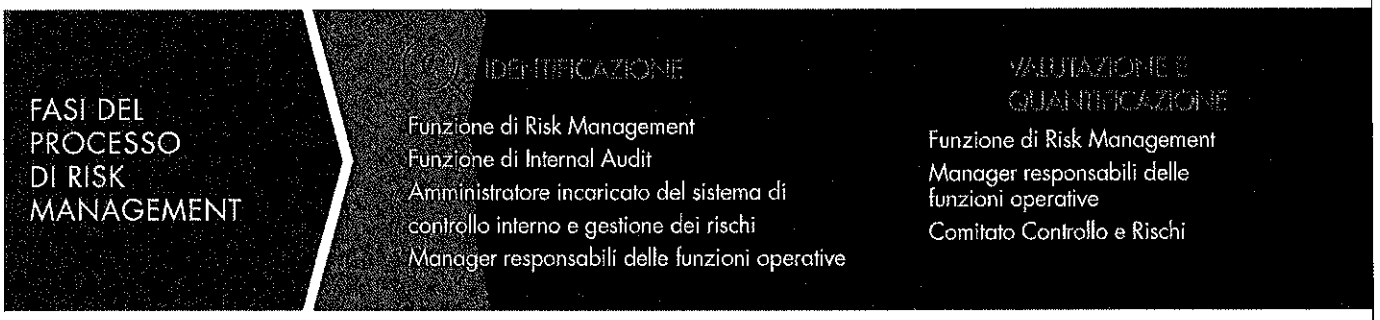
Il Comitato Controllo e Rischi, nella sua veste di Comitato Parti Correlate, ha esaminato le operazioni con parti correlate poste in essere dalla Società rilevando l'interesse della Società a compiere la transazione nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni dell'operazione,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

Il Comitato, riunitosi otto volte nel 2020, si è posto sempre nell'ottica di favorire un'ampia ed approfondita istruttoria a favore del Consiglio di Amministrazione nell'interesse della Società e dei propri azionisti.

Nel corso del 2020, il Comitato ha utilizzato Euro 6 mila nell'ambito della sua veste di Comitato Parti Correlate mentre non ha utilizzato il budget ordinario assegnatogli dal Consiglio di Amministrazione.

Alessandra Stabilini
Presidentessa
del Comitato Controllo e Rischi

COME GESTIAMO I RISCHI



Organi predisposti

COMITATO CONTROLLO E RISCHI

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

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

MONITORAGGIO	AZIONI DI MITIGAZIONE	REPORTING
Funzione di Risk Management Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi Comitato Controllo e Rischi	Manager responsabili delle funzioni operative	Comitato Controllo e Rischi Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi Consiglio di Amministrazione

FUNZIONE DI RISK MANAGEMENT

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

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

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

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

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

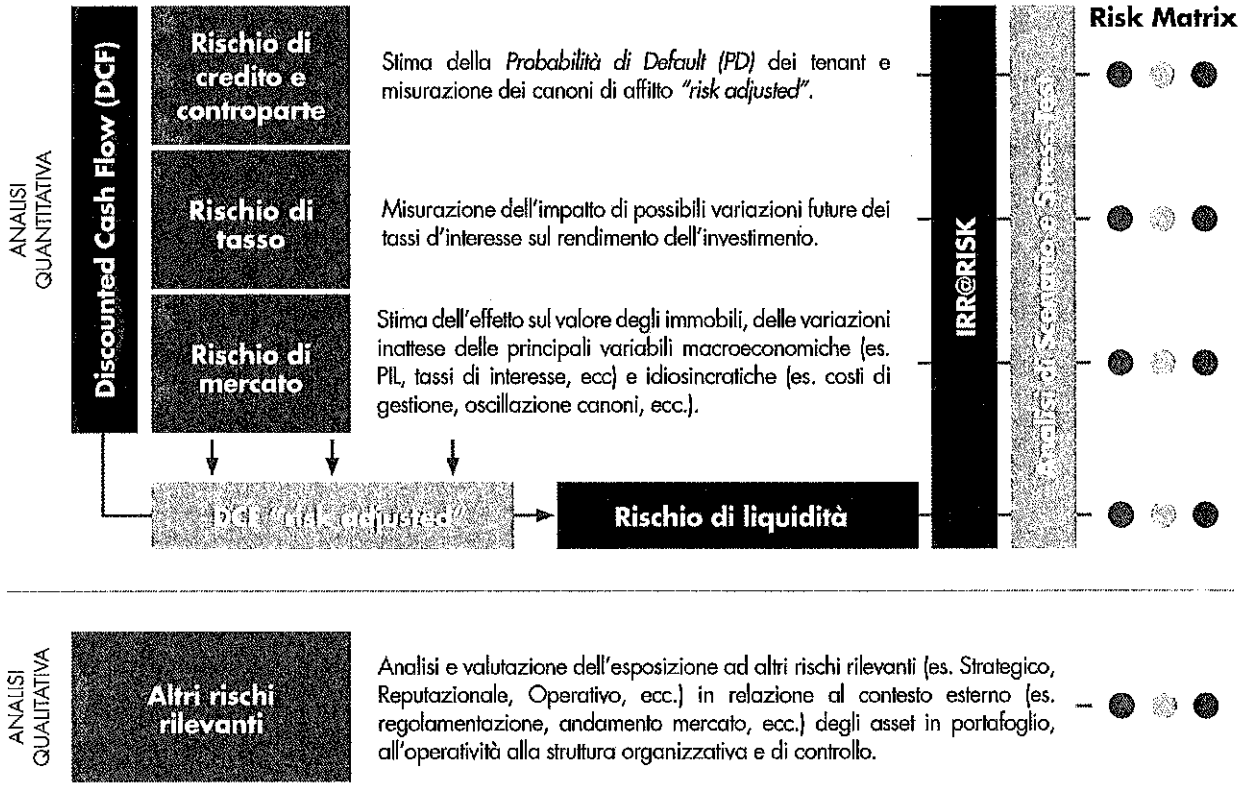
La struttura della mappa dei rischi della Società è ispirata alle principali best practices del settore finanziario, ancorché non direttamente applicabili a COIMA RES. I rischi esposti nella mappa tengono conto, inoltre, della strategia di investimento adottata dalla Società e del suo status di SIIQ,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

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

RISCHI	FATTORI DI MITIGAZIONE
Rischio di mercato Rischio di perdite connesse alle oscillazioni dei prezzi degli immobili in portafoglio o dei valori delle locazioni derivanti da variazioni avverse delle variabili macroeconomiche, del contesto politico locale ed internazionale, del mercato immobiliare, delle caratteristiche specifiche degli immobili detenuti dalla Società e/o da cambiamenti strutturali nelle abitudini dei conduttori. Tale rischio include, inoltre, gli effetti derivanti dalla vacancy degli immobili in portafoglio (c.d. vacancy risk), e le potenziali perdite connesse alle operazioni d'investimento "value added", relative ad alcuni progetti di ristrutturazione di immobili.	La strategia di investimento della Società è focalizzata in asset (immobili o quote di fondi) di alta qualità all'interno di grandi centri urbani, in particolare Milano, che hanno dimostrato capacità reddituali elevate ed una buona resilienza durante i cicli negativi di mercato, anche grazie ad un livello della domanda meno volatile rispetto ad asset di minori dimensioni situati in città secondarie. Sotto il profilo del vacancy risk, la Società privilegia contratti di locazione a lungo termine e comprensivi di adeguate clausole di salvaguardia, ed attua un processo attivo di asset management volto a comprendere le esigenze dei conduttori ed a massimizzarne il grado di soddisfazione. 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.
Rischio di credito e controparte Il rischio di perdite derivanti dall'inadempimento delle controparti dovuto al deterioramento del loro merito creditizio fino al caso estremo di default, con riferimento a: - locatari (tenant); - controparti in operazioni di sviluppo immobiliare (costruttore, gestore); - controparti in operazioni di compravendita immobiliare.	La Società provvede ad analizzare in sede di on-boarding ed a monitorare in via continuativa i rischi derivanti dall'inadempimento dei tenants e delle altre controparti rilevanti (es. analisi di solvibilità e del merito creditizio, analisi della situazione finanziaria, referenze, informazioni pregiudizievoli e negatività, ecc.), anche tramite il ricorso a banche dati esterne. Si evidenzia, a tal proposito, che la strategia di investimento della Società privilegia controparti di elevato standing, anche appartenenti a grandi Gruppi internazionali. 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.
Rischio di concentrazione Il rischio derivante da immobili locati a singole controparti o a gruppi di controparti connesse giuridicamente, a controparti del medesimo settore economico o che esercitano la stessa attività, o localizzati nella medesima area geografica.	La Società analizza e monitora tale rischio con cadenza periodica ed ha inoltre definito, all'interno del proprio Statuto, dei limiti in relazione alla concentrazione su singoli immobili/conduttori. La strategia della Società prevede l'aumento della numerosità dei conduttori e la loro progressiva diversificazione settoriale al fine di mitigare i rischi connessi ad una eccessiva concentrazione.
Rischio tasso d'interesse Il rischio legato alle variazioni avverse nella curva dei tassi che modifichino il valore corrente delle attività, delle passività e del loro valore netto (ALM), e dei flussi (attivi e passivi) di cassa basati sulla variazione degli interessi (attivi e passivi).	La Società adotta adeguati strumenti derivati di copertura del rischio di tasso di interesse al fine di ridurre gli impatti derivanti da variazioni avverse della curva dei tassi di interesse.
Rischio di liquidità Il rischio di non essere in grado di far fronte ai propri impegni di pagamento per: - l'incapacità di reperire fondi sul mercato e di generare adeguati flussi di cassa operativi (cd. "funding liquidity risk"); - l'incapacità di smobilizzare i propri attivi (cd. "market liquidity risk").	La Società pianifica attentamente i propri flussi di cassa e monitora nel continuo il livello di liquidità nell'ambito dell'attività di tesoreria e di gestione del rischio ALM, anche facendo ricorso ad analisi di scenario e prove di stress. In ottica di ottimizzazione della struttura finanziaria e patrimoniale, l'obiettivo della Società è di arrivare ad una leva stabilizzata inferiore al 40% (LTV) nel medio termine. Nell'ambito delle analisi di impatto dell'emergenza Covid-19, la Società 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.

RISCHI	FATTORI DI MITIGAZIONE
Altri rischi finanziari Altri rischi finanziari non connessi al patrimonio immobiliare quali, ad esempio, rischi di controparte e/o altri rischi di mercato su eventuali strumenti finanziari in portafoglio.	La strategia adottata dalla Società attualmente prevede un investimento molto limitato in asset mobiliari diversi dalle azioni proprie e dagli strumenti a copertura del rischio di tasso d'interesse; ciò anche in considerazione dei limiti previsti in relazione allo status di SIIQ. L'esposizione ad eventuali rischi finanziari, non connessi al patrimonio immobiliare, è oggetto di monitoraggio periodico ed è inoltre mitigata tramite il ricorso a controparti bancarie di primario standing.
Rischio operativo Il rischio operativo si configura come rischio di subire perdite derivanti da inadeguatezza o disfunzione di procedure e sistemi interni oppure da eventi esogeni. Tale rischio include il rischio di outsourcing, ovvero le perdite operative derivanti dallo svolgimento di attività esternalizzate.	I rischi operativi sono fronteggiati tramite l'adozione di adeguate procedure interne e l'articolazione del sistema di controllo interno su tre livelli: - Primo livello: Controlli di linea svolti dalle Unità di business e dalle Funzioni di staff; - Secondo livello: Controlli svolti dalle Funzioni Legale, Compliance e Risk Management; - Terzo livello: Controlli svolti dalla Funzione di Internal Audit sulla base del Piano di Audit. 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.
Rischio legale e compliance Rischio di variazioni di performance dovute a variazioni del framework legislativo o conseguenza di violazioni delle normative a cui è sottoposta la Società.	La Società monitora nel continuo il rischio di non conformità. Tra le verifiche di compliance è ricompresa l'effettuazione dell'asset test e il profit test per monitorare che, anche in via prospettica, siano soddisfatti i requisiti di legge ed indicati nello statuto necessari alla conservazione dello status di SIIQ.
Rischio reputazionale Rischio, attuale o prospettico, di flessione degli utili o del capitale derivante da una percezione negativa dell'immagine della società da parte di clienti, controparti, azionisti, investitori, risorse interne o Autorità di vigilanza. Tali rischi fanno riferimento anche alle potenziali perdite di valore per gli azionisti derivanti da un'inadeguata gestione e controllo degli standard ambientali, sociali e di governance (c.d."Fattori ESG") connessi alle attività svolte dalla Società.	Il Rischio reputazionale, al pari dei rischi operativi, è mitigato dall'adozione di una struttura organizzativa e di controllo adeguata e coerente con le best practices internazionali, oltre che da specifiche e stringenti procedure che regolano le relazioni con gli stakeholders (es. le Autorità) e gli investitori (es. gestione reclami) e la comunicazione esterna. La Società presta particolare attenzione al pieno e continuo rispetto degli Standard ESG, e considera la sostenibilità come parte integrante della sua attività puntando alla creazione di un patrimonio immobiliare di elevata qualità, con una crescita sostenibile nel lungo periodo, prediligendo immobili con potenzialità di apprezzamento nel tempo. In quest'ambito nel corso del 2017, la Società ha contribuito alla creazione di un "Think Tank" in collaborazione con 5 delle più importanti società quotate immobiliari operanti in Europa, le cui attività sono concentrate sulla discussione di temi legati alla sostenibilità e all'innovazione. Le performance ambientali del portafoglio di asset, e quelle sociali e di governance della Società sono oggetto di stabile monitoraggio e di adeguata informativa agli stakeholders.
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. 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.

Il Modello di Risk Management




Roma, Portafoglio Deutsche Bank, facciata

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

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

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

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

Il 2020 è stato caratterizzato dall'esplosione della pandemia da COVID-19 che si è riflessa, a causa dei provvedimenti restrittivi attuati dal governo, in una riduzione dell'occupancy degli edifici e in una sostanziale chiusura di molte attività rientranti nelle asset class immobiliari (es. retail, hotel). Tali dinamiche hanno costretto i conduttori, in particolare quelli maggiormente colpiti dalle misure restrittive, a richiedere concessioni ai landlord. Il portafoglio di COIMA RES è risultato particolarmente resiliente a queste dinamiche in considerazione della sua composizione prevalente ad uso uffici e quindi con una limitata esposizione ai settori maggiormente colpiti dalla pandemia, e al primario standing dei tenant. Il livello di rischio del portafoglio ha, tuttavia, subito un leggero incremento quale impatto conseguente all'attuale congiuntura del mercato.



04

Sostenibilità

90 Contesto di mercato

92 Stakeholder e materialità

96 Sostenibilità e modello di business

98 Performance ambientale

115 Innovazione e qualità

116 Sviluppo delle risorse umane

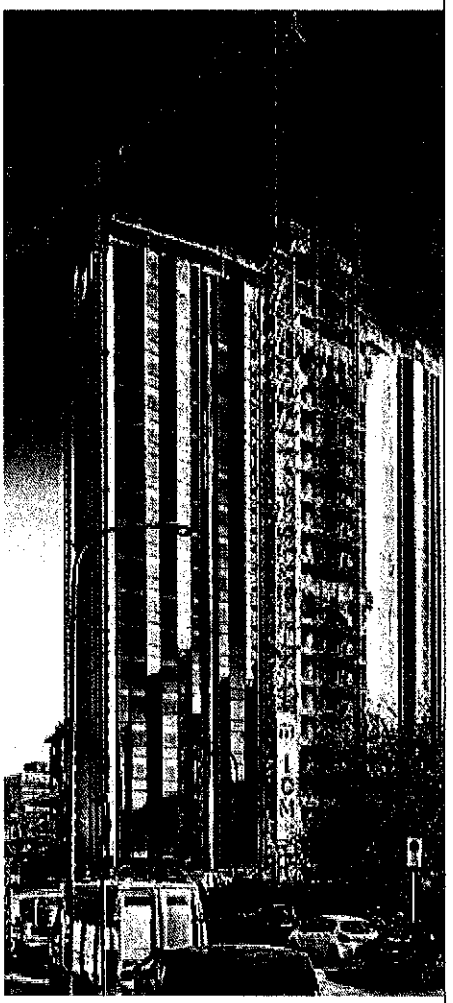
117 Impegno sociale

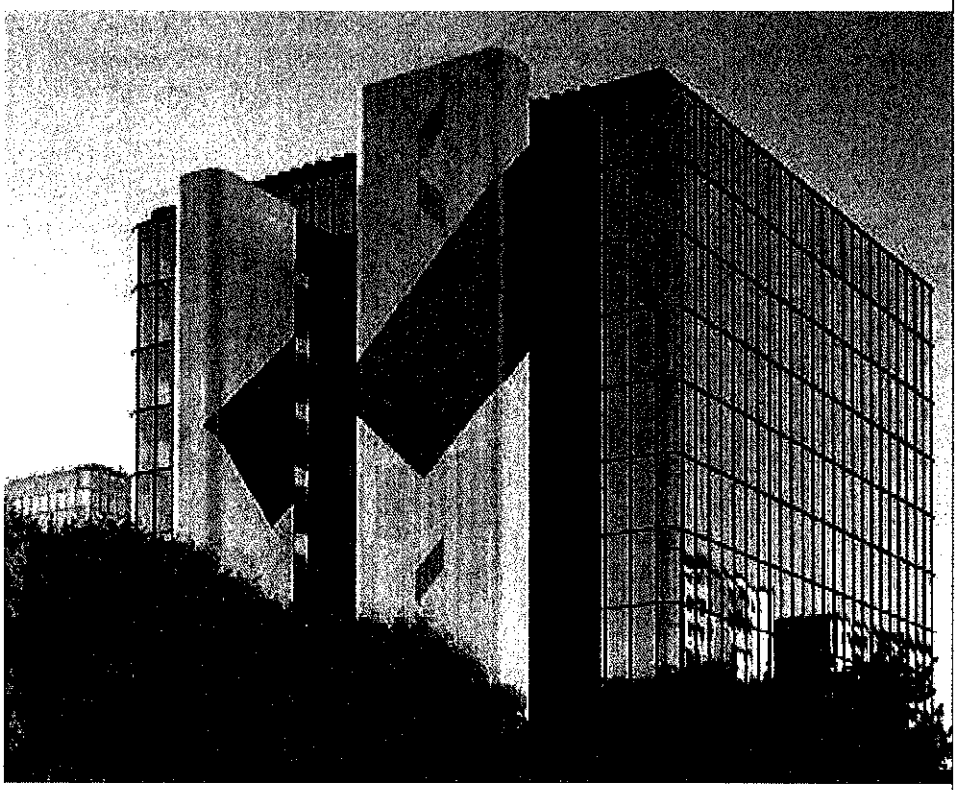
118 Tabella EPRA

122 Informativa GRI

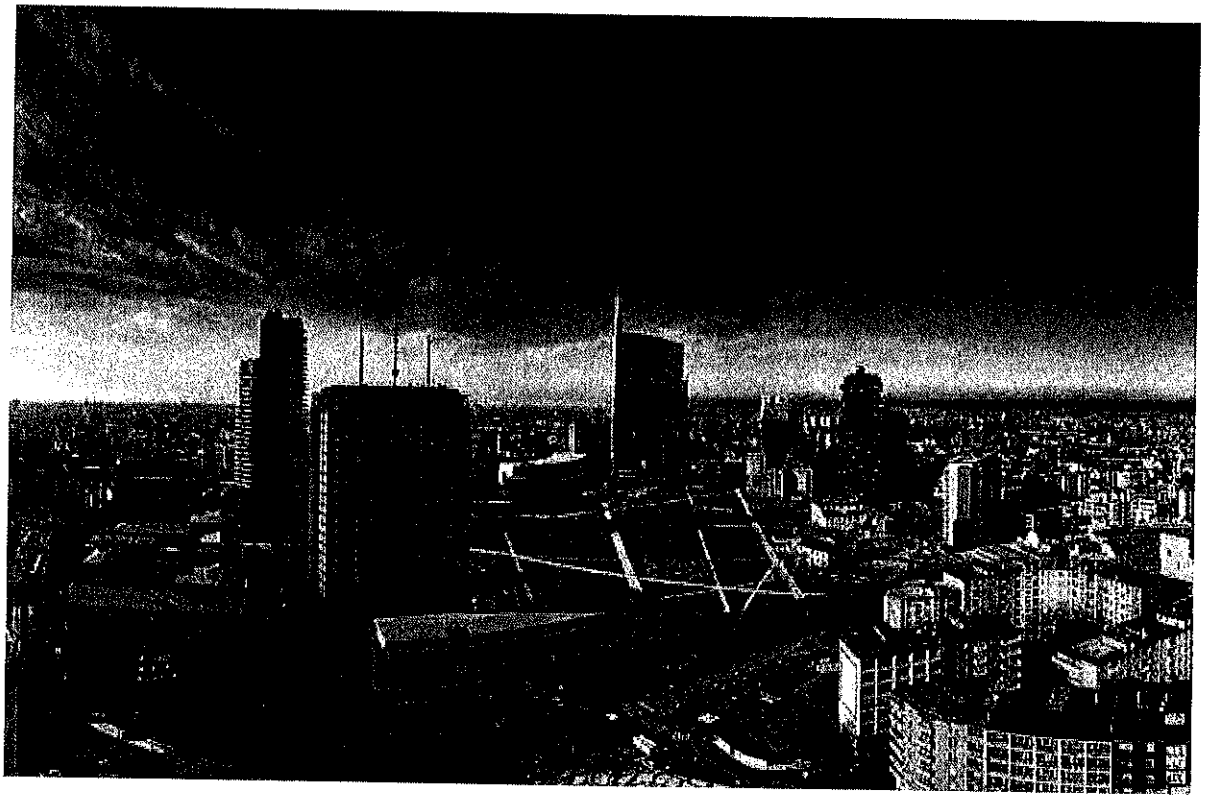
124 Nota metodologica

127 Relazione della società di revisione

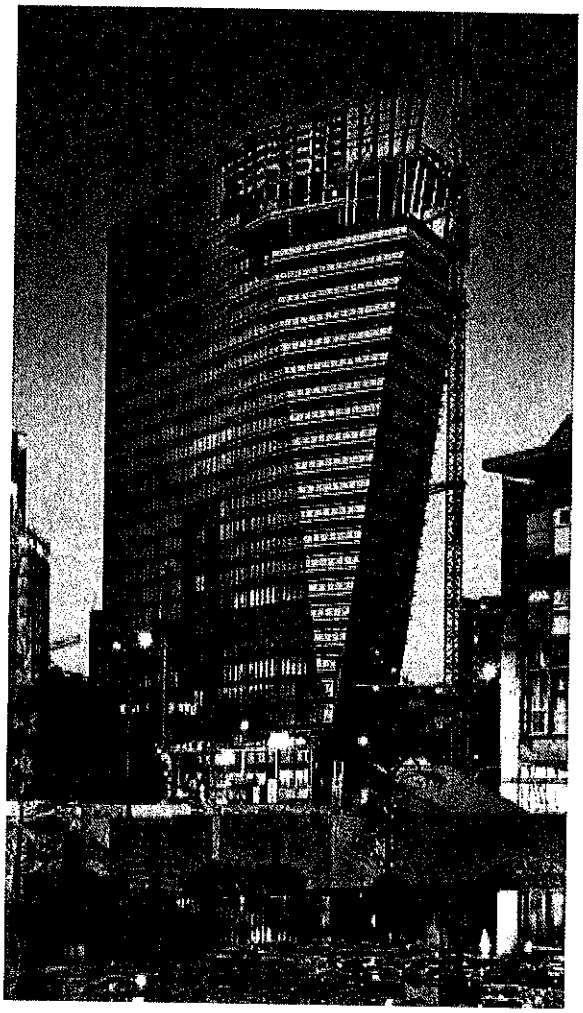


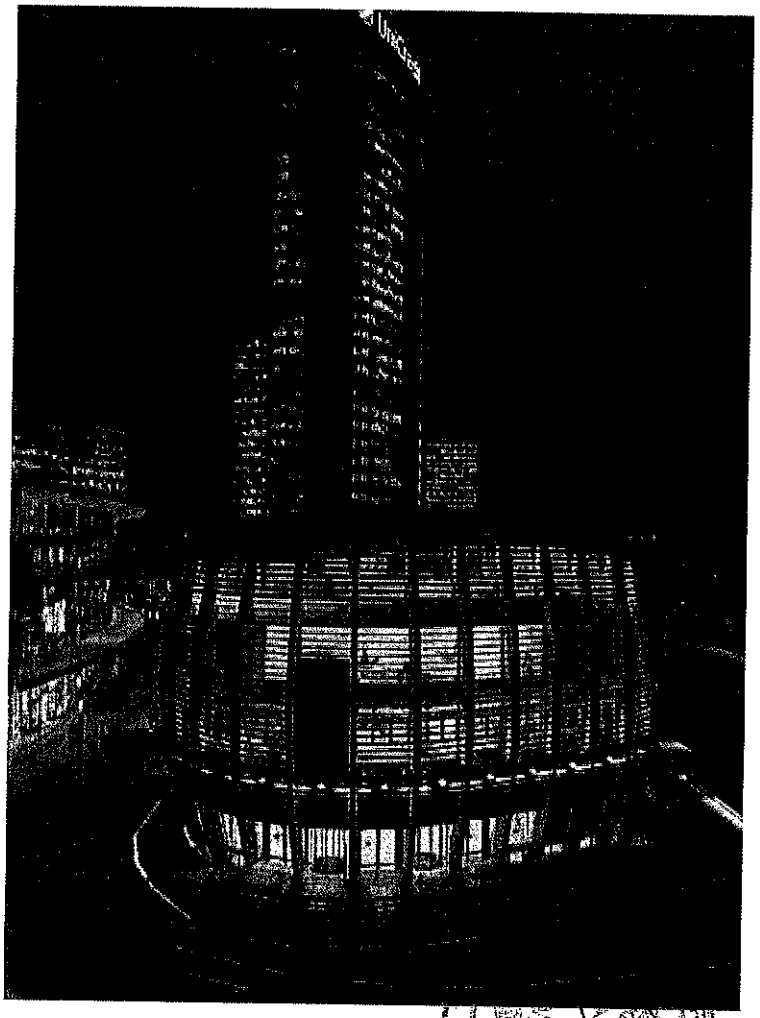












CONTESTO DI MERCATO

Il settore immobiliare ha un ruolo fondamentale per l'economia, la società e l'ambiente, come sottolineato da un recente studio pubblicato da EPRA[1] (European Public Real Estate Association) e INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles).

Un'infrastruttura immobiliare performante e funzionale fornisce un supporto fondamentale per il raggiungimento del pieno potenziale di un'economia e dei suoi cittadini, elemento tanto più importante in un contesto di forti cambiamenti demografici e comportamentali che rendono la domanda degli utilizzatori finali del prodotto immobiliare sempre più evoluta ed esigente.

Allineare l'offerta immobiliare alla domanda da parte degli utilizzatori finali è anche il prerequisito principale per ottenere performance di investimento resilienti e sostenibili da parte degli investitori istituzionali che tipicamente allocano parte del loro patrimonio all'asset class immobiliare stessa.

In ultimo, è ormai ampiamente consolidata la nozione secondo cui il settore immobiliare sia responsabile di una fetta molto significativa del consumo di risorse naturali e del consumo di energia a livello globale, contribuendo direttamente ed indirettamente ad una sostanziale porzione delle emissioni di CO_2 nell'atmosfera (in particolare si stima che gli edifici e il settore delle costruzioni siano responsabili di circa il 38% delle emissioni di CO_2 globali)[2].

Il settore immobiliare e l'intera filiera di cui tale settore fa parte (a partire da quello dei materiali di costruzione, fino al coinvolgimento degli stessi conduttori che occupano gli immobili), hanno un ruolo centrale all'interno del dibattito sul cambiamento climatico e sono un canale importante per lo sviluppo di azioni specifiche per contrastare l'aumento della temperatura media globale.

L'integrazione degli aspetti ESG "Environmental, Social e Governance" nell'operatività di una azienda è diventata una tematica significativa e differenziante nel mercato. A partire dalla pubblicazione dei 17 obiettivi di sviluppo sostenibile (SDG), e dagli impegni assunti da governi e imprese nel corso dell'ultima Conferenza delle Parti sul cambiamento climatico (COP25) svoltasi a Madrid, Spagna, nel dicembre 2019, il 2020 ha visto una decisa accelerazione dell'azione normativa e finanziaria a livello europeo per indirizzare in modo ancora più incisivo il percorso di decarbonizzazione del sistema economico e sociale.

A gennaio 2020 è stato infatti approvato, nell'ambito del Green Deal, il piano decennale per gli investimenti sostenibili volto ad indirizzare lo sviluppo economico e sociale europeo, con l'obiettivo finale di ridurre a zero le emissioni nette di CO_2 entro il 2050, in linea con l'impegno assunto verso i Sustainable Development Goals dell'Agenda 2030 delle Nazione Unite. Il provvedimento lanciato dalla Commissione Europea punta a

1 Real Estate in Real Economy 2020 report, EPRA & INREV

2 2020 Global Status Report for Buildings and Construction, UN Environment Programme

mobilitare investimenti pubblici e privati per circa Euro 1.000 miliardi, e interesserà diversi comparti dell'industria e servizi, dall'energia fino al settore delle costruzioni.

Al contempo, nel mese di giugno 2020 è stato approvato il Regolamento 2020/852 del Parlamento e del Consiglio dell'Unione Europea che contiene la definizione dei criteri per la classificazione degli investimenti sostenibili. Tra le attività economiche regolate secondo gli obiettivi di contenimento delle emissioni di CO_2 è stata inclusa l'intera catena del valore immobiliare: costruzione di nuovi edifici, ristrutturazione di edifici esistenti, misure puntuali di ristrutturazione, acquisto e proprietà di immobili, attività a cui oggi sono attribuibili circa un terzo delle emissioni di gas ad effetto serra nell'Unione Europea.

La tassonomia UE per la finanza sostenibile diventerà pienamente operativa dal 2022 e avrà un grande impatto sul mondo degli investitori, e di riflesso sulle società oggetto di investimento. La conseguenza per il settore immobiliare sarà l'accelerazione di quel circolo virtuoso dove l'incremento di offerta di edifici che rispondono a elevati standard prestazionali si incontrerà con una domanda di investimento da parte di operatori sempre più attenti nel valutare i profili di rischio e rendimento secondo criteri di sostenibilità.

Finanza e sostenibilità ambientale: gli obiettivi dell'Unione Europea



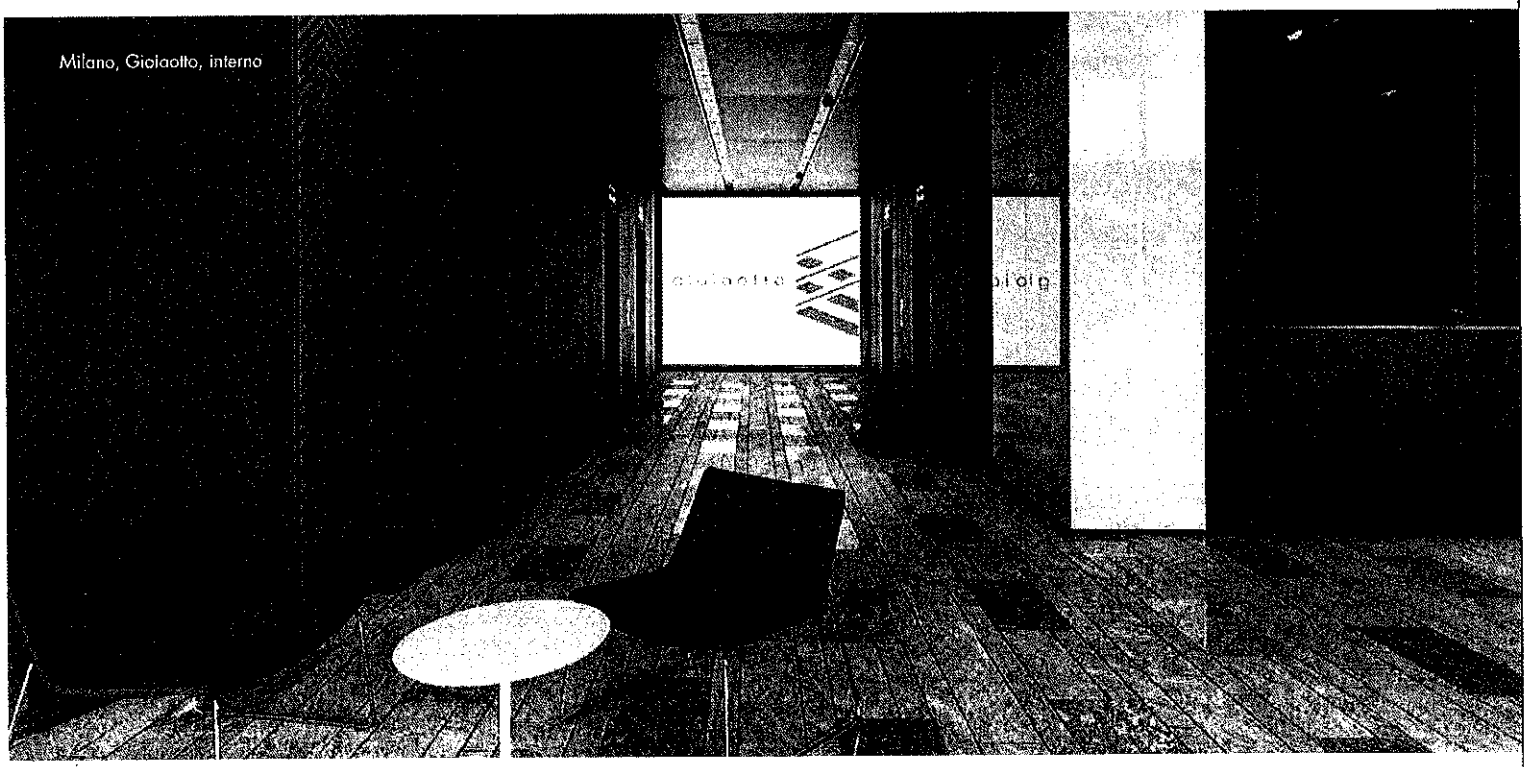
Fonte: Regolamento 2020/852 del Parlamento Europeo e del Consiglio Europeo

STAKEHOLDER E MATERIALITÀ

Il modello di business di COIMA RES è stato impostato sin dalla creazione della Società per rispondere proattivamente alle principali dinamiche di mercato, integrando i più rilevanti aspetti ambientali, sociali e di governance (ESG).

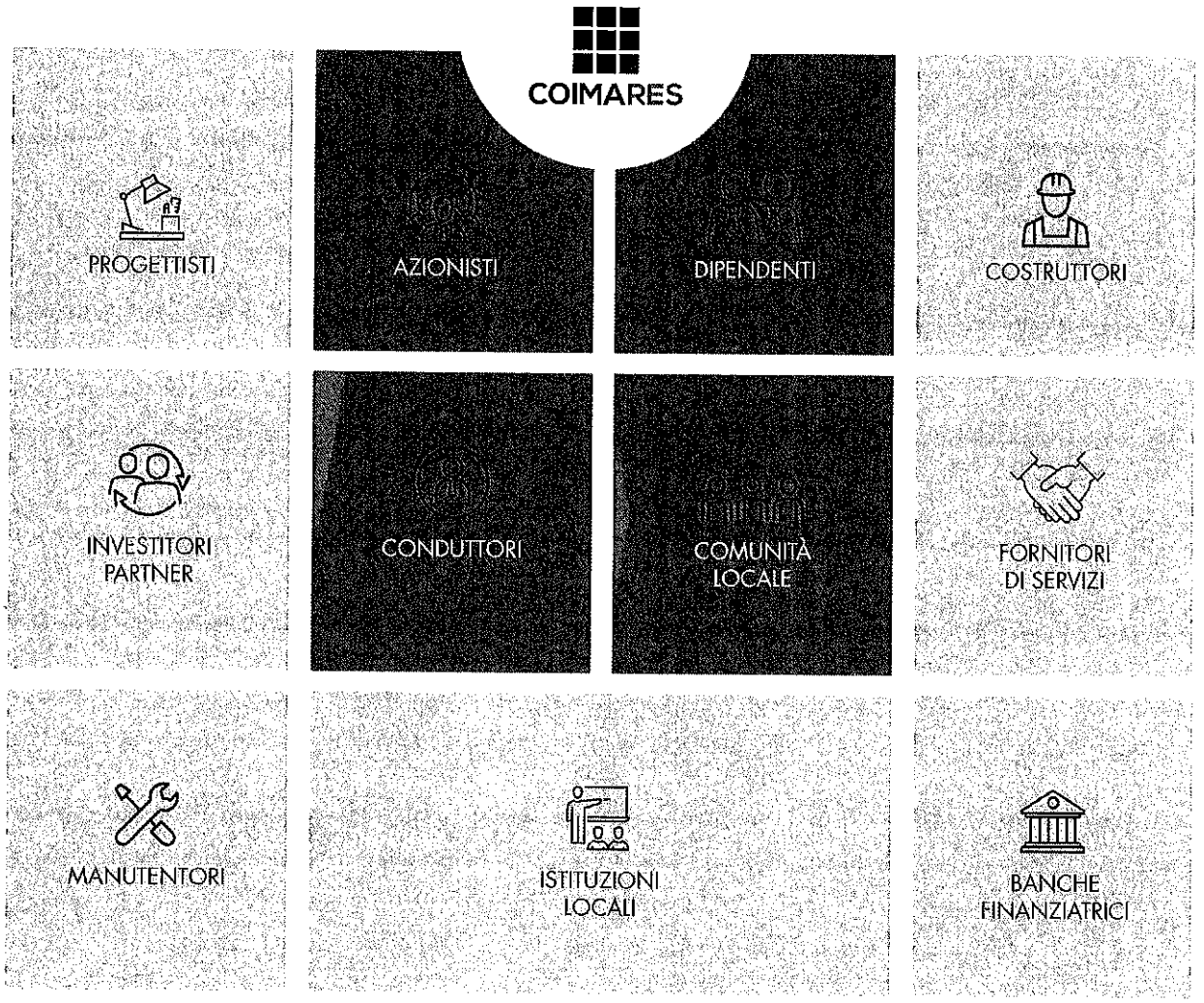
Nel 2020 lo scenario di riferimento, oltre che dall'accelerazione dell'azione di contrasto al cambiamento climatico, è stato fortemente caratterizzato dai fenomeni connessi alla pandemia COVID-19. Nella vita economica e sociale si sono generate alcune evidenti discontinuità, tra cui la necessità del distanziamento sociale, che hanno accentuato trend già in atto, primo tra tutti la diffusione della modalità di lavoro in remoto, resa possibile anche grazie alla diffusione delle tecnologie digitali; tutti aspetti su cui COIMA RES ha dedicato riflessioni ed approfondimenti dedicati, discutendo e confrontandosi con i propri stakeholder di riferimento.

Per COIMA RES, le relazioni con gli stakeholder aziendali sono sempre funzionali all'obiettivo strategico di mantenere una visione chiara e anticipatoria dei principali ambiti di rischio e, al contempo, delle potenziali aree di opportunità attraverso le quali continuare a creare valore con le proprie attività, in un orizzonte di medio-lungo termine.



Milano, Gioiaotto, interno

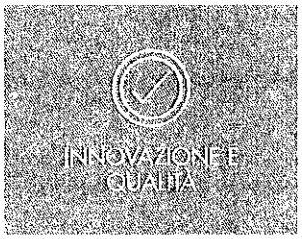
Mappa degli stakeholder di COIMA RES

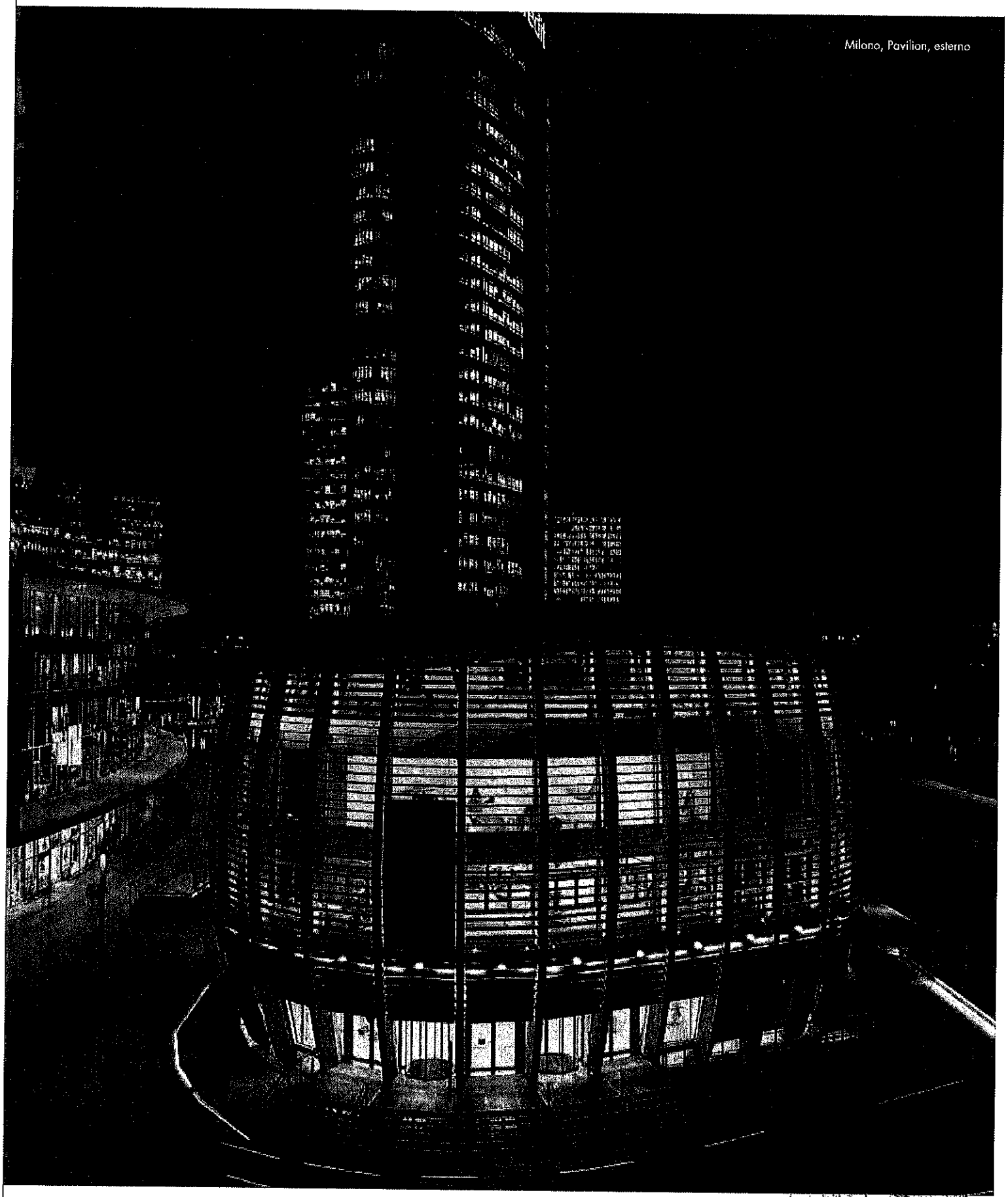


STAKEHOLDER A CONFRONTO AL COIMA REAL ESTATE FORUM

L'evoluzione degli spazi ad uso ufficio post-COVID, l'evoluzione delle città e le proposte per lo sviluppo urbano dei territori italiani sono stati tra i temi affrontati nella IX edizione del Real Estate Forum, l'appuntamento che la piattaforma COIMA organizza ogni anno per presentare e discutere lo scenario del mercato immobiliare italiano, coinvolgendo gli stakeholder finanziari, istituzionali e operatori del settore. L'edizione 2020 ha visto riuniti in collegamento remoto oltre 500 investitori nazionali e internazionali, provenienti dal resto d'Europa, Asia, America e Medio Oriente e operatori pubblici e privati.

Decarbonizzazione e impatti della pandemia nell'aggiornamento dei temi materiali

TEMI MATERIALI 2020	PERCEZIONE DEL TEMA	LE RISPOSTE DI COIMA
	È il tema che le istituzioni pongono al centro delle politiche di sviluppo sostenibile, attorno al quale si stanno mobilitando ingenti risorse finanziarie oltre che l'interesse degli investitori maggiormente sensibili ad un corretto apprezzamento del rischio climatico.	COIMA RES ha adottato una strategia di investimento che privilegia immobili di qualità, che rispondono ai più elevati standard ambientali, o che possiedono un potenziale di valorizzazione realizzabile attraverso interventi di riqualificazione, con particolare riferimento alla riduzione dei consumi energetici e alle conseguenti emissioni di CO_2.
	Rappresentano le condizioni alla base della capacità di attrarre e mantenere i conduttori con l'obiettivo di ridurre il profilo di rischio di COIMA RES e migliorarne la redditività.	COIMA RES verifica su base periodica la soddisfazione dei propri conduttori e programmi di partecipazione attiva ai tavoli di confronto nazionali e internazionali per anticipare trend futuri di settore, cercando di coniugare benessere e innovazione.
	Temi che la pandemia ha fatto emergere come condizione fondamentale per permettere la piena espressione di tutte le attività economiche e sociali.	COIMA RES considera tali aspetti in tutte le fasi della propria catena del valore, dalla progettazione fino al property management. COIMA RES ha fornito supporto ai propri conduttori per gestire le varie fasi dell'emergenza sanitaria, al fine di garantire un accesso sicuro agli edifici, con particolare attenzione al caso in cui gli immobili sono locati a più conduttori.
	Il modo in cui gli edifici vengono concepiti e si integrano con il tessuto urbano, determinando nuovi centri di aggregazione, ha un impatto diretto su come gli abitanti vivono, lavorano e fruiscono dei servizi offerti dalla città.	COIMA RES è attenta all'evoluzione delle dinamiche del territorio, e opera per promuovere e realizzare progetti di sviluppo caratterizzati da una visione integrata, con obiettivi di impatto sulla rigenerazione del tessuto urbano.
	Il mercato e gli investitori chiedono garanzie di trasparenza nella gestione societaria, nella rendicontazione delle informazioni e una crescente partecipazione nei processi decisionali.	COIMA RES applica le migliori pratiche di governance societaria e rendiconta annualmente le proprie performance ESG, secondo i più diffusi standard di settore. Anche nel 2020, e per il quarto anno consecutivo, COIMA RES ha ricevuto il Gold Award di EPRA per la propria rendicontazione finanziaria e di sostenibilità relativa all'anno 2019.



Milano, Pavilion, esterno

SOSTENIBILITÀ E MODELLO DI BUSINESS

La strategia e gli obiettivi di sostenibilità sono parte integrante, e non addizionale, del modello di business di COIMA RES, e rappresentano un fattore identitario della Società e più in generale dell'intera piattaforma COIMA.

COIMA RES riconosce l'importanza della responsabilità etico-sociale nella conduzione delle proprie attività, che si concretizza in comportamenti improntati all'assoluto rispetto di tutte le disposizioni di legge e dei principi di onestà, imparzialità, affidabilità, lealtà, correttezza, trasparenza e buona fede esplicitati nel Codice Etico[1].

La conduzione responsabile e sostenibile delle attività mira a far convergere la creazione di valore per gli azionisti con il mantenimento del rapporto di fiducia con tutti gli stakeholder, preservando la reputazione dell'azienda. Tali obiettivi strategici sono perseguiti anche grazie ad un sistema di Corporate Governance allineato con i requisiti delle società quotate italiane e con le migliori prassi internazionali e di un modello di organizzazione e controllo e gestione dei rischi adeguato al profilo delle attività della Società.

L'implementazione della strategia di sostenibilità trova fondamento negli indirizzi esplicitati dalla Politica di Sostenibilità e, ancora più concretamente, in un piano di azioni che traguarda specifici obiettivi, aggiornati con cadenza annuale.

Il coordinamento dell'azione di sostenibilità della piattaforma COIMA è promosso, sistematizzato e monitorato dal Sustainable Innovation Committee, organismo che beneficia della multidisciplinarietà apportata dai 7 membri che lo compongono, provenienti dalle diverse entità della piattaforma COIMA.

In ultimo, i temi di sostenibilità di COIMA RES sono di competenza del senior management e del Consiglio di Amministrazione della Società. Tali temi sono discussi regolarmente in concomitanza con lo strategy day annuale della Società, in concomitanza con l'approvazione del business plan ed in concomitanza con l'approvazione dei risultati annuali della Società. In aggiunta, tali temi sono trattati in sessioni organizzate ad hoc, ad esempio una sessione sulla decarbonizzazione del portafoglio della Società è stata organizzata a dicembre 2020.

[1] [illegible]

Obiettivi di sostenibilità 2020-2023

Nel corso del 2020, COIMA RES ha rivisitato in dettaglio i propri obiettivi di sostenibilità con l'obiettivo di renderli più specifici e concreti. Nella tabella sottostante vengono riportati gli obiettivi che COIMA RES si propone di perseguire nel periodo 2021-2023.
In relazione agli obiettivi del 2020, pubblicati nella Relazione Finanziaria Annuale 2019, le attività promosse dalla Think Tank Europea[2] sulle tematiche di decarbonizzazione sono state completate. Le attività di discussione con i conduttori in relazione agli aspetti ESG sono state posticipate al 2021 per via dell'emergenza sanitaria intercorsa durante l'anno.

ESG	AMBITO	OBIETTIVO	ORIZZONTE TEMPORALE	COMMENTO
E	**Decarbonizzazione del portafoglio**	Riduzione emissioni e consumi del portafoglio	**2021**	Analisi delle performance ambientali degli immobili, valutazione tecnica ed economica dei possibili ambiti di miglioramenti in relazione agli obiettivi di decarbonizzazione UE.
			2021-2022	Definizione del piano di decarbonizzazione del portafoglio.
			Dal 2022 in avanti	Monitoraggio e rendicontazione dei risultati ottenuti.
	Certificazione degli immobili	Applicazione certificazioni di sostenibilità negli immobili a portafoglio.	**Tempistica legata all'effettivo processo di ristrutturazione degli edifici**	Applicazione delle certificazioni di sostenibilità LEED e WELL negli immobili sottoposti a riqualificazione o di nuova costruzione.
S	**Coinvolgimento degli stakeholder**	Riduzione consumi ed emissioni	**2021-2022**	Incontri con i principali conduttori degli immobili per analizzare le performance ESG degli immobili ed identificare i potenziali interventi per la riduzione degli impatti ambientali.
G	**Trasparenza nella governance**	Relazione finanziaria annuale, di sostenibilità e Relazione sulla Corporate Governance	**n.s.**	Mantenere il Gold Award di EPRA per la relazione finanziaria e di sostenibilità per l'anno 2020.
			2023	Applicazione delle raccomandazioni TCFD nella reportistica annuale.

2 Think Tank composta da sette REIT europei (tra cui COIMA RES, Gecina, Deutsche Wohnen e NSI), che mira [illegible] descritte nella Relazione Finanziaria Annuale 2019.

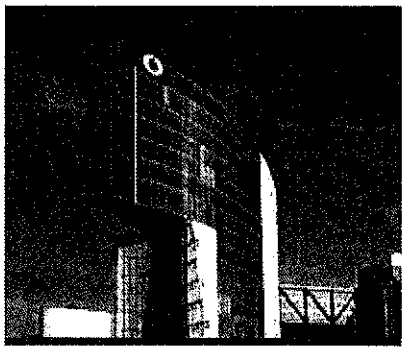
PERFORMANCE AMBIENTALE

Performance ambientale degli immobili

Le scelte di investimento di COIMA RES prediligono immobili in grado di raggiungere fin da subito alte prestazioni energetiche e ambientali, grazie alle proprie caratteristiche progettuali e realizzative, o successivamente, attraverso interventi di ristrutturazione mirati, comprovate anche dall'ottenimento di certificazioni basate su standard riconosciuti a livello internazionale, primo fra questi la certificazione LEED.

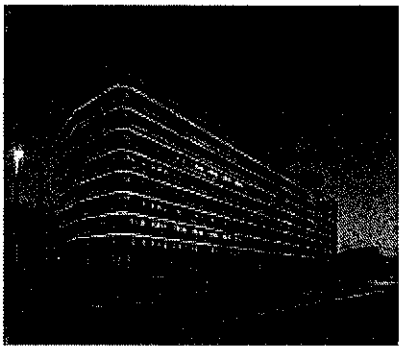
Già in fase due diligence, le caratteristiche di sostenibilità, incluse le eventuali opportunità di valorizzazione, sono verificate e valutate attraverso l'applicazione della "Sustainability Acquisition Cheklist" e del COIMA Charter (un sistema di valutazione ESG degli investimenti che valuta i possibili ambiti di miglioramento definendo un rating numerico della condizione di partenza

GLI IMMOBILI ATTUALMENTE IN PORTAFOGLIO ED IN POSSESSO DI CERTIFICAZIONI



COMPLESSO VODAFONE

Certificazione:
LEED Silver



GIOIAOTTO

Certificazione:
LEED Platinum

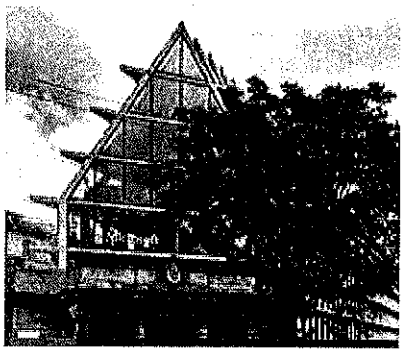


PAVILION

Certificazione:
LEED Gold

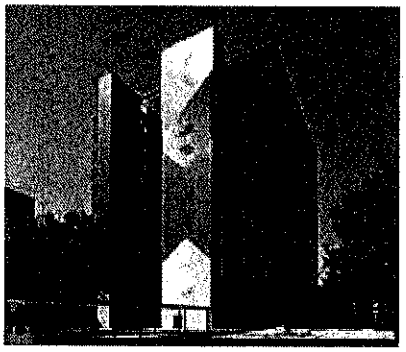
"as-is" e dello scenario obiettivo "target"). Ad oggi circa il 66% del portafoglio, calcolato sul valore lordo immobiliare, è composto da edifici di nuova costruzione o recentemente ristrutturati e certificati secondo i vari livelli previsti dal protocollo LEED. Tale percentuale include il progetto Corso Como Place che, nonostante la complessità legata al gestire i cantieri edilizi durante la pandemia, è stato completato "on time" e "on budget" a fine 2020. Un ulteriore 24% del valore del portafoglio sarà certificato a vale di opere di riqualificazione che saranno condotte nei prossimi anni.

Il rimanente 10% è composto da immobili che non hanno le caratteristiche per l'ottenimento di questo tipo di certificazione (filiali bancarie).



MICROSOFT

Certificazione:
LEED Gold



SARCA

Certificazione:
LEED Platinum



CORSO COMO PLACE

Certificazione:
LEED Gold, WELL Gold, Cradle to Cradle, Nearly Zero Energy Building, WiredScore

GIOIA 22

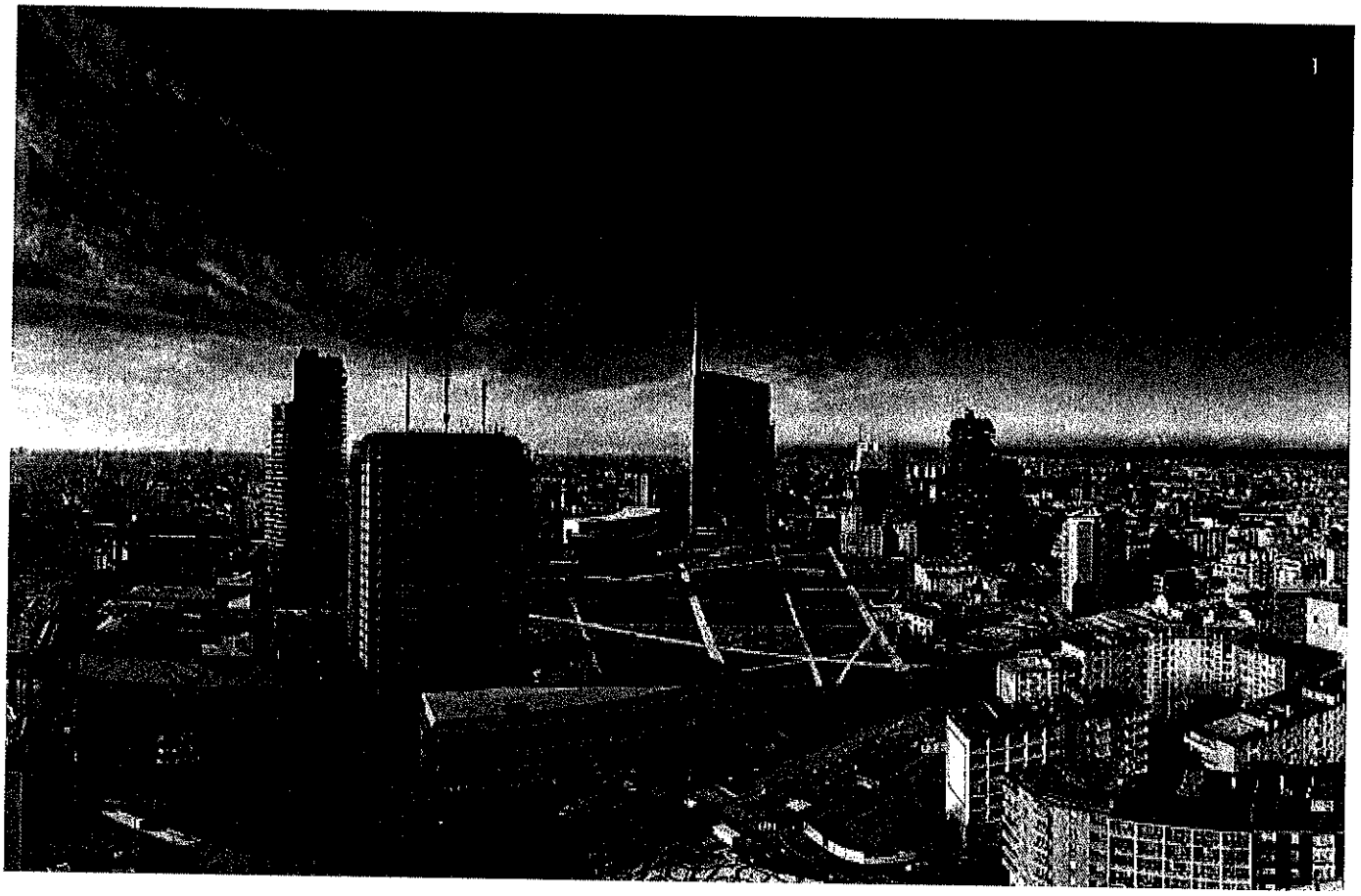


COIMA RES ha deciso a giugno 2020 di acquisire una quota di minoranza nell'immobile Gioia 22, edificio collocato nella zona di Porta Nuova, interessata nell'arco degli ultimi dieci anni da un profondo processo di trasformazione urbanistica, funzionale e sociale. Il closing è previsto per il 2022. L'edificio presenta caratteristiche di innovazione e sostenibilità uniche nel panorama italiano: Gioia 22 è infatti l'immobile più grande in Italia ad ottenere la certificazione Nearly Zero Energy Building (NZEB), grazie in particolare all'ampio utilizzo di pannelli fotovoltaici che lo renderanno quasi autosufficiente per i fabbisogni energetici, oltre che a qualificarsi per le certificazioni LEED, WELL e Cradle to Cradle per la selezione dei materiali.

COIMA INTRODUCE LA CERTIFICAZIONE WIREDSCORE IN ITALIA



L'headquarter di COIMA di Milano, Corso Como Place e Gioia 20, saranno tra i primi edifici in Italia che certificheranno la propria connettività digitale secondo il protocollo WiredScore. Il protocollo su cui si basa tale certificazione, già diffusa in alcuni dei maggiori mercati immobiliare mondiali, consente di classificare e valutare in modo oggettivo le dotazioni tecnologiche degli edifici, assicurando che l'immobile sia tecnologicamente all'avanguardia e pronto per ospitare i business della prossima generazione. La valutazione avviene sulla base dei livelli di quattro livelli prestazionali: Certificate, Silver, Gold, Platinum.





1. Milano, Porta Nuova
2. Milano, Corso Como Place, cantiere

Valorizzazione degli immobili

Per gli immobili in portafoglio, COIMA RES opera attraverso interventi di riqualificazione mirati che si sviluppano intorno alle seguenti tematiche:

	Decarbonizzazione degli immobili	*Spazi resilienti e flessibili*	*Salute e benessere negli edifici*
OBIETTIVI	Riduzione dei fabbisogni energetici e delle emissioni di CO_2 derivanti dall'operatività degli immobili Riduzione delle emissioni in fase di costruzione Riduzione dei consumi idrici e della generazione di rifiuti Riduzione della dipendenza da uso di combustibili fossili Integrazione di fonti rinnovabili	Incrementare aspetti di biodiversità nei progetti di riqualificazione Creazione di spazi flessibili per far fronte a mutevoli esigenze	Ambienti sicuri, salubri e funzionali Edifici che promuovano la salute ed il benessere fisico e cognitivo Mitigazione dei cambiamenti climatici
AZIONI	Sviluppo di un piano di decarbonizzazione degli immobili in portafoglio Piano di dismissione degli impianti termici in favore di impianti a pompa di calore. Valutazione e monitoraggio di un "carbon LCA" in fase di costruzione / riqualificazione per tutti gli interventi programmati Integrazione di fonti rinnovabili (fotovoltaico e free-cooling) nei progetti di riqualificazione programmati Applicazione di sistemi di riduzione dei consumi, uso di acque non potabili per gli usi non essenziali e, utilizzo di materiali basati su principi di economia circolare.	Adozione di principi di design biofilico nei nuovi progetti (indoor / outdoor) Progettazione integrata con strategie di mitigazione dei rischi fisici e di transizione	Attenta gestione degli immobili e delle necessità dei conduttori Certificazioni LEED & WELL negli edifici.

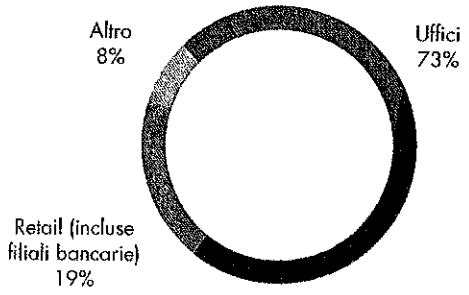
Il raggiungimento di elevate prestazioni energetiche e ambientali consente di coniugare obiettivi di economicità, attraverso la riduzione dei costi energetici e di altri costi di gestione, e di allungare la vita media degli impianti, riducendone l'usura nel tempo.

Nel corso del 2020 è stata data priorità agli interventi di taratura degli impianti e di sensibilizzazione dei conduttori sui parametri di funzionamento degli stessi, per assicurare il contenimento dei consumi in funzione dell'effettiva presenza di persone e modalità di fruizione degli uffici.

Dati ambientali principali

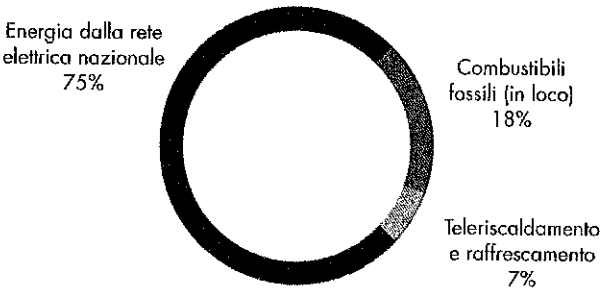
COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO

% ripartita per m²



MIX ENERGETICO DEL PORTAFOGLIO

% su emissioni totali CO_2



100%

PERCENTUALE DI COPERTURA DATI
(percentuale su emissioni CO_2 per lo Scopo 1 e 2)

93%

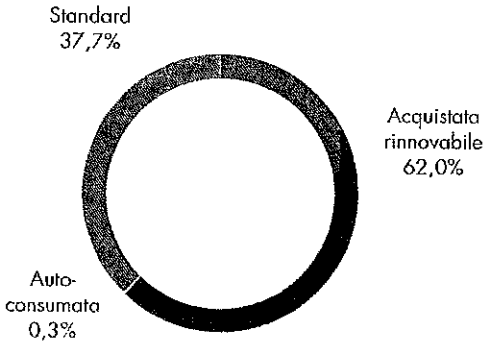
PERCENTUALE DI COPERTURA DATI
(percentuale su emissioni CO_2 per lo Scopo 3[1])

11%

PERCENTUALE DATI STIMATA
(percentuale su emissioni totali CO_2)

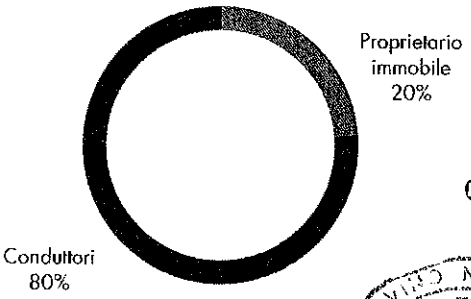
PRODUZIONE / ACQUISTO ELETTRICITÀ

% ripartita su quantità totale di energia



RIPARTIZIONE EMISSIONI PORTAFOGLIO PER COMPETENZA PROPRIETARIO IMMOBILE VS. CONDUTTORI

% ripartita su emissioni CO_2

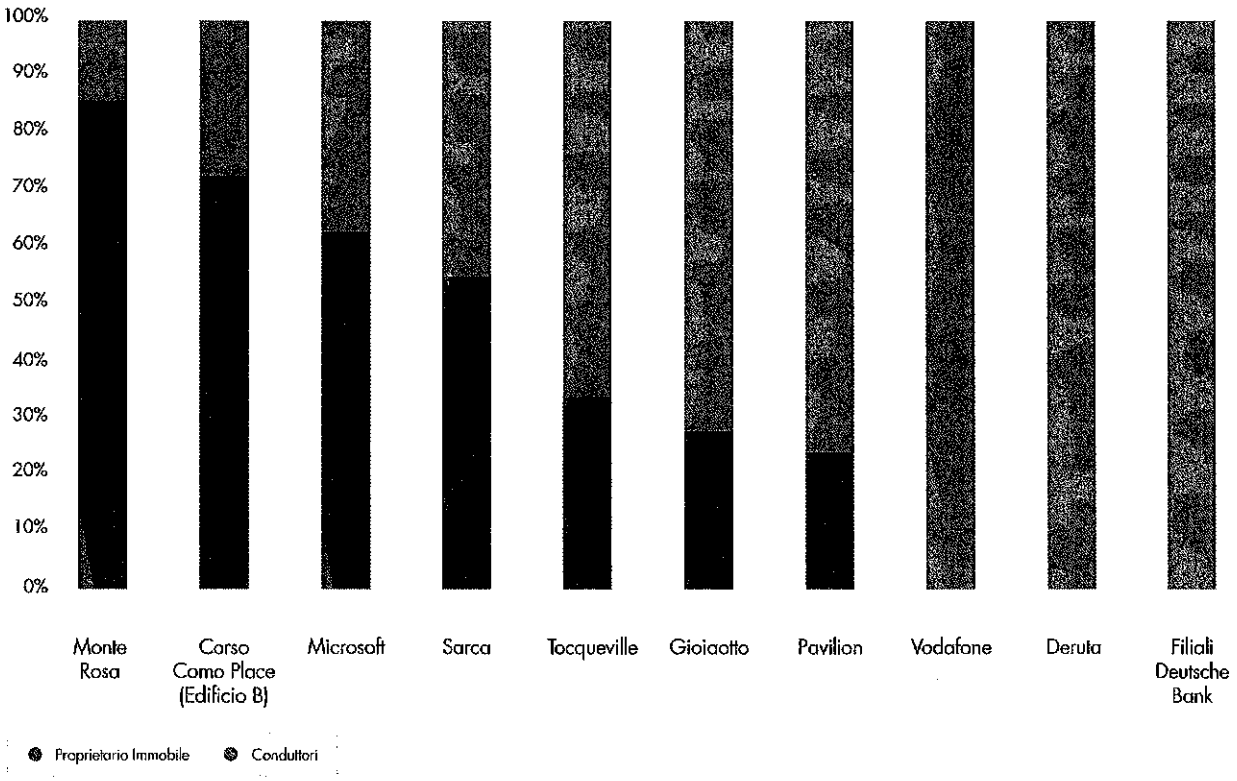


1 Le emissioni di CO_2 [illegible]

SINISI DI SAVINO NOTAIO IN ROZZANO

EMISSIONI EDIFICI PER COMPETENZA[2]
PROPRIETARIO IMMOBILE VS. CONDUTTORI

% ripartita su emissioni CO_2



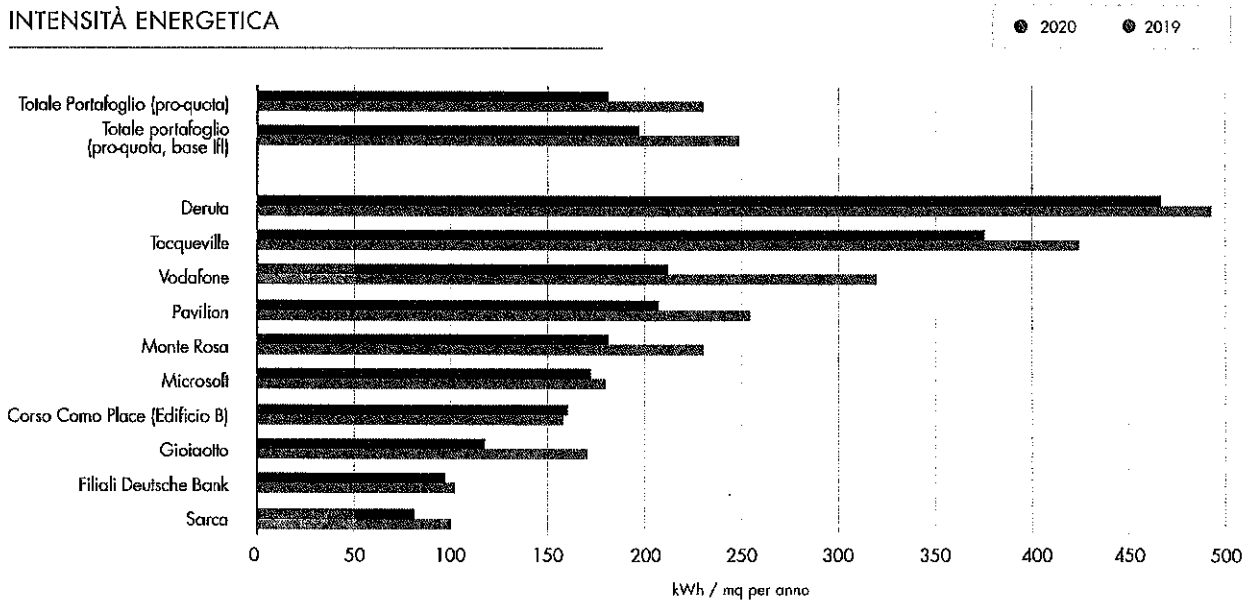
Il 20% delle emissioni del portafoglio sono riconducibili alla proprietà (Scopo 1 e 2), il restante 80% è attribuibile direttamente ai conduttori (Scopo 3), e su questa porzione COIMA RES ha limitate capacità di intervento diretto. L'implementazione di un piano di riduzione dei consumi e quindi delle emissioni di gas ad effetto serra, deve necessariamente prevedere un forte coinvolgimento da parte dei conduttori, un aspetto su cui COIMA RES ha già iniziato a porre attenzione.

In particolare, la condivisione tra conduttori e COIMA RES dei dati di consumo di energia rappresenta un primo passo imprescindibile per ottenere una panoramica accurata dei consumi energetici del portafoglio, e COIMA RES ha già un ottimo grado di collaborazione con i suoi conduttori, rappresentato anche dalla limitata porzione di dati non pervenuti (pari all'11%) e quindi stimati da COIMA RES.

[2] La base [illegible]

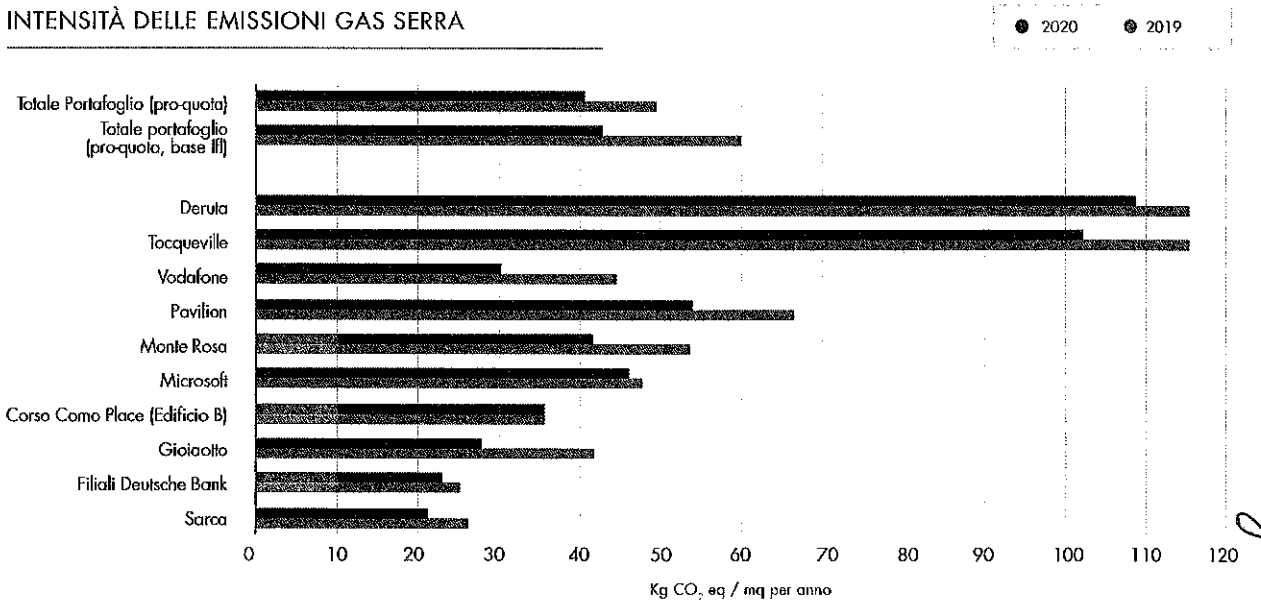
Panoramica dell'intensità energetica e dell'intensita di emissioni di gas serra del portafoglio di COIMA RES

INTENSITÀ ENERGETICA



I consumi energetici sono diminuiti in modo significativo rispetto ai dati del 2019, con un effetto sul portafoglio del 21% che ha avuto un effetto del 19% sulle emissioni di CO_2, quasi esclusivamente per effetto della ridotta presenza negli uffici nei mesi tra febbraio e giugno in cui l'emergenza sanitaria è stata più severa. Il rientro del personale negli uffici, anche parziale ha riportato al funzionamento degli impianti per i mesi estivi fino al secondo periodo di emergenza sanitaria a partire dal mese di novembre.

INTENSITÀ DELLE EMISSIONI GAS SERRA



Nel corso del 2020 sono state condotte delle analisi dettagliate sugli immobili particolarmente energivori, nel 2021 saranno elaborati dei piani di decarbonizzazione del portafoglio che vedrà la definizione degli interventi da apportare agli immobili nei prossimi anni.

CASE STUDY

GIOIA 22

Nel giugno 2020, COIMA RES ha concluso un accordo vincolante per l'acquisto di una partecipazione del 10-25% nell'edificio Gioia 22. Il closing dell'operazione è previsto per il 2022, ed è subordinato al verificarsi di talune condizioni sospensive. L'esatta quota di partecipazione sarà determinata da COIMA RES, a propria discrezione, all'interno del range sopra indicato, in prossimità del closing.

L'Immobile Gioia 22 è un edificio di 35.800 metri quadri che si sviluppa su 26 piani fuori terra e che è stato realizzato a valle della demolizione dell'edificio ex-INPS edificato nel 1961 e in disuso dal 2012, dopo una fase di bonifica che ha visto la rimozione di oltre 200 tonnellate di amianto.

L'edificio, progettato dallo studio di architettura Pelli Clarke Pelli Architects, è il più grande in Italia ad ottenere la certificazione Nearly Zero Energy Building (NZEB) oltre a qualificarsi per le certificazioni LEED, WELL e Cradle to Cradle.

L'Immobile è dotato di oltre 6.000 m^2 di pannelli fotovoltaici integrati nella facciata che, assieme all'utilizzo dell'acqua di falda, consentiranno una riduzione del fabbisogno energetico del 75% rispetto ad edifici tradizionali[1].

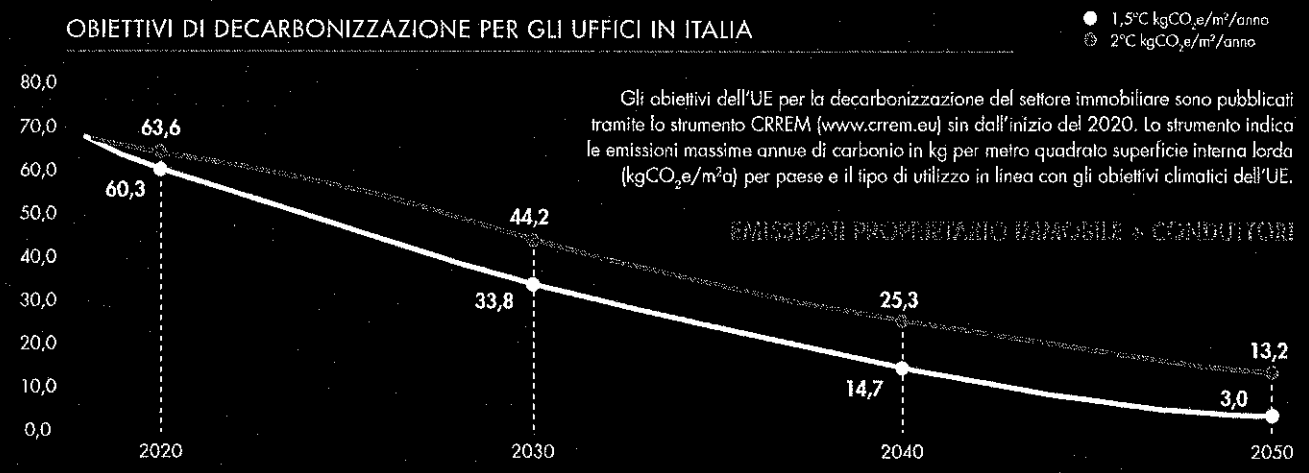
L'energia prodotta dal sistema fotovoltaico sarebbe sufficiente a soddisfare il fabbisogno energetico di 306 abitazioni[2]. L'Immobile è parte dell'espansione a nord-est del quartiere di Porta Nuova, un importante progetto di rigenerazione urbana con oltre Euro 1,5 miliardi di investimenti gestito da COIMA SGR ad una distanza di 10 minuti a piedi dalle stazioni ferroviarie ad alta velocità di Milano Centrale e Milano Garibaldi.

A conferma degli obiettivi di sostenibilità che il progetto si era prefisso, attraverso strumenti di simulazione dinamica delle performance energetiche dell'edificio, è stato possibile valutare il posizionamento di questo edificio in relazione agli obiettivi di decarbonizzazione EU.

COIMA ha infatti iniziato a tracciare le proprie emissioni annuali per m^2 di superficie con CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitoring). Questo strumento supporta le società nella comparazione delle performance ambientali degli edifici allineata con gli accordi di Parigi sulla decarbonizzazione e sulla riduzione di energia del proprio portafoglio.

Questo strumento permette la valutazione per la specifica tipologia di edificio; particolarmente significativa per COIMA RES che si compone di un portafoglio quasi esclusivamente di uffici.

OBIETTIVI DI DECARBONIZZAZIONE PER GLI UFFICI IN ITALIA



Gli obiettivi dell'UE per la decarbonizzazione del settore immobiliare sono pubblicati tramite lo strumento CRREM (www.crrem.eu) sin dall'inizio del 2020. Lo strumento indica le emissioni massime annue di carbonio in kg per metro quadrato superficie interna lorda ($kgCO_2e/m^2a$) per paese e il tipo di utilizzo in linea con gli obiettivi climatici dell'UE.

EMISSIONI PROPRIETARIO IMMOBILE + CONDUTTORI

1 Riferimento fabbisogno energetico edifici tradizionali 280 kWh/m2/anno

2 Riferito al consumo medio elettrico di una residenza di 2,450 kWh/anno

Grazie alle soluzioni tecnologiche adottate, la totale assenza dell'utilizzo di combustibili fossili in loco, l'uso di energia rinnovabile per il riscaldamento e per il raffrescamento e la produzione di energia dall'impianto fotovoltaico, i risultati delle simulazioni evidenziano, per l'edificio di Gioia 22, delle emissioni inferiori di circa il 50% rispetto al limite odierno definito da Unione Europea. Inoltre, prevedendo una progressiva decarbonizzazione della produzione elettrica nazionale, le emissioni potranno ulteriormente ridursi nel tempo.

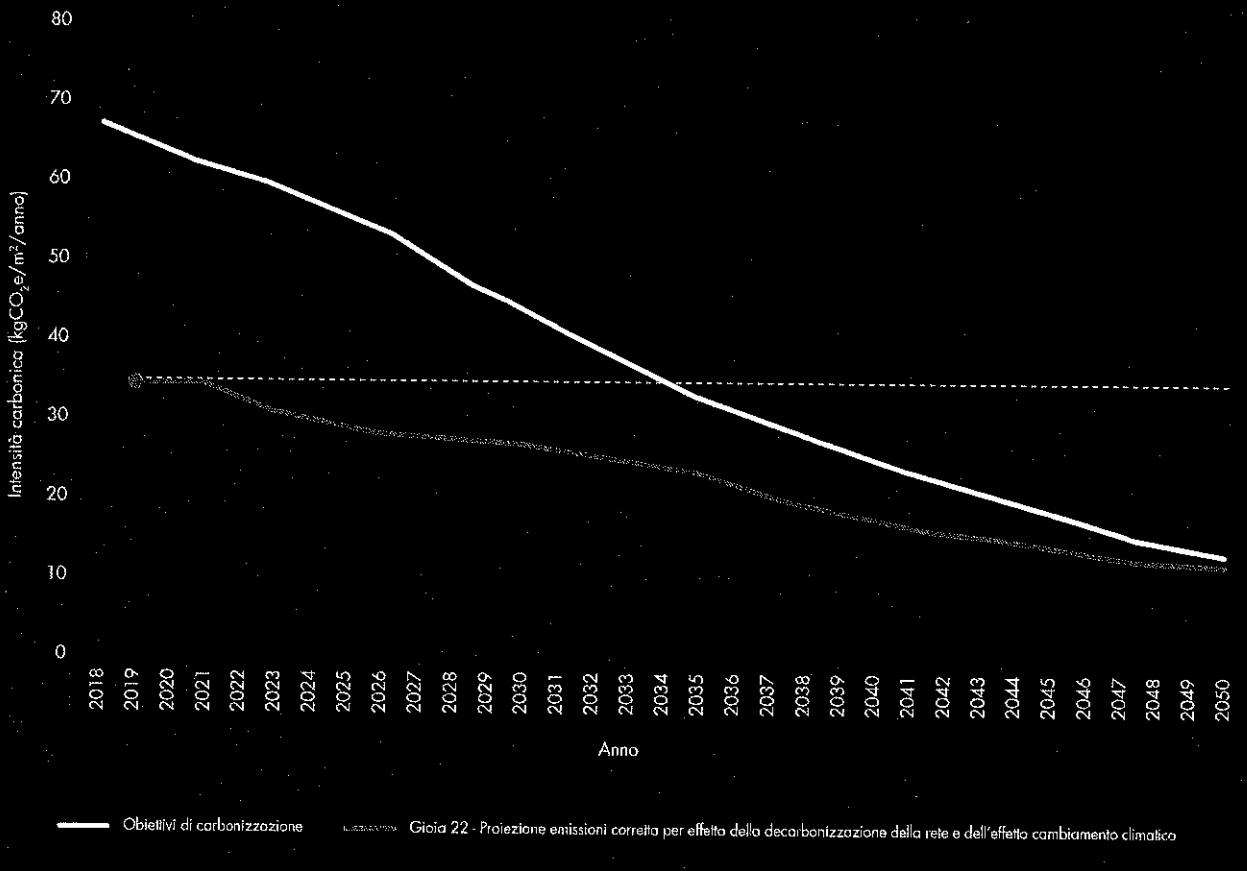
$kgCO_2e/m^2/anno$

INTENSITÀ CARBONICA STIMATA DELL'EDIFICIO

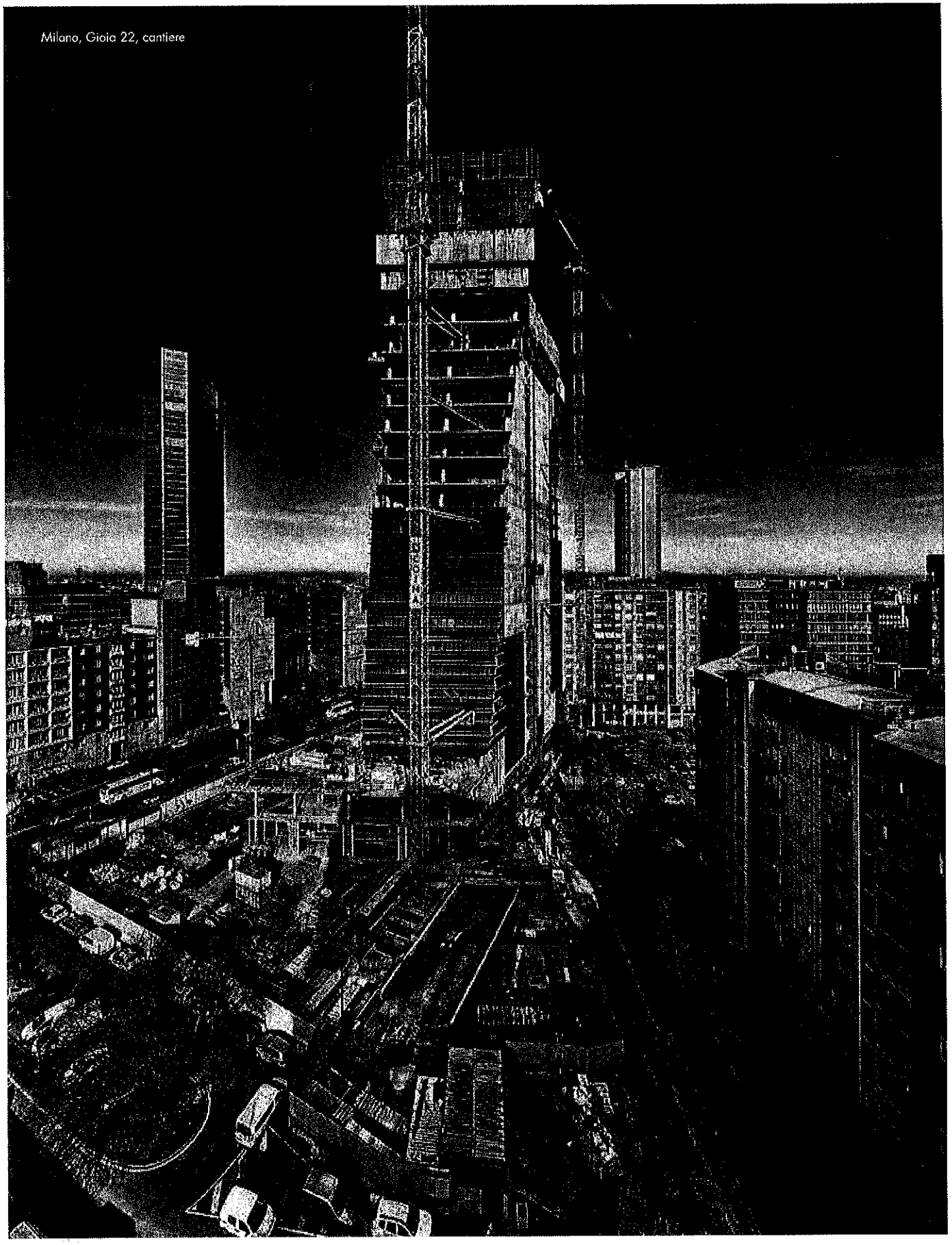
$kgCO_2e/m^2/anno$[3]

INTENSITÀ CARBONICA 2020 – RIF. EU

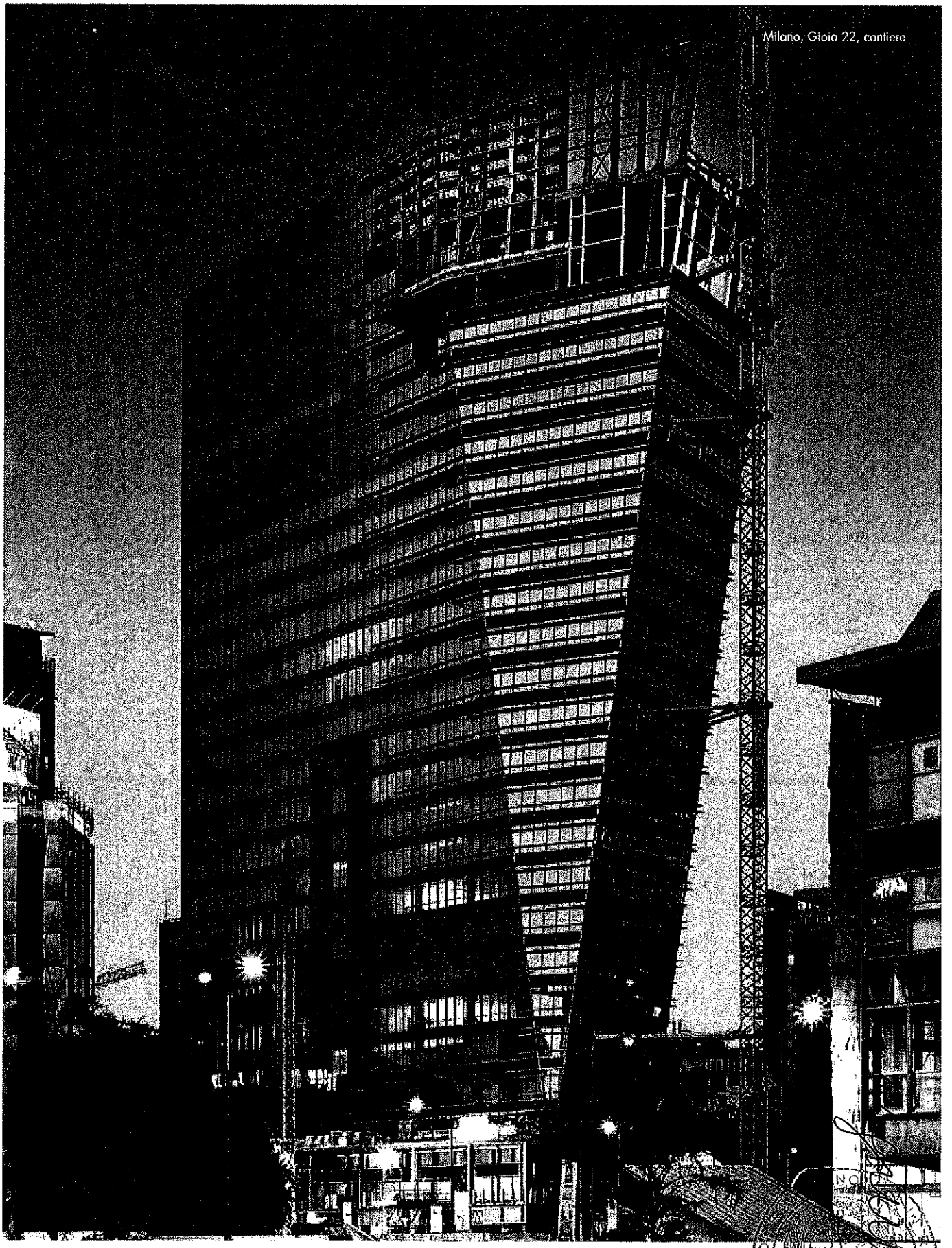
INTENSITÀ CARBONICA DELL'EDIFICIO GIOIA 22 VS CURVA DI DECARBONIZZAZIONE



3 Riferimento curva "2°C pathway".



Milano, Gioia 22, cantiere



Milano, Gioia 22, cantiere



Milano, Sarca, facciata

SARCA

L'edificio situato in Viale Sarca 235 (nel contesto del distretto direzionale Bicocca), che oggi ospita la sede italiana di Philips e di altre società internazionali, è stato inizialmente acquistato dal fondo COIMA Opportunity Fund I ed è stato soggetto nel periodo 2016-17 ad una profonda riqualificazione caratterizzata dalla grande attenzione rivolta alle performance ambientali che si traducono in un'intensità energetica estremamente contenuta (99 KWh/m² per anno[1], rispetto ad una media del portafoglio di COIMA RES pari a 279 kWh/m² per anno[2]). COIMA RES è diventata quotista di maggioranza del fondo COIMA Opportunity Fund I nel 2019.

L'alta qualità e flessibilità degli impianti di cui è dotato, che ottimizzano i consumi in funzione dell'effettiva occupazione degli spazi, lo rende uno dei best-performer tra gli asset di COIMA. Ad esempio, l'impianto di illuminazione, sviluppato anche con la cooperazione tecnica di un conduttore (Signify) utilizza corpi illuminanti LED ad altissime prestazioni. Il sistema è controllato anche attraverso un sistema DALI che prevede sensori di presenza e sensori che misurano il contributo di illuminazione naturale. Sulla copertura è stato inoltre installato un impianto fotovoltaico e un sistema di raccolta e accumulo dell'acqua piovana per il risciacquo dei WC.

L'edificio non prevede uso di combustibili fossili: l'impianto di climatizzazione a pompa di calore è alimentato dalla rete elettrica nazionale il che garantisce che l'immobile possa beneficiare direttamente del processo di decarbonizzazione atteso della rete elettrica nazionale ad opera dei principali produttori di energia.

L'analisi dei consumi del 2019, mostrano che le attuali emissioni sono circa la metà rispetto al limite odierno definito dall'Unione Europea[3], e considerando la decarbonizzazione della rete elettrica nazionale, l'edificio rimarrà all'interno dei limiti definiti dalla Unione Europea fino al 2043.

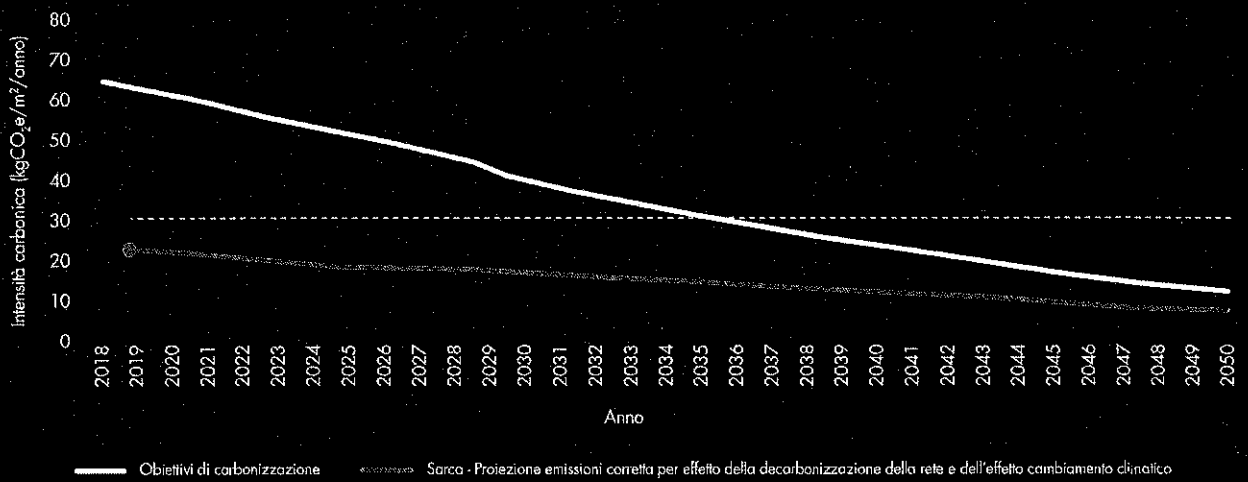
$kgCO_2e/m^2/anno$

INTENSITÀ CARBONICA STIMATA DELL'EDIFICIO (2019)

$kgCO_2e/m^2/anno$

INTENSITÀ CARBONICA 2020 – RIF. EU

INTENSITÀ CARBONICA DELL'EDIFICIO SARCA VS CURVA DI DECARBONIZZAZIONE

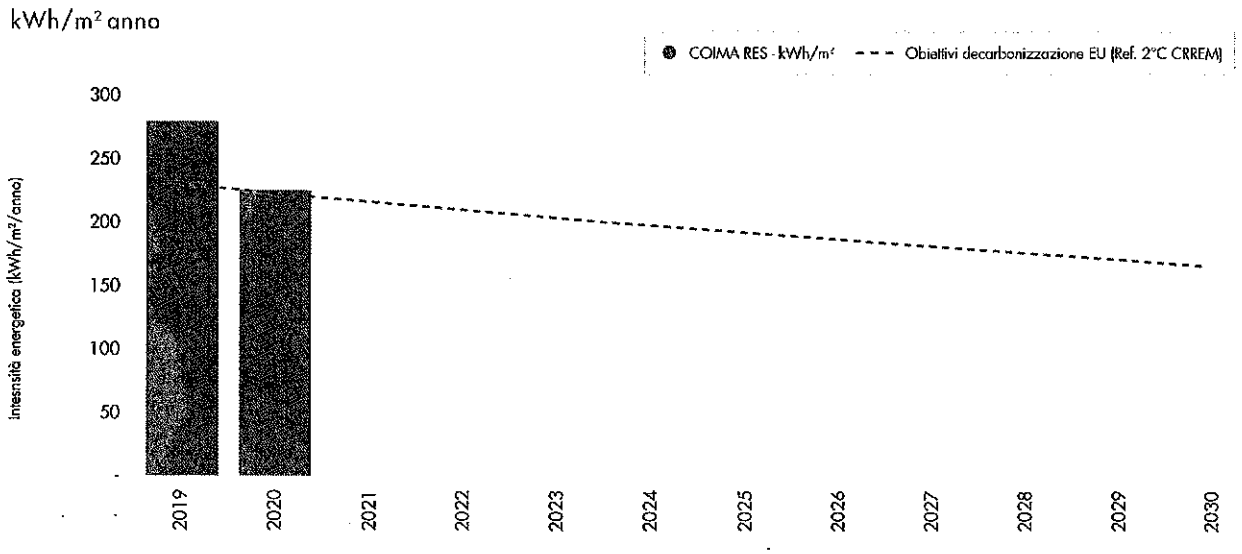


1 *Dato riferito al 2019, ultimo dato prestazionale rappresentativo pre-covid.*
2 *Dati riferiti al 2019, ultimo dato prestazionale rappresentativo pre-covid.*
3 *Riferimento CRREM v 1.4, curva "2°C pathway".*

Performance ambientali

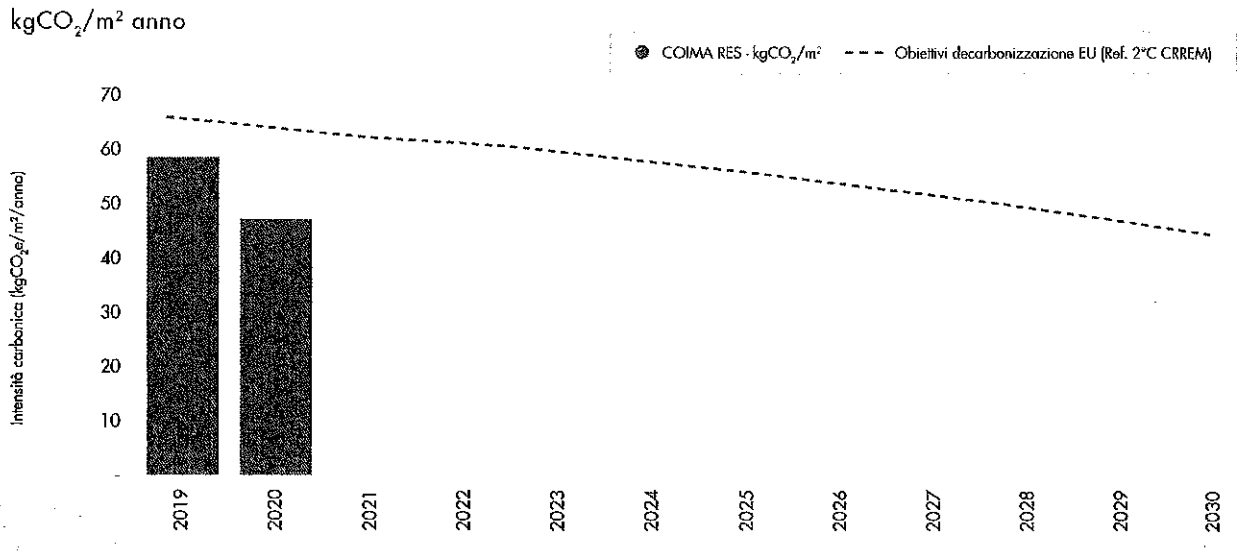
UFFICI

INTENSITÀ ENERGETICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU



Nella valutazione dell'intensità energetica media del portafoglio uffici, il valore significativo di riferimento rimane quello del 2019 (di completa operatività), rispetto al valore del 2020 che per le cause già citate vede il valore quasi pareggiare la soglia di riferimento allineata con l' accordo di Parigi.

INTENSITÀ CARBONICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU



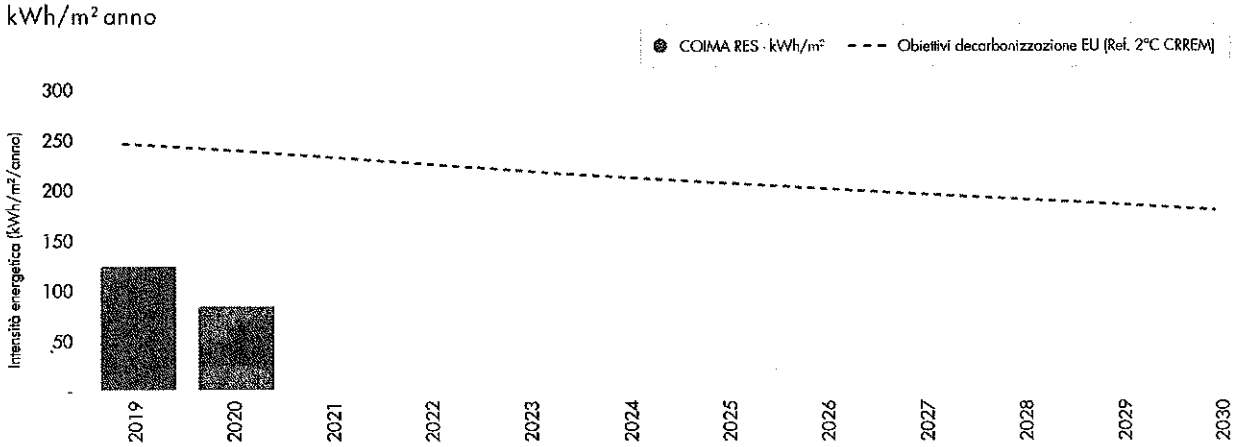
L'analisi delle emissioni di CO_2 del portafoglio mostra emissioni conformi ai limiti di riferimento EU, anche per l'anno 2019, che, come segnalato in precedenza, rappresenta l'anno di riferimento più significativo.

È importante sottolineare che gli edifici maggiormente performanti godono delle strategie di esclusione dell'uso di combustibili fossili a favore di altre soluzioni come l'utilizzo di pompe di calore.

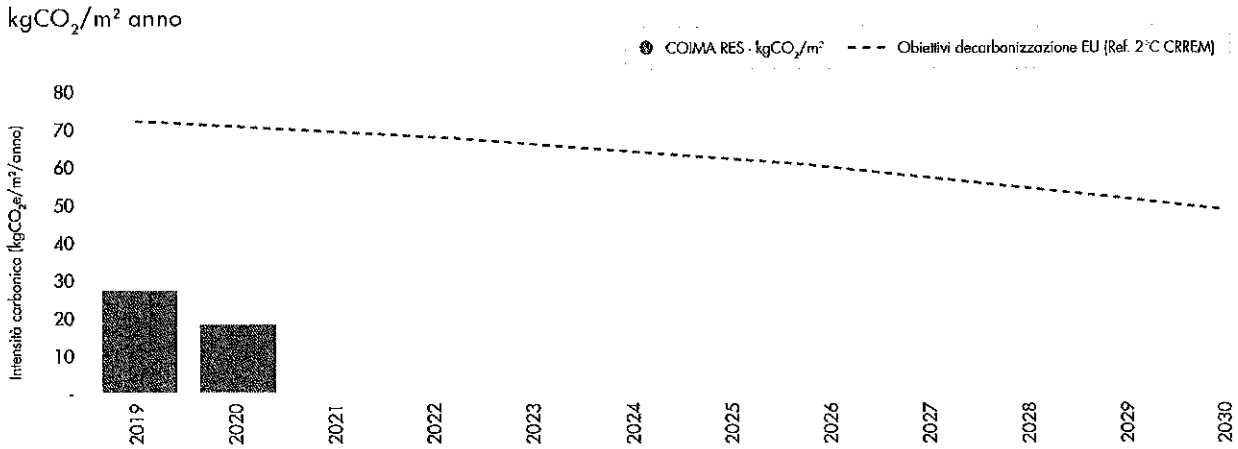
In prospettiva, la dismissione programmata degli impianti termici porterà all'ottimizzazione dei consumi e quindi delle emissioni, anche tenendo in considerazione dei piani di decarbonizzazione della rete elettrica nazionale.

RETAIL (INCLUSE FILIALI DEUTSCHE BANK)

INTENSITÀ ENERGETICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU



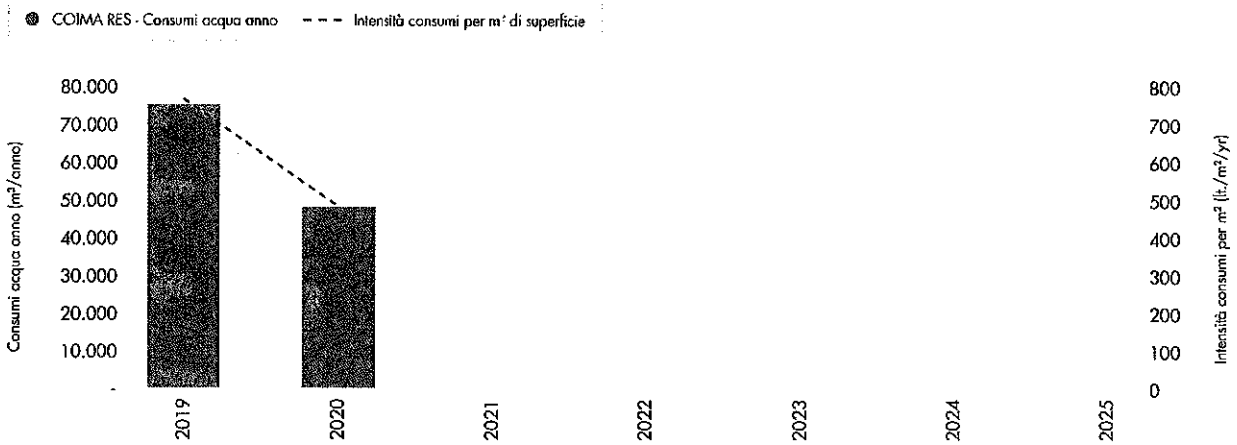
INTENSITÀ CARBONICA PORTAFOGLIO VS. OBIETTIVI DECARBONIZZAZIONE EU



Il valore aggregato dei consumi energetici delle aree classificate come retail del portafoglio di COIMA RES è relativo a sportelli bancari aperti al pubblico, i quali sono caratterizzati da orari di funzionamento abbastanza ristretti, di circa [illegible] al giorno.

UFFICI

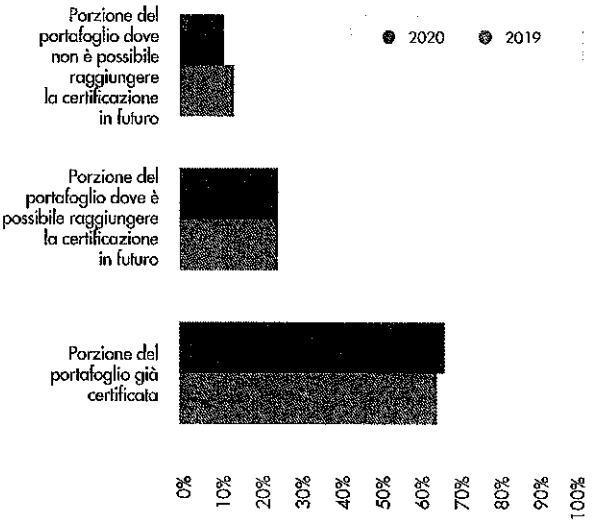
CONSUMO TOTALE ACQUA POTABILE (m^3/anno) VS. INTENSITÀ CONSUMI IDRICI (lt/m^2 anno)



L'effetto della ridotta occupazione degli edifici nel 2020 è particolarmente evidente dai risultati emersi nei consumi idrici di acqua potabile, che vedono una riduzione del 36% rispetto al 2019.

CERTIFICAZIONE LEED NEL PORTAFOGLIO

% del valore del portafoglio



PORTA NUOVA PRIMO QUARTIERE AL MONDO AD AMBIRE A CERTIFICAZIONI **LEED E WELL FOR COMMUNITY**

COIMA RES e COIMA SGR hanno avviato congiuntamente il processo per ottenere le certificazioni "LEED for Communities" e "WELL Community" per il distretto di Porta Nuova a Milano, rendendolo il primo progetto di riqualificazione distrettuale al mondo che ambisce ad ottenere questa doppia certificazione. L'obiettivo è ottenere le certificazioni nel 2021. Si ricorda che, più di metà del portafoglio di COIMA RES è situato nel distretto di Porta Nuova.

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

INNOVAZIONE E QUALITÀ

Dialogo con i conduttori

COIMA RES verifica periodicamente la qualità del servizio erogato attraverso il Kingsley IndexSM Survey, una metodologia consolidata di misurazione e valutazione della soddisfazione dei conduttori che viene alimentata da questionari customizzati in base alla tipologia di spazi locati. I risultati ottenuti in ciascuna survey vengono comparati con quelli degli anni precedenti, e con i risultati di mercato nazionale, europeo e globale per individuare le potenziali aree di miglioramento e pianificare interventi specifici.

Considerata la forte discontinuità nelle modalità di utilizzo degli uffici portata dalla pandemia COVID-19, nel corso del quarto trimestre del 2020, la piattaforma COIMA ha effettuato un'indagine strutturata su un gruppo di società di dimensione medio-grande volta a raccogliere feedback su come queste società stessero interpretando e pianificando il ruolo degli uffici in un'ottica post COVID-19.

L'indagine ha coinvolto 38 società operanti in Italia (sia di origine italiana che di origine estera) appartenenti sia alla base dei conduttori COIMA sia in locazione presso immobili non facenti parte del portafoglio COIMA. L'attività ha permesso di rafforzare la relazione di COIMA con tali società, oltre a raccogliere numerosi spunti riguardo alla percezione del potenziale ruolo che l'ufficio avrà a valle della pandemia COVID-19. In relazione a questo tema, gli esiti dell'indagine mostrano come, in futuro, verranno probabilmente ricercati e favoriti dai conduttori gli aspetti riguardanti la qualità e flessibilità di utilizzo degli immobili. Da un lato, infatti, si opterà possibilmente per ridurre lo spazio destinato agli uffici, come conseguenza dell'affermazione strutturale di modalità di lavoro remoto; dall'altro, verranno richiesti spazi sempre più attraenti e sostenibili, che possano garantire il benessere e la salute dei dipendenti.



Milano, COIMA Headquarters, interno

SVILUPPO DELLE RISORSE UMANE

COIMA RES presidia direttamente con la propria organizzazione le aree del modello di business in cui è incardinata la creazione del valore: gestione finanziaria, investimento, relazione con gli investitori, pianificazione e controllo di gestione. Nel corso del 2020 la squadra alle dipendenze della società è rimasta sostanzialmente invariata ed ha potuto contare su sei professionisti, tutti alle dipendenze dirette della società, in possesso di adeguate competenze e professionalità.

Le competenze fondamentali in ambito Asset & Investment Management e Property & Development Management sono invece reperite all'esterno, ma sempre nell'ambito della piattaforma, tramite contratti di lungo termine stipulati rispettivamente con COIMA SGR e COIMA S.r.l., che sono volti ad assicurare a COIMA RES economicità, condivisione dell'approccio alla sostenibilità, ed elevati standard in termini di innovazione e qualità del servizio.

COIMA RES gestisce i rapporti con le persone impegnandosi ad evitare qualsiasi discriminazione, a tutelare la privacy e la salute e la sicurezza. Durante l'emergenza sanitaria le persone hanno continuato ad operare in modalità remota, ma cercando sempre di preservare la coesione del team e la qualità della collaborazione interna.

Nel 2020, sono proseguite, seppure con minore intensità dovuta alla pandemia COVID-19, anche le attività di condivisione delle competenze, racchiuse nell'iniziativa Knowledge Sharing Program, che prevede sessioni formative e divulgative su tematiche di interesse del settore.

Knowledge Sharing Program 2020

Tematica	Speakers	Data
Workshop Update on Trends in Architecture	Arch. Nicola Leonardi	Ottobre 2020
Workshop Update on Trends in Architecture	Arch. Nicola Leonardi	Dicembre 2020

RAGGIUNTA LA PARITÀ DI GENERE NEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI COIMA RES

Con il rinnovo annuale dell'11 giugno 2020, al culmine di un percorso virtuoso avviato negli anni scorsi, è stata raggiunta la parità di genere tra gli otto consiglieri non esecutivi, quattro donne e quattro uomini, su un totale di nove membri che compongono il Consiglio di Amministrazione della società.

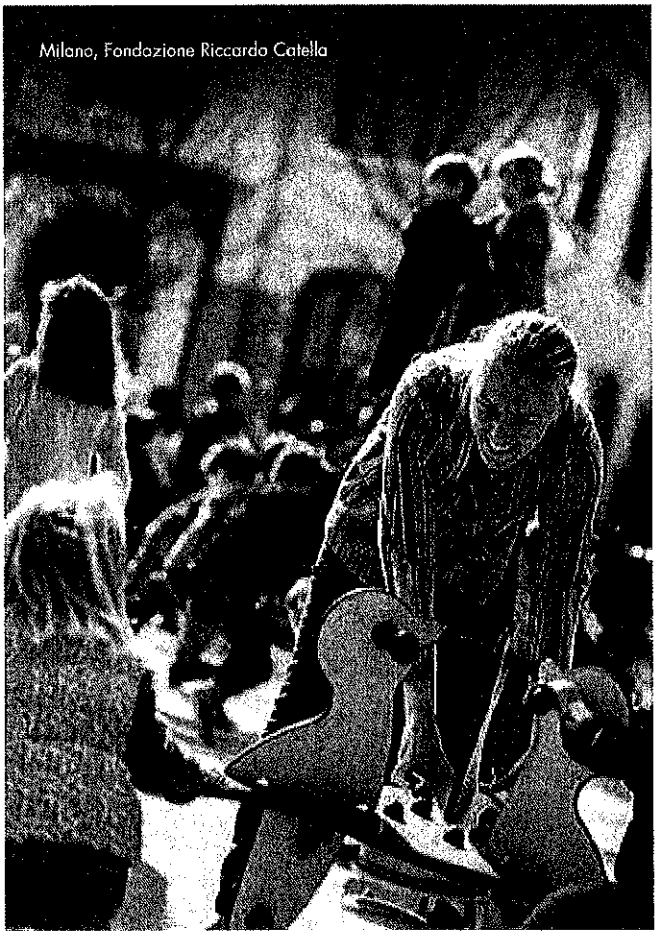
IMPEGNO SOCIALE

Il contributo della Fondazione Riccardo Catella

La piattaforma COIMA sostiene le comunità nelle quali opera attraverso la Fondazione Riccardo Catella che, creata nel 2005 e tutt'ora presieduta da Manfredi Catella, promuove lo sviluppo sostenibile sul territorio attraverso programmi civici culturali di valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree verdi in centri urbani. COIMA, supportando la Fondazione Riccardo Catella, integra temi come l'inclusione e la diversità, avendo come missione il rafforzamento delle relazioni con gli stakeholder del territorio e la costruzione di legami profondi con la collettività, con l'obiettivo di supportare in maniera attiva lo sviluppo economico e sociale, la fruizione della cultura, e contribuire attivamente al miglioramento della qualità della vita urbana.

Alla guida della Fondazione Riccardo Catella vi è un Consiglio di Amministrazione, coadiuvato da un Comitato Scientifico con competenze specialistiche.

I progetti realizzati sono consultabili sul sito della Fondazione all'indirizzo web http://www.fondazionericcardocatella.org


Milano, Fondazione Riccardo Catella

VICINI ALLA CITTÀ DI MILANO PER FRONTEGGIARE L'EMERGENZA SANITARIA SOCIALE

Con una donazione di 210 mila euro a favore del Fondo di Mutuo Soccorso creato dal Comune di Milano, COIMA RES ha voluto portare un contributo diretto per aiutare coloro che più di altri si trovano ad affrontare le difficoltà scaturite dalla pandemia COVID-19.

La donazione si aggiunge a un altro contributo di 30 mila euro effettuato congiuntamente da COIMA RES, COIMA SGR e COIMA S.r.l. a favore dell'associazione M&M - Minima Moralia, per sostenere l'ospedale Luigi Sacco di Milano nell'acquisto di un'ambulanza per il trasporto in biosicurezza di pazienti altamente contagiosi.

TABELLA EPRA

PERFORMANCE AMBIENTALI DEL PORTAFOGLIO DI COIMA RES

INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	UFFICI				
			2019	COPERTURA	2020	COPERTURA	DELTA
Consumo di energia elettrica totale	Elec-Abs	MWh annuali - tenant	12.613	100%	10.120	100%	-20%
		MWh annuali - landlord	3.999	100%	3.629	100%	-9%
		MWh annuali - totali	16.612	100%	13.749	100%	-17%
		% da fonti rinnovabili	67%	100%	72%	71%	n.a.
Consumo di elettricità totale: Like-for-like	Elec-LFL	MWh annuali - tenant	8.484	82%	6.834	59%	n.a.
		MWh annuali - landlord	2.339	100%	2033	100%	-13%
		MWh annuali	10.823	85%	8.867	61%	n.a.
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento	DH&C-Abs	MWh annuali	5.409	100%	3.692	100%	n.a.
		% da fonti rinnovabili	n.a.		0		n.a.
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento: Like-for-like	DH&C-LFL	MWh	5.409	100%	3.692	100%	n.a.
Consumo di energia da combustibile totale	Fuels-Abs	MWh annuali	5.360	57%	5.046	100%	n.a.
		% da fonti rinnovabili	0%	100%	0%	100%	0%
Consumo di energia da combustibile totale: Like-for-like	Fuels-LFL	MWh annuali	4.371	51%	1.974	26%	n.a.
Intensità energetica degli edifici [1]	Energy-Int	KWh/m²	279	98%	225	98%	-19%
Emissioni dirette di gas serra (totale) Scope 1 [2]	GHG-Dir-Abs	tCO_2e	193	100%	195	100%	1%
Emissioni indirette di gas serra (totale) Scope 2 [2]	GHG-Indir-Ab	tCO_2e (location based)	1.110	100%	913	100%	-18%
Emissioni indirette di gas serra - Scope 3	GHG-Indir-Abs	tCO_2e	4.442	100%	3.744	100%	-16%
Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici [1]	GHG-Int	tCO_2e/m²	0,059	98%	0,049	98%	-18%
Consumi idrici totali	Water-Abs	m³	74.545	100%	47.962	100%	-36%
Consumi idirici: Like-for-like	Water-LFL	m³	38.456	55%	31.605	42%	n.a.
Intensità dei consumi idrici degli edifici [1]	Water-Int	m³/m²	0,76	100%	0,48	100%	-37%
Rifiuti prodotti totali [3]	Waste-Abs	ton	1.325	100%	1.349	100%	2%
		% riciclati	62%		61%		-1%
Rifiuti prodotti totali: Like-for-Like	Waste-LFL	ton	881	100%	1.022	100%	16%
		% riciclati	60%		60%		0%
Tipo e numero di immobili certificati	Cert-Tot	% di mq del portafoglio	61%	100%	59%	100%	-3%

Note: Il perimetro di rendicontazione al 31 Dicembre 2020 e Like-for-Like 2019-2020 è specificato nella nota metodologica. In entrambi i casi, il perimetro di riferimento di ogni immobile e i relativi dati sono stati riponderati in base alle relative percentuali di proprietà. Si precisa inoltre che il perimetro Like-for-Like non considera il tasso di occupazione degli edifici, pur tenendo conto di eventuali variazioni della percentuale di proprietà degli immobili.
I dati relativi ai consumi (eccetto i rifiuti) sono stati forniti da: rispettivi Property Manager e includono quelli per cui questi provvedono direttamente all'acquisto dell'energia elettrica e del gas naturale o alla gestione dell'acqua. Sono, inoltre, rendicontati anche i consumi di energia elettrica per le cui utenze sono responsabili direttamente i conduttori. La superficie di riferimento dei consumi è considerata di default, ovvero comprensiva degli spazi comuni e dei parcheggi, in quanto COIMA RES è responsabile dei consumi in queste aree.
I dati 2019 sono stati integrati rispetto alla Relazione Finanziaria Annuale 2019 con le maggiori informazioni rese disponibili successivamente alla pubblicazione. Rispetto alle relazioni precedenti sono state inoltre riclassificate le emissioni di gas serra per Scopo 1, 2 e 3 come di seguito dettagliato.
Le emissioni relative allo Scope 1 sono le emissioni dirette generate da combustibili fossili di diretta competenza della Proprietà; le emissioni di scope 2 sono le emissioni indirette generate da consumo di energia elettrica di competenza diretta della Proprietà; le emissioni di scope 3 si riferiscono alle emissioni di qualunque fonte energetica generate dai consumi dei conduttori.
Copertura: il livello di copertura – espresso in percentuale – è dato dal rapporto tra metri quadri coperti dall'indicatore rispetto ai metri quadri complessivi di proprietà del portafoglio. In particolare, per quanto concerne la copertura rappresentata rispetto a Uffici, Retail e Altro questa viene calcolata rispetto ai corrispondenti metri quadri della differente tipologia di asset considerato. Nel caso della copertura delle emissioni di gas serra (Scope 1,2,3), la copertura è data dalla media tra le diverse coperture di ogni fonte di energia, ponderata per i metri quadri di riferimento. Le informazioni relative alla certificazione degli immobili sono state calcolate rispetto ai mq complessivi degli immobili nel portafoglio al 31 Dicembre 2020.
Stime effettuate: È stato necessario effettuare delle stime per le informazioni relative ai rifiuti prodotti. Inoltre, sono stati stimati i consumi di Energia elettrica relativi ad alcuni tenant per Giorgione, Corso Como Place, Sarca, alcuni mesi del complesso Vodafone e Tocqueville. È stata stimata la produzione da fotovoltaico di Giorgione e Pavilion. Il metano di gas è stato stimato il mese di dicembre 2020 per Monte Rosa. L'acqua potabile è stata stimata per il complesso Vodafone, Giorgione e i mesi di dicembre 2020 per Sarca e Deruta. I consumi elettrici per

	RETAIL					ALTRO					PORTAFOGLIO					STIMA
	2019	COPERTURA	2020	COPERTURA	DELTA	2019	COPERTURA	2020	COPERTURA	DELTA	2019	COPERTURA	2020	COPERTURA	DELTA	
	2.715	96%	1.737	59%	n.a.	1.911	94%	1.423	87%	n.a.	17.239	98%	13.281	88%	n.a.	
	99	100%	85	100%	-14%	214	100%	0	100%	-100%	4.312	100%	3.714	100%	-14%	13%
	2.814	96%	1.823	59%	n.a.	2.124	95%	1.423	88%	n.a.	21.550	99%	16.995	89%	n.a.	
	12%	100%	16%	4%	n.a.	23%	100%	27%	88%	n.a.	55%	100%	62%	56%	n.a.	
	2.382	96%	1.524	63%	n.a.	117	92%	1.423	93%	n.a.	10.983	88%	9.781	64%	n.a.	
	42	100%	80	100%	90%	210	100%	-	-	-100%	2.591	100%	2.113	100%	-18%	4%
	2.424	97%	1.604	63%	n.a.	327	100%	1.423	93%	n.a.	13.574	90%	11.894	65%	n.a.	
	730	100%	305	100%	-140%	0	100%	0	100%	n.a.	6.138	100%	3.997	100%	-35%	7%
	0		0		0%	0		0		n.a.	0		0%		0%	
	730	100%	305	100%	66%	0	100%	n.a.	100%	n.a.	6.138	100%	3.997	100%	-35%	7%
	883	74%	795	100%	n.a.	395	100%	240	100%	-39%	6.568	61%	6.081	89%	n.a.	3%
	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	
	737	77%	770	63%	n.a.	0	100%	473	100%	n.a.	5.109	56%	3.216	51%	n.a.	7%
	121	90%	83	69%	n.a.	169	78%	123	88%	n.a.	230	96%	182	85%	n.a.	11%
	18	100%	18	100%	-2%	0	100%	0	100%	n.a.	211	100%	213	100%	1%	
	28	100%	17	100%	-40%	59	100%	49	100%	-17%	1.197	100%	978	100%	-18%	11%
	937	98%	614	79%	n.a.	608	91%	417	97%	n.a.	5.987	99%	4.775	93%	n.a.	
	0,027	90%	0,018	69%	n.a.	0,046	78%	0,034	88%	n.a.	0,05	96%	0,040	85%	n.a.	
	38.969	72%	35.590	73%	n.a.	11.614	100%	13.213	100%	14%	125.128	96%	96.765	96%	-23%	27%
	2.699	18%	32.990	64%	n.a.	3.594	100%	8.732	46%	n.a.	44.748	84%	73.327	52%	n.a.	12%
	2,05	72%	1,98	73%	n.a.	0,91	100%	1,11	100%	23%	0,96	96%	0,75	96%	-23%	27%
	79	17%	77	18%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1.405	71%	1.425	71%	1%	100%
	60%		59%		n.a.	n.a.		n.a.		n.a.	62%		61%		-1%	
	78	18%	70	18%	-11%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	959	52%	1.091	52%	14%	100%
	58%		59%		2%	n.a.		n.a.		n.a.	59%		60%		0%	
	9%	100%	6%	100%	-27%	88%	100%	88%	100%	-1%	51%	100%	49%	100%	-3%	0%

l'emungimento dell'acqua di falda a servizio della climatizzazione dell'edificio Pavilion sono stati considerati come competenza della Proprietà.
La percentuale di energia da fonti rinnovabili consiste nella quota di energia elettrica proveniente da contratti di fornitura con garanzia d'origine (certificazioni GO) rispetto al totale dei consumi di energia elettrica, in caso di presenza di certificati GO l'elettricità viene considerata 100% rinnovabile, altrimenti 0%.
Criteri di stima: Per quanto riguarda la stima dei dati, il calcolo è stato basato su una serie di assumption. Nel caso manchino i dati riferiti a 12 mesi (nov-dic 2020), vengono stimati uguali all'ultimo mese disponibile; se mancano 3 o più mesi, la media del consumo mensile si estende ai mesi mancanti; se manca l'intero anno del tenant, ma si hanno i dati storici, viene preso il dato dell'anno noto (anno precedente), e se possibile lo si riproporziona in funzione dell'andamento pluriennale dei consumi di tenant noti. Infine, nel caso di edifici multitenant, nel caso manchi completamente il dato del tenant, viene calcolata la media pesata dei kWh/mq dei dati tenant noti (somma consumi tenant/somma mq tenant); tale coefficiente viene poi moltiplicato per i mq del tenant oggetto di stima.
n.a. = non applicabile
1. L'intensità energetica, l'intensità carbonica e l'intensità idrica sono state calcolate usando i dati di impatto (consumo di energia, emissioni totali e consumi idrici) come numeratore e la superficie dei metri quadri di proprietà relativi come denominatore. Gli indicatori di efficienza sono stati distintamente calcolati per tipologia di edificio (uffici, retail e altro) e inoltre anche per l'intero portafoglio.
2. I fattori di emissione de la CO_2 sono tratti rispettivamente dalla "Tabella Ministeriale dei parametri standard nazionali per il monitoraggio e la comunicazione dei gas ad effetto serra"(aggiornamento 2019) per quanto riguarda le emissioni di Scope 1, e dalla tabella "Fattori emissione produzione e consumo elettricità 2020" pubblicata dall'ISPRA per quanto riguarda le emissioni di Scope 2
3. COIMA RES non monitora il conferimento dei rifiuti, il cui smaltimento viene gestito direttamente dai Comuni di riferimento. Per il calcolo sono stati adoperati i coefficienti medi forniti messi a disposizione dai Comuni di Roma e Milano, e le rispettive percentuali medie di raccolta differenziata ricavate dal Catasto rifiuti dell'ISPRA.

TABELLA EPRA

PERFORMANCE SOCIALI E DI GOVERNANCE DI COIMA RES

INDICATORI	EPRA CODE	PERIMETRO	UNITÀ DI MISURA	2019	2020	COPERTURA	NOTE
Diversità di genere	Diversity-Emp	COIMA RES	% dei dipendenti	Uomini - 70%	Uomini - 67%	100%	
				Donne - 30%	Donne - 33%		
			% di donne negli organi di governo	33%	44%		
Differenziale salariale [1]	Diversity-Pay	COIMA RES	%	n.a.	n.a.	100%	
Formazione e sviluppo	Emp-Training	COIMA RES	ore medie	29	13	100%	indicate ore medie per dipendente
Performance appraisals	Emp-Dev	COIMA RES	% dei dipendenti	100%	100%	100%	
Nuovi assunti	Emp-Turnover	COIMA RES	numero	1	1	100%	
			%	17%	17%		
Turnover			numero	1	0	100%	
			%	17%	0%		
Tasso di frequenza degli infortuni	H&S-Emp	Corporate operations	n. per ore lavorate	0	0	100%	
Giorni persi medi		Corporate operations	n. per ore lavorate	0	0		
Assenteismo		Corporate operations	gg per dipendente	5	6		
Incidenti mortali		Corporate operations	numero	0	0		
Assessments degli impatti H&S [2]	H&S-Asset	Office portfolio	% degli asset in portafoglio	100%	100%	100%	
		Retail portfolio		n.a.	n.a.		
		Other portfolio		n.a.	n.a.		
Numero di irregolarità [3]	H&S-Comp	Office portfolio	numero totale	0	0	100%	
		Retail portfolio		n.a.	n.a.		
		Other portfolio		n.a.	n.a.		
Coinvolgimento della comunità	Comty-Eng	Office portfolio	% of assets	0%	0%	100%	
		Retail portfolio		0%	0%		
		Other portfolio		0%	0%		
Composizione del Board	Gov-Board	Corporate operations	Numero dei componenti esecutivi	1	1	100%	
			Numero dei membri indipendenti	7	7		
			Durata media del mandato in anni[4]	1	1		
			Membri del consiglio di amministrazione indipendenti / non esecutivi con competenze in materia ambientale	5	5		
Nomina e selezione del più alto organo di governo	Gov-Select	Corporate operations	Vedi nota	(5)	(5)	100%	
Conflitto di interesse	Gov-Col	Corporate operations	Vedi nota	(6)	(6)	100%	

Note: 1. COIMA RES ha, oggi sei dipendenti con ruoli e mansioni differenti. Il Differenziale salariale non è quindi significativo. 2. COIMA RES ha una responsabilità diretta in tema di salute e sicurezza per gli edifici destinati ad uffici (Microsoft, Sarca, Gioiaotto, Monte Rosa, Tocqueville e Corso Como Place Edificio B). Rispetto a questi, è stata effettuata una valutazione H&S a cura del referente H&S di COIMA RES. Relativamente agli altri edifici nel portafoglio, questi non sono considerati all'interno di questa metrica di reporting in quanto la responsabilità in tema di salute e sicurezza è completamente del conduttore. 3. Sono state considerate irregolarità le non conformità rilevate durante la valutazione H&S degli edifici. 4. In relazione al mandato, si noti che il Consiglio di Amministrazione è stato eletto nel mese di giugno 2020. 5. I prerequisiti che hanno guidato COIMA RES nella definizione e consolidamento della governance sono stati: integrità e indipendenza, trasparenza, rispetto delle regole, sostenibilità aziendale e struttura di controllo. Per COIMA RES è fondamentale operare con un'adeguata governance per trasmettere all'esterno un messaggio di massima trasparenza utile per ottenere la totale fiducia degli azionisti presenti e futuri. I membri del consiglio di amministrazione sono stati selezionati in base ai seguenti criteri: maggioranza di indipendenti (7 su 9) e solo 1 esecutivo; competenza e complementarietà delle capacità professionali, a meno il 30% delle posizioni riservato al genere meno rappresentato. Inoltre la Società ha determinato che non può superare la soglia di 6 il numero massimo di incarichi di amministratore o sindaco in altre società quotate. Pertanto, resta inteso che, anche a causa dell'impegno richiesto, la carica alla posizione di Amministratore Esecutivo stesso non può essere assunto da una persona con medesimo incarico in un'altra società quotata in un mercato regolamentato. 6. La Società ha adottato una procedura che è a disposizione del pubblico per descrivere come trattare le eventuali transazioni con parti correlate. In particolare, ciascun Amministratore comunica alla Società ogni caso di interesse che sia in altre attività. Questo dà luogo ad una valutazione e disputa nella relazione annuale sulla corporate governance pubblicata annualmente dalla società. Il COIMA RES Group prevede inoltre che ogni transazione di COIMA RES con soggetti correlati sia preventivamente approvata dal Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Controllo e Rischi composto esclusivamente da amministratori indipendenti. Il Consiglio di Amministrazione può approvare solo operazioni per il Gruppo che siano compiute a normali condizioni di mercato, o a condizioni più favorevoli per il Gruppo rispetto a quelle di mercato. Il Comitato Controllo e Rischi è responsabile per l'analisi delle operazioni con parti correlate di COIMA RES e per garantire la correttezza sostanziale e delle condizioni applicate. Per ulteriori informazioni si rimanda alla procedura per l'analisi delle operazioni con parti correlate di COIMA RES.

TABELLA EPRA

SEDE DI COIMA RES

INDICATORI	EPRA	UNITÀ DI MISURA	2019	COPERTURA	2020	COPERTURA	VARIAZIONE
Consumo di energia elettrica totale[1]	Elec-Abs	kWh	7.593	100%	5.675	100%	-25%
		% da fonti rinnovabili	100%		100%		0%
Consumo di energia da teleriscaldamento e teleraffreddamento	DH&C-Abs	kWh	n.a.	100%	n.a.	100%	n.a.
		% da fonti rinnovabili	n.a.		n.a.		n.a.
Consumo di energia da combustibile totale	Fuels-Abs	kWh	0	100%	0	100%	0%
		% da fonti rinnovabili	0%		0%		0%
Intensità energetica degli edifici	Energy-Int	kWh/m^2	41	100%	31	100%	-25%
Emissioni dirette di gas serra (totale) Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO_2e	0	100%	0	100%	n.a.
Emissioni indirette di gas serra (totale) Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO_2e (market based)	2,40	100%	1,49	100%	-38%
Intensità delle emissioni di gas serra degli edifici	GHG-Int	tCO_2e/m^2	0,01	100%	0,01	100%	-25%
Consumi idrici totali [2]	Water-Abs	m^3	79	100%	24	100%	-70%
Intensità dei consumi idrici degli edifici	Water-Int	m^3/persone	13,2	100%	4,0	100%	-70%
Rifiuti prodotti totali [3]	Waste-Abs	ton	2,47	100%	2,47	100%	0%
		% riciclati	62,0%		61,3%		-1%
Tipo e numero di immobili certificati	Cert-Tot	% di mq del portafoglio	100%	100%	100%	100%	0%

Note: 1. I dati riferiti ai consumi energetici non includono i consumi relativi alle parti comuni dell'immobile.
2. I consumi idrici sono stati stimati ipotizzando un consumo medio di 60 litri/giorno per persona per 220 giorni lavorativi. Il numero di dipendenti è pari a 0 e nel [illegible] un'occupazione media annua del 30% causa Covid-19.
3. COIMA RES non monitora il conferimento dei rifiuti, il cui smaltimento viene gestito direttamente dal Comune di Milano. Per il calcolo sono stati adoperati i coefficienti [illegible] dell'assessorato [illegible] disposizione dal Comune e la percentuale media di riscossa differenziata.

GAIA GINISI DI SAVINO NOTAIO IN ROZZANO

INFORMATIVA GRI

I contenuti presenti nella Sezione di Sostenibilità e inoltre trattati in altre sezioni della Relazione Finanziaria fanno riferimento alle seguenti Informative GRI. Se non altrimenti specificato, le Informative citate sono state utilizzate nella loro interezza.

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO	NOTE
102-1 Nome dell'organizzazione	Copertina	
102-2 Principali attività, marchi, prodotti e/o servizi	Profilo della società - pag. 8	
102-3 Luogo della sede principale	Terza di copertina	
102-4 Paesi di operatività	Profilo della società - pag. 8	
102-5 Assetto proprietario e forma legale	Profilo della società - pag.10 Investor relation - pag. 62	
102-6 Mercati serviti	Portafoglio immobiliare - pagg. 19-23	
102-7 Dimensione dell'organizzazione	Società p.6	
102-8 Numero di dipendenti per tipo di contratto, regione e genere	Al 31.12.2020 COIMA RES ha 6 dipendenti inquadrati nel CCNL Commercio per i dipendenti da aziende del terziario, della distribuzione e dei servizi. La ripartizione di genere tra i dipendenti è 67% uomini e 33% donne. Il 100% dei dipendenti ha un contratto full-time e a tempo intedeterminato.	
102-9 Descrizione della supply chain	Gestione delle attività – pag.56	
102-10 Modifiche significative durante il periodo di rendicontazione riguardanti le dimensioni del Gruppo, la struttura, la proprietà, o la catena dei fornitori	Nessuna modifica significativa avvenuta nel corso dell'esercizio 2020 rispetto all'esercizio precedente	
102-13 Adesione ad associazioni di settore	COIMA RES è membro della European Public Real Estate Association (EPRA)	
102-14 Dichiarazione del vertice aziendale in merito alla strategia di sostenibilità	Lettera dell'Amministratore Delegato pag. 6	
102-15 Descrizione dei principali impatti, rischi ed opportunità	Stakeholder e materialità pag. 92	
102-16 Valori, principi, standard, codici di condotta e codici etici	Sostenibilità e modello di business pag.96	
102-17 Descrizione dei meccanismi per la comunicazione di comportamenti non etici o non legittimi	COIMA RES ha adottato nel 2019 una procedura di whistleblowing, per maggiori informazioni si faccia riferimento alla relazione sulla corporate governance	
102-18 Struttura di governo dell'organizzazione, inclusi i comitati del più alto organo di governo. Presenza di altri comitati responsabili delle scelte su tematiche socio-ambientali	Governance pagg. 70,71 Sostenibilità e modello di business pag. 96	
102-40 Lista degli stakeholder ingaggiati dall'organizzazione	Stakeholder e materialità pag. 92	
102-41 Accordi di contrattazione collettiva	Al 31.12.2020 COIMA RES ha 6 dipendenti inquadrati nel CCNL Commercio per i dipendenti da aziende del terziario, della distribuzione e dei servizi.	
102-43 Approccio allo stakeholder engagement	Stakeholder e materialità pag. 92	
102-45 Elenco delle entità incluse nel bilancio consolidato e di quelle non comprese nel bilancio di sostenibilità	Nota metodologica pag. 124	
102-46 Processo per la definizione dei contenuti	Nota metodologica pag. 124	
102-47 Aspetti materiali identificati	Stakeholder e materialità pag. 92	

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO	NOTE
102-48 Modifiche di informazioni fornite nei report antecedenti	Nota metodologica pag. 124	
102-49 Cambiamenti significativi nell'elenco dei temi materiali	Stakeholder e materialità pag. 92	
102-50 Periodo di rendicontazione	Nota metodologica p.124	
102-51 Pubblicazione del report più recente	Relazione Finanziaria 2019	
102-52 Periodicità di rendicontazione	Annuale	
102-53 Contatti e indirizzi per informazioni sul bilancio	Terza di copertina	
102-54 Dichiarazione di conformità ai GRI Standards	Nota metodologica p.124	
102-55 Indice dei contenuti GRI	Informativa GRI p.122-123	
102-56 Attestazione esterna del report	Pagina 127	
203-1 Investimenti in infrastrutture e servizi supportati	Impegno sociale p.117	
205-3 Casi di corruzione accertati e azioni intraprese	Nel corso del 2020 non vi sono stati casi accertati di corruzione	
206-1 Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche	Nel corso del 2020 non vi sono stati casi accertati di violazione di norme sulla concorrenza né sono state avviate azioni in merito	
302-1 Energia consumata all'interno dell'organizzazione	Tabelle EPRA p.118-119	Sono riportati i consumi previsti dalla lettera "c" dell'indicatore. Il consumo di gas naturale è riportato in m^3
302 -2 Energia consumata all'esterno dell'organizzazione	Tabelle EPRA p.118-119	
302-3 Intensità energetica	Tabelle EPRA p.118-119	L'indicatore considera tutte le fonti di energia consumata
303-1 (2018) Interazione con l'acqua come risorsa condivisa	Tabelle EPRA p.118-119	L'indicatore è coperto per il punto "a". Consumi idrici nella tabella EPRA
303-3 (2018) Prelievo idrico	Tabelle EPRA p.118-119	I consumi, espressi in m^3, si riferiscono esclusivamente ad acqua di terza parte (acquedotto). Non sono stati effettuati prelievi da aree sottoposte a stress idrico.
305-1 Emissioni dirette di gas serra (Scopo 1)	Tabelle EPRA p.118-119	
305-2 Emissioni indirette di gas serra da consumi energetici (Scopo 2)	Tabelle EPRA p.118-119	
305-3 Altre emissioni indirette di gas serra (Scopo 3)	Tabelle EPRA p.118-119	
306-2 (2016) Rifiuti per tipo e metodo di smaltimento	Tabelle EPRA p.118-119	Nell'anno di rendicontazione non sono stati prodotti rifiuti pericolosi. I rifiuti inviati a riciclo sono espressi in termini percentuali.
401-1 Nuove assunzioni e turnover	Nel corso del 2020 è stata assunta una dipendente, con inquadramento impiegato, di età inferiore a 30 anni. Non si sono registrate uscite.	
403-9 (2018) Infortuni sul lavoro -	Tabelle EPRA pag. 120	L'indicatore è coperto per le lettere "a" (punti da 1 a 4) ed "e". Tasso di frequenza degli infortuni
403-10 Malattie professionali	Nel corso del 2020 non state presentate denunce per casi di malattia professionale	L'indicatore è coperto per la lettera "a".
404-1 Ore medie di formazione annua medie per dipendente	Tabelle EPRA pag. 120	L'indicatore riporta i valori totali.
405-1 Composizione degli organi di governo e tra i dipendenti	Tabelle EPRA pag. 120	L'indicatore è coperto in termini assoluti per la lettera "a" punto 1.
406-1 Episodi di discriminazione e misure correttive adottate	Nel corso del 2020 non stati segnalati episodi riconducibili a comportamenti discriminatori	
418-1 Denunce comprovate riguardanti le violazioni della privacy dei clienti e perdita di dati dei clienti	Nel corso del 2020 non sono stati presentati reclami per violazione delle norme sulla privacy né riferiti a perdite di dati sensibili	
419-1 Non conformità con leggi e normative in materia sociale ed economica	Nel corso del 2020 non sono stati accertati casi di non compliance con la normativa socio-economica	

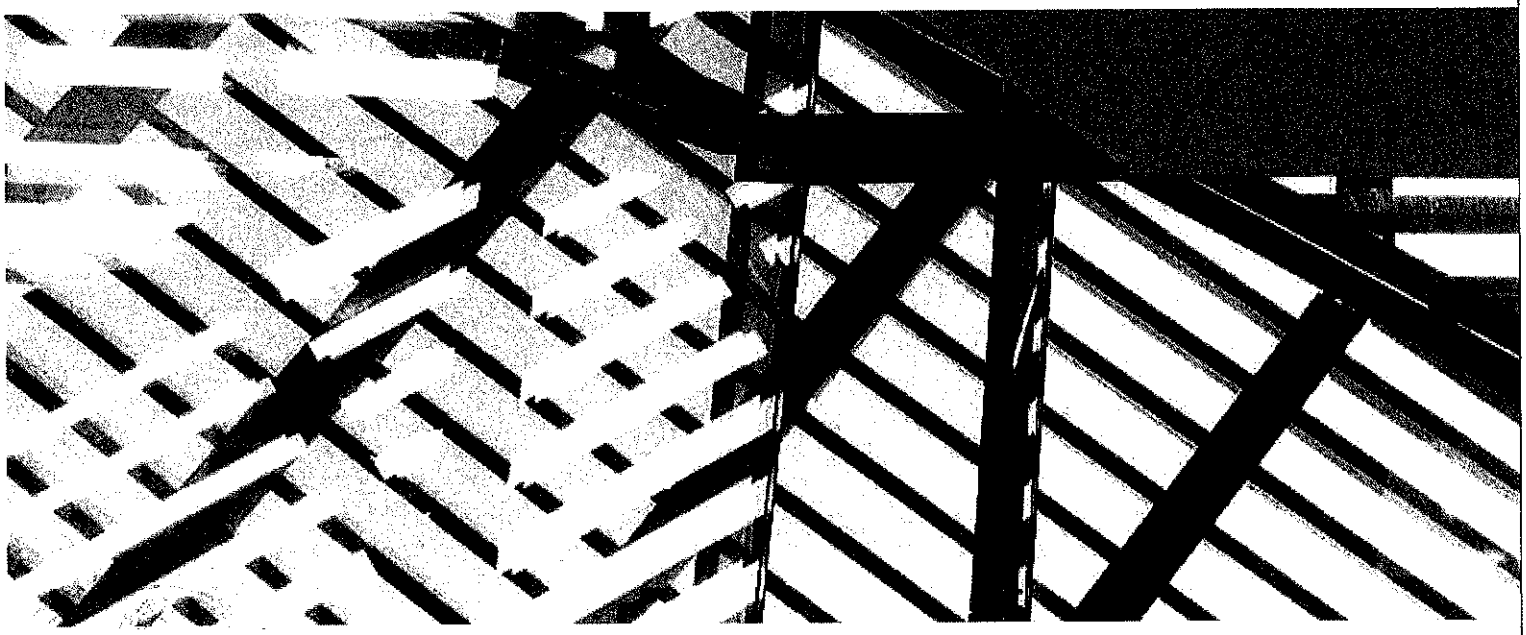
NOTA METODOLOGICA

La presente Sezione di Sostenibilità allegata alla Relazione Finanziaria Annuale di COIMA RES è redatta in linea con le linee guida "European Public Real Estate Association's Sustainability Best Practice Reporting guidelines" (EPRA sBPR) – aggiornamento settembre 2017. Il contenuto della Sezione è stato inoltre redatto ispirandosi ai GRI – Global Reporting Initiative – Sustainability Reporting Standards, pubblicati dalla Global Reporting Initiative nel 2016 e aggiornati nel 2018, per ogni standard indicato nell'informativa GRI. La presente Sezione di Sostenibilità è redatta secondo l'opzione "GRI Referenced claim".

I contenuti della Sezione di Sostenibilità sono stati redatti seguendo i principi di reporting richiamati nelle Linee guida applicate e utilizzando il c.d. principio di materialità per individuare i principali temi da includere in quanto emersi come rilevanti per l'organizzazione.

Processo di reporting

I dati e le informazioni contenuti nella Sezione di Sostenibilità si riferiscono all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.
Le informazioni sono state raccolte presso le principali funzioni aziendali e presso i diversi Property Manager, e consolidate a cura di COIMA S.r.l..
Nella comparazione dei dati e indicatori, e in particolare di quelli di performance ambientale occorre tenere conto della ridotta operatività degli uffici in conseguenza dell'ampio utilizzo nel corso dell'anno della modalità di lavoro in remoto a causa delle misure di limitazione degli spostamenti applicate dal Governo italiano nell'ambito della lotta alla pandemia da Coronavirus.



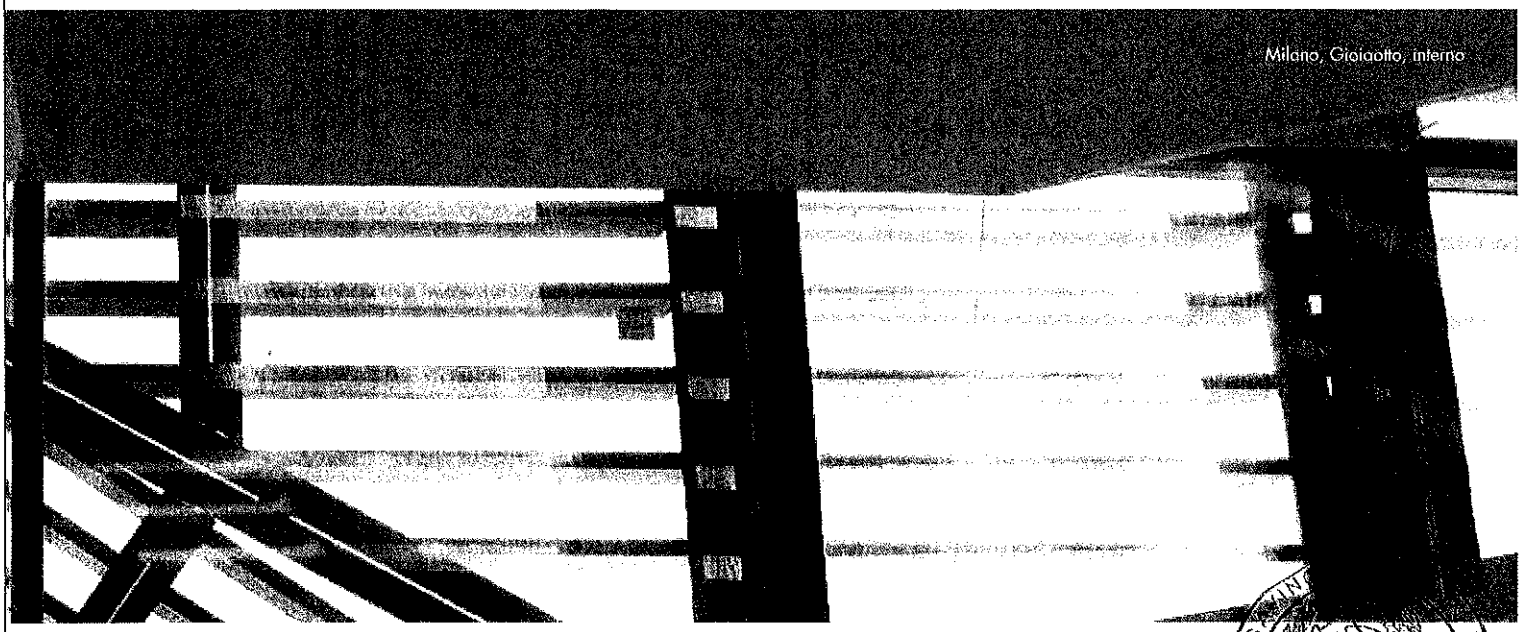
Perimetro di rendicontazione

Il perimetro delle performance di sostenibilità rendicontate nella presente Sezione di Sostenibilità comprende tutti gli immobili inclusi nel Portafoglio di COIMA RES al 31 dicembre 2020, come meglio specificato nella tabella seguente:

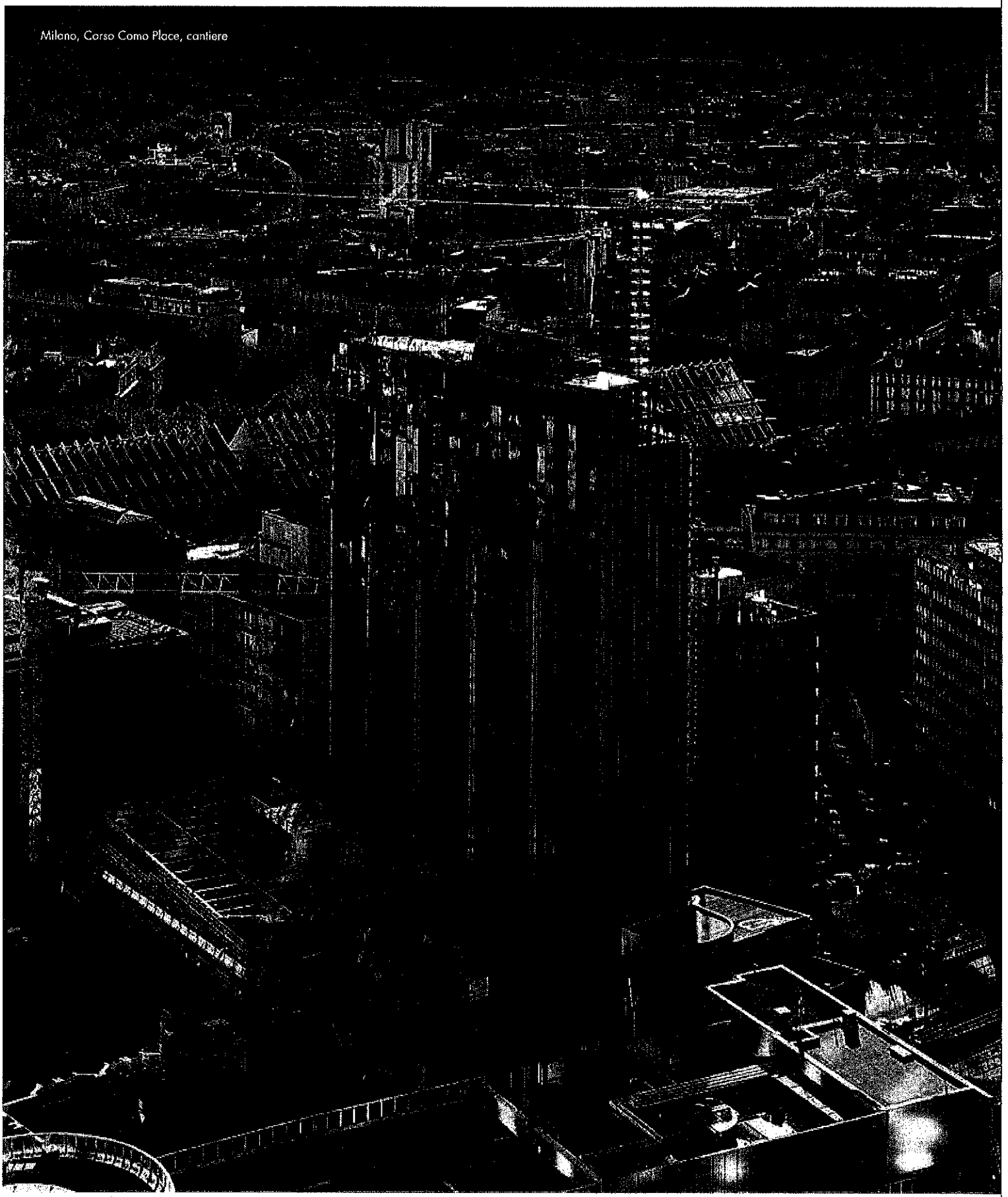
Portafoglio di appartenenza	Quota di possesso al 31.12.2020	Quota "Like-for-Like" 2019-2020
Filiali Deutsche Bank	100%	100%
Complesso Vodafone	50%	50%
Gioiaotto	88,2%	88,2%
Corso Como Place - Edificio B	35,7%	35,7%
Deruta	100%	100%
Monte Rosa	100%	100%
Tocqueville	100%	100%
Pavilion	100%	100%
Sarca	78,3%	(*)
Microsoft	83,5%	(*)

(*) non compreso nel perimetro

La superficie complessiva inclusa nel perimetro di rendicontazione al 31.12.2020 e nel perimetro "Like-for Like" 2019-2002 sono pari rispettivamente a 148.739 mq e 118.682 mq.
Il perimetro "Like-for-Like" comprende gli immobili presenti nel perimetro di rendicontazione per l'intero esercizio in corso e in quello precedente. In base a questo criterio, dall'analisi 2019-2020 sono stati esclusi gli immobili Sarca e Microsoft, in quanto acquisiti nel corso del secondo semestre del 2019.
In conformità con le linee guida EPRA sBPR, sono inoltre stati riportati i dati ambientali della sede della Società situata a Milano in Piazza Gae Aulenti, 12.



Milano, Gioiaotto, interno



Milano, Corso Como Place, cantiere

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

EY
Building a better working world

EY S.p.A.
Via Meravigli, 12
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Relazione della società di revisione indipendente sui dati e le informazioni contenute nella Relazione Finanziaria Annuale 2020 richiamate nel paragrafo "Informativa GRI"

Al Consiglio di Amministrazione della
Coima Res S.p.A. SIIQ

Siamo stati incaricati di effettuare un esame limitato ("limited assurance engagement") dei dati e delle informazioni contenute nella Relazione Finanziaria Annuale 2020 della Coima Res S.p.A. SIIQ (di seguito "la Società") richiamate nel paragrafo "Informativa GRI" relative all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 (di seguito "la Sezione di Sostenibilità").

Responsabilità degli Amministratori per la Sezione di Sostenibilità

Gli Amministratori della Coima Res S.p.A. SIIQ sono responsabili per la redazione della Sezione di Sostenibilità in conformità ai "Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards" definiti dal GRI - Global Reporting Initiative ("GRI Standards"), come descritto nel paragrafo "Nota metodologica" della Sezione di Sostenibilità.

Gli Amministratori sono altresì responsabili per quella parte del controllo interno da essi ritenuta necessaria al fine di consentire la redazione di una Sezione di Sostenibilità che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono inoltre responsabili per la definizione degli obiettivi della Coima Res S.p.A. SIIQ in relazione alla performance di sostenibilità, nonché per l'identificazione degli stakeholder e degli aspetti significativi da rendicontare.

Indipendenza della società di revisione e controllo della qualità

Siamo indipendenti in conformità ai principi in materia di etica e di indipendenza del Code of Ethics for Professional Accountants emesso dall'International Ethics Standards Board for Accountants, basato su principi fondamentali di integrità, obiettività, competenza e diligenza professionale, riservatezza e comportamento professionale.

La nostra società di revisione applica l'International Standard on Quality Control 1 (ISQC Italia 1) e, di conseguenza, mantiene un sistema di controllo qualità che include direttive e procedure documentate sulla conformità ai principi etici, ai principi professionali e alle disposizioni di legge e dei regolamenti applicabili.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.525.000,00 i.v.
Iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. 250904
P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Supp. 13 - IV Serie speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Iscritta all'Albo tenuto dalla Consob con delibera n. 10831 del 16/7/1997

Building a better working world

Responsabilità della società di revisione

È nostra la responsabilità di esprimere, sulla base delle procedure svolte, una conclusione circa la conformità della Sezione di Sostenibilità rispetto a quanto richiesto dai GRI Standards. Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri indicati nel principio "International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) - Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (di seguito anche "ISAE 3000 Revised"), emanato dall'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) per gli incarichi di limited assurance. Tale principio richiede la pianificazione e lo svolgimento di procedure al fine di acquisire un livello di sicurezza limitato che la Sezione di Sostenibilità non contenga errori significativi.

Pertanto, il nostro esame ha comportato un'estensione di lavoro inferiore a quella necessaria per lo svolgimento di un esame completo secondo l'ISAE 3000 Revised ("reasonable assurance engagement") e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti e le circostanze significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di tale esame.

Le procedure svolte sulla Sezione di Sostenibilità si sono basate sul nostro giudizio professionale e hanno compreso colloqui, prevalentemente con il personale della Società responsabile per la predisposizione delle informazioni presentate nella Sezione di Sostenibilità, nonché analisi di documenti, ricalcoli ed altre procedure volte all'acquisizione di evidenze ritenute utili.

In particolare, abbiamo svolto le seguenti procedure:

1. analisi del processo di definizione dei temi rilevanti rendicontati nella Sezione di Sostenibilità, con riferimento alle modalità di identificazione in termini di loro priorità per le diverse categorie di stakeholder e alla validazione interna delle risultanze del processo;
2. comprensione dei processi che sottendono alla generazione, rilevazione e gestione delle informazioni qualitative e quantitative significative incluse nella Sezione di Sostenibilità.

   In particolare, abbiamo svolto interviste e discussioni con il personale della Direzione di Coima Res S.p.A. SIIQ e abbiamo svolto limitate verifiche documentali, al fine di raccogliere informazioni circa i processi e le procedure che supportano la raccolta, l'aggregazione, l'elaborazione e la trasmissione dei dati e delle informazioni di carattere non finanziario alla funzione responsabile della predisposizione della Sezione di Sostenibilità.

   Inoltre, per le informazioni significative, tenuto conto delle attività e delle caratteristiche della Società:

   - a livello di Società:
     a) con riferimento alle informazioni qualitative contenute nella Sezione di Sostenibilità abbiamo effettuato interviste e acquisito documentazione di supporto per verificarne la coerenza con le evidenze disponibili;
     b) con riferimento alle informazioni quantitative, abbiamo svolto sia procedure analitiche che limitate verifiche per accertare su base campionaria la corretta aggregazione dei dati.
   - per la sede di Milano, che abbiamo selezionato sulla base delle sue attività, del suo contributo agli indicatori di prestazione e della sua ubicazione, abbiamo effettuato incontri nel corso dei quali ci siamo confrontati con i responsabili e abbiamo acquisito riscontri documentali su base campionaria circa la corretta applicazione delle procedure e dei metodi di calcolo utilizzati per gli indicatori.

EY
Building a better working world

Conclusioni

Sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che la Sezione di Sostenibilità di Coima Res S.p.A. SIIQ relativa all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 non sia stata redatta, in tutti gli aspetti significativi, in conformità a quanto richiesto dai GRI Standards come descritto nel paragrafo "Nota metodologica" della Sezione di Sostenibilità.

Milano, 19 marzo 2021

EY S.p.A.

Aldo Alberto Amorese
(Revisore Legale)

GAIA SINISI DI SAVINO NOTAIO IN ROZZANO

05

Financial Review

132 CFO Report

139 Altre informazioni societarie

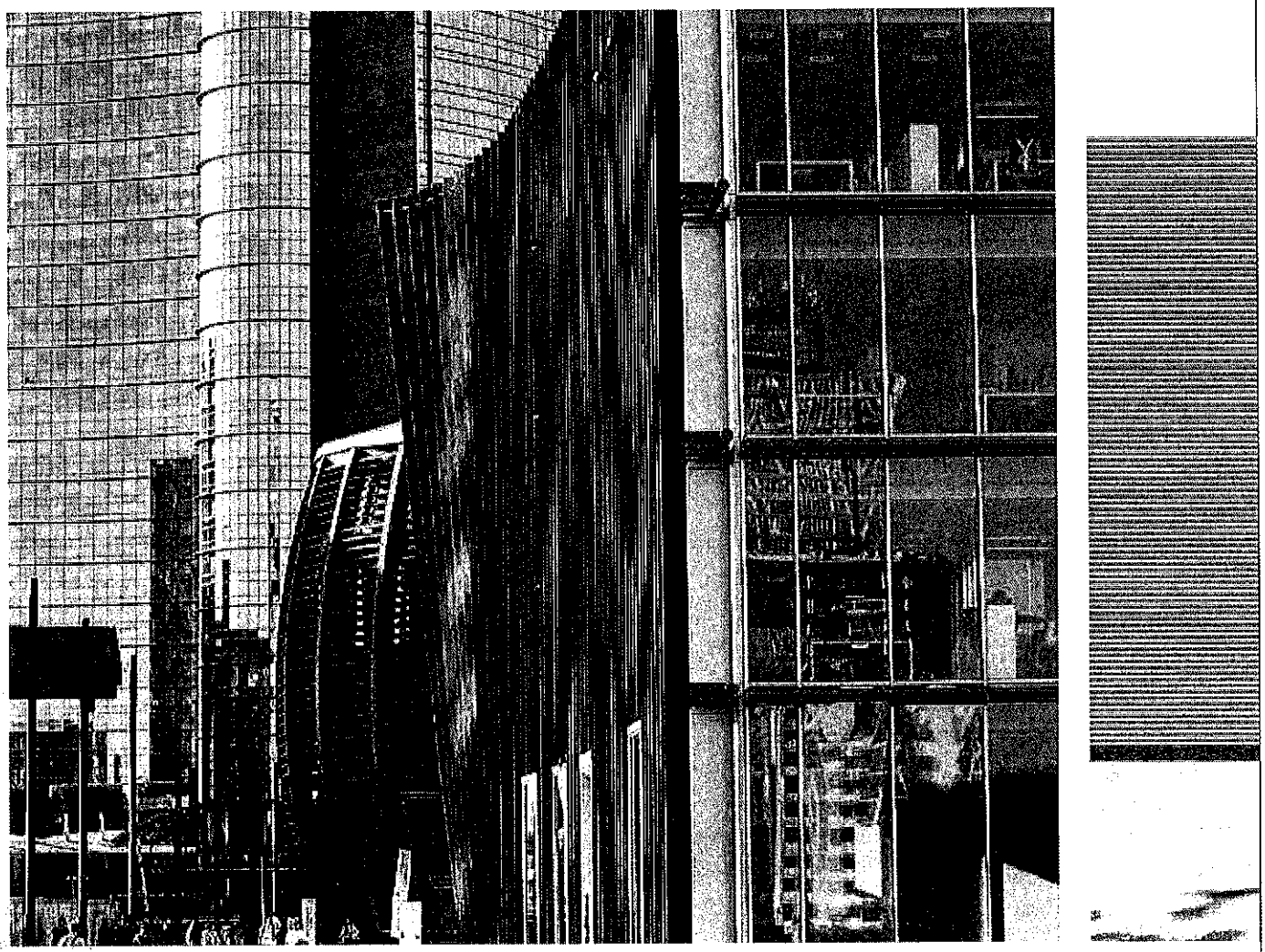
142 Relazione sulla gestione

152 Bilancio Consolidato

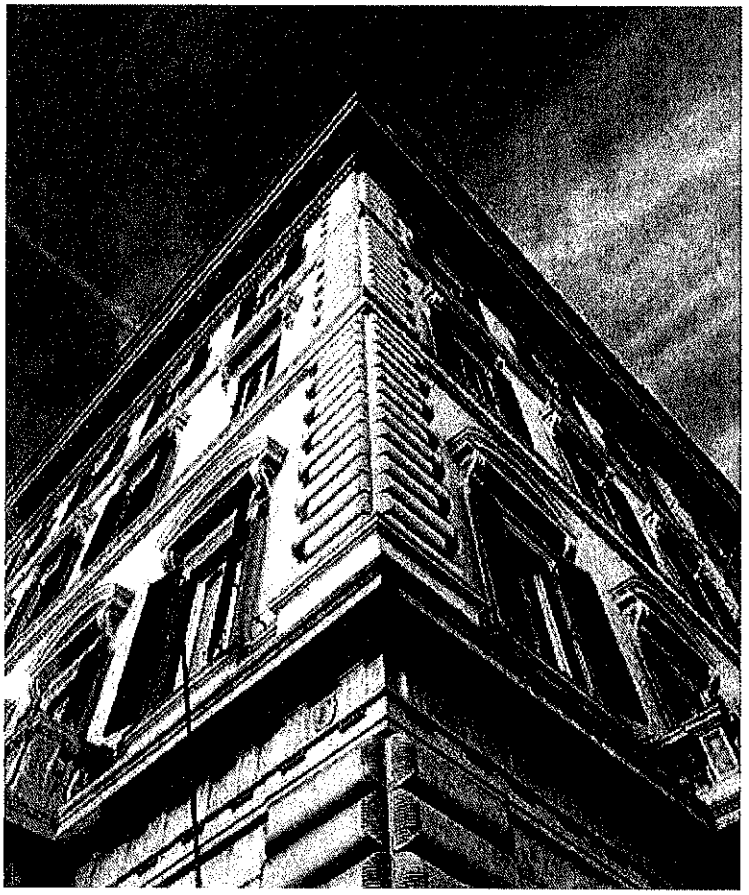
210 Bilancio d'Esercizio

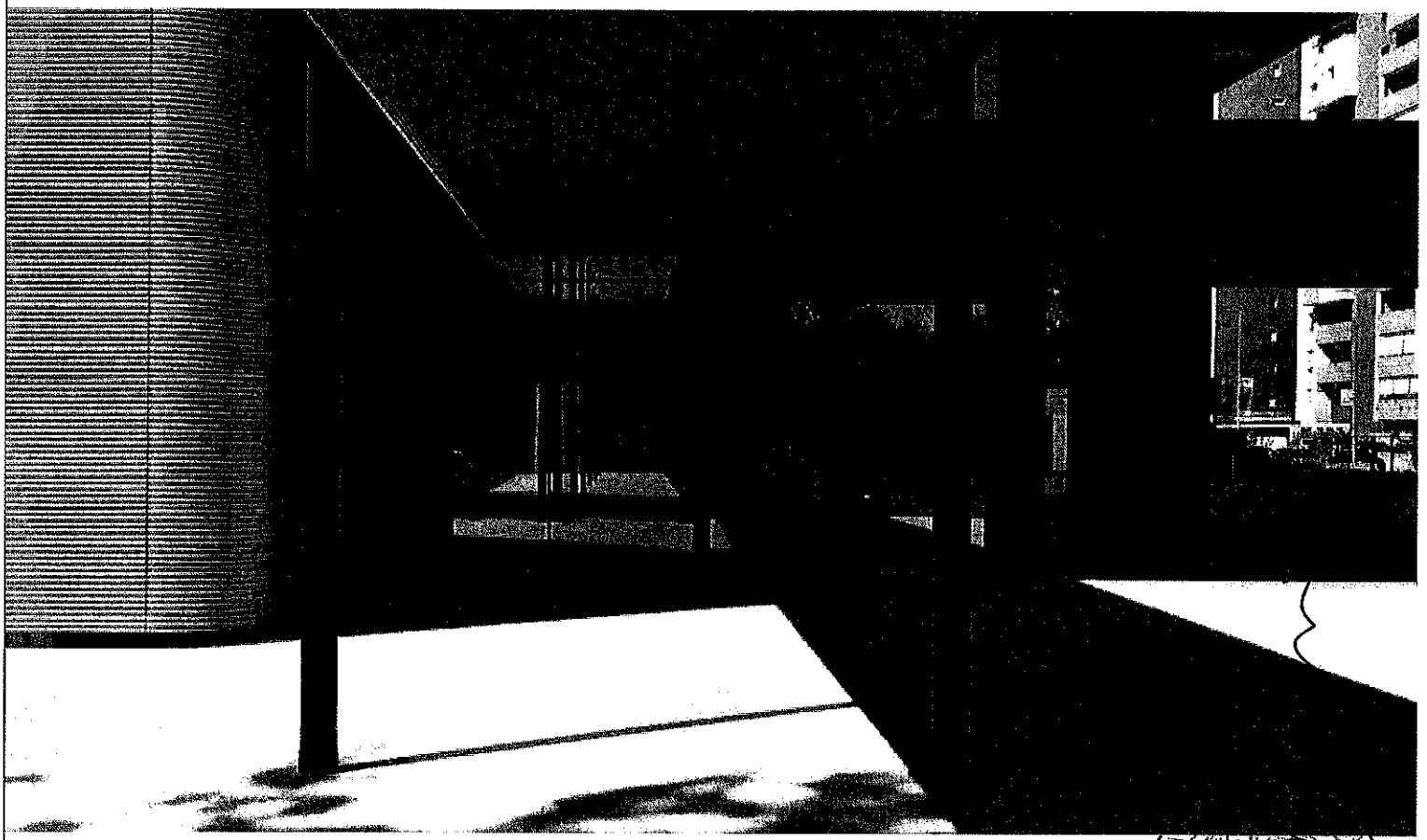
292 EPRA – Indicatori di Performance

304 Annex









CFO REPORT



Nel 2020 COIMA RES ha dimostrato le sue caratteristiche difensive sia in termini di incassi dei canoni dovuti sia nella resilienza del proprio portafoglio dal punto di vista valutativo. Alla luce della solida performance nel 2020, il Consiglio di Amministrazione ha deciso di proporre agli azionisti un dividendo in linea con il livello pagato negli ultimi due anni.

Fulvio Di Gilio
Chief Financial Officer, COIMA RES

La Società ha continuato a perseguire la propria strategia di consolidamento della qualità del portafoglio, riducendo i rischi ed al contempo preservando una profittabilità soddisfacente per i propri investitori. Nel 2020, COIMA RES si è impegnata nell'acquisto di una partecipazione di minoranza in un immobile di qualità in Porta Nuova (immobile Gioia 22). Il completamento dell'operazione (soggetto al verificarsi di certe condizioni) avverrà nel 2022, non appena l'immobile, attualmente in corso di costruzione, inizierà a generare reddito. Le attività di asset management hanno contribuito ulteriormente a migliorare la qualità del portafoglio.

Le attività sinteticamente descritte hanno portato i seguenti risultati.

(Euro milioni)	2020	2019
Canoni	44,4	37,3
Costi operativi immobiliari netti	(4,1)	(3,9)
NOI	**40,3**	**33,4**
Altri ricavi	(0,1)	0,0
Costi di struttura	(8,4)	(8,7)
Altri costi	(0,0)	(0,2)
Costi generali non ricorrenti	(0,3)	(1,1)
EBITDA	**31,5**	**23,5**
Rettifiche di valore nette	(1,8)	(0,3)
Adeguamento al fair value	(11,0)	10,5
EBIT	**18,7**	**33,7**
Proventi finanziari	1,2	0,3
Altri proventi ed oneri	8,3	10,4
Oneri finanziari	(7,8)	(7,0)
Oneri finanziari non ricorrenti	(0,5)	(2,7)
Risultato prima delle imposte	**19,9**	**34,7**
Imposte	0,0	0,0
Risultato dopo le imposte	**19,9**	**34,7**
Risultato di terzi	(4,3)	(2,7)
Risultato di Gruppo	**15,6**	**32,0**
EPRA adjustments[1]	1,9	(18,0)
EPRA Earnings	**17,5**	**14,0**
EPRA Earnings per azione	0,49	0,39
FFO	**24,5**	**14,1**
FFO adjustments[2]	(0,3)	(4,3)
FFO ricorrente	24,2	17,6
FFO ricorrente per azione	0,67	0,49

1 Include principalmente le rettifiche di valore e gli adeguamenti al fair value delle partecipazioni in joint venture

2 Include principalmente le rettifiche di valore e gli adeguamenti al fair value delle partecipazioni

Risultati raggiunti nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

L'anno 2020 si chiude con utile netto di Gruppo di Euro 15,6 milioni.

Il Net Operating Income (di seguito anche "NOI") è pari ad Euro 40,3 milioni, in aumento di Euro 6,9 milioni rispetto al 31 dicembre 2019, e rappresenta il 90,8% dei canoni di locazione. Tale percentuale risulta in aumento di 120 bps rispetto al dato del 31 dicembre 2019.

L'NOI include i canoni di locazione maturati sul portafoglio Deutsche Bank, i canoni di locazione maturati sul complesso immobiliare Vodafone, i canoni di locazione maturati su Gioiaotto, i canoni di locazione maturati sull'immobile sito in Milano via Deruta 19, i canoni di locazione maturati sull'immobile sito in Milano, via Monte Rosa 93, i canoni di locazione maturati sull'immobile sito in Milano, via de Tocqueville 13, i canoni di locazione maturati sul Pavilion, i canoni di locazione maturati sull'immobile sito in viale Sarca e i canoni maturati sull'immobile sito in viale Pasubio.

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

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

I costi di struttura ricorrenti sono in diminuzione di oltre il 3%, mentre i costi non ricorrenti sono in diminuzione del 72,7% per effetto delle attività di risparmio generalizzato portate avanti dal management e principalmente per il rinnovo, a condizioni più vantaggiose, del contratto di asset management con COIMA SGR che ha comportato una revisione al ribasso dell'aliquota di quasi il 30%.

La variazione del fair value del portafoglio (pro-quota) di proprietà, negativa per Euro 1,4 milioni, è in diminuzione di Euro 12,2 milioni rispetto al 31 dicembre 2019, per effetto principalmente dell'attuale congiuntura di mercato legata all'emergenza sanitaria da COVID-19 che si è abbattuta in particolare su alcune asset class del settore immobiliare. La composizione del portafoglio della Società, costituito per l'87% da immobili ad uso ufficio si è rivelata particolarmente resiliente. La variazione del valore del portafoglio, basata sui report degli Esperti Indipendenti CBRE Valuation S.p.A., Praxi, Duff & Phelps e Axia.RE, è imputabile per Euro 2,7 milioni a Deruta, per Euro 2,3 milioni alle filiali Deutsche Bank, per Euro 2,0 milioni al complesso Vodafone, per Euro 1,7 milioni a Gioiaotto, per Euro 0,9 milioni a Sarca, per Euro 0,6 milioni a Monte Rosa, per Euro 0,5 milioni al Pavilion, per Euro 0,2 milioni a Microsoft e per Euro 0,1 milioni a Tocqueville.

Si segnala invece che il progetto Corso Como Place ha ottenuto una rivalutazione complessiva di Euro 23,2 milioni di Euro, di cui Euro 8,3 milioni di pertinenza della Società.

Le rettifiche di valore del portafoglio sono guidate principalmente dalla rivisitazione della curva dell'inflazione da parte degli Esperti Indipendenti e dalle dinamiche di mercato legate alla corrente situazione emergenziale derivante dalla diffusione della pandemia da COVID-19.

Gli oneri finanziari sono relativi ai finanziamenti in essere alla data del presente bilancio consolidato, remunerati ad un costo all-in di circa il 2%, inclusi i costi di hedging. Gli oneri finanziari ricorrenti risultano in aumento di Euro 0,8 milioni per effetto di un incremento dell'indebitamento medio, anche in considerazione delle acquisizioni effettuate nel corso dell'ultima parte dell'esercizio 2019. Gli oneri

finanziari non ricorrenti sono in diminuzione di Euro 2,2 milioni e sono riferibili ai rimborsi parziali anticipati dei finanziamenti dovuti principalmente alla cessione di alcune filiali Deutsche Bank.

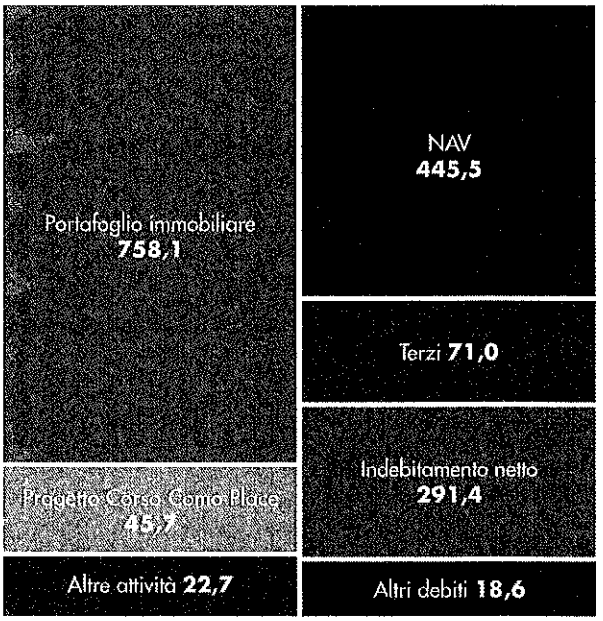
L'Utile per azione ammonta a Euro 0,43 e viene calcolato, sulla base dei principi contabili IFRS, prendendo in considerazione il numero medio di azioni in circolazione nel corso dell'esercizio. L'EPRA Earnings, ridotto dall'effetto delle poste soggette a stima, risulta pari a Euro 17,5 milioni (Euro 0,49 per azione), in aumento rispetto il 31 dicembre 2019 per effetto degli acquisti effettuati nel corso della fine dell'esercizio 2019 e per effetto della rinegoziazione del contratto di asset management con COIMA SGR. L'FFO ricorrente si attesta in Euro 24,2 milioni (Euro 0,67 per azione), in aumento rispetto al 31 dicembre 2019 per le medesime dinamiche descritte in precedenza.

Gli investimenti immobiliari, pari a Euro 758,1 milioni al 31 dicembre 2020, sono in diminuzione di Euro 9,6 milioni per effetto di rettifiche di valore per Euro 11,0 milioni e capex per Euro 1,4 milioni.

Le partecipazioni in società collegate sono in aumento di Euro 13,4 milioni e includono principalmente l'investimento nel Fondo Porta Nuova Bonnet per un importo pari a Euro 45,7 milioni e la partecipazione nella società Co-Investment 2SCS, detenuta al 33% da MHREC Sarl, per un importo pari a Euro 1,4 milioni. L'incremento è principalmente imputabile al richiamo degli impegni ed al risultato di periodo del Fondo Porta Nuova Bonnet.

Il valore degli interest rate cap è in diminuzione rispetto al 31 dicembre 2019 per effetto delle chiusure parziali di un derivato a seguito del rimborso del finanziamento riferibile alle filiali Deutsche Bank, al

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2020 (€/MILIONI)



netto della variazione di fair value. La Società, in considerazione dell'esito positivo dei test di efficacia, ha contabilizzato tali strumenti in conformità al principio dell'Hedge Accounting.

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

I crediti commerciali correnti ammontano ad Euro 13,7 milioni e sono in aumento di Euro 3,7 milioni, rispetto al 31 dicembre 2019, principalmente per effetto dell'anticipata fatturazione di alcuni canoni di competenza del 2021.

Le disponibilità liquide sono in aumento di Euro 6,0 milioni principalmente per effetto del netto realizzo della vendita delle filiali Deutsche Bank.

Il decremento delle attività non correnti destinate alla vendita, pari ad Euro 19,2 milioni, è riferibile all'esecuzione delle cessioni di un portafoglio di filiali Deutsche Bank per il quale sono stati firmati dei preliminari di vendita nel corso del 2019. La cessione dell'ultima filiale rimanente è stata eseguita nel mese di gennaio 2021.

L'indebitamento finanziario netto consolidato della Società è pari ad Euro 291,4 milioni al 31 dicembre 2020, in diminuzione di Euro 24 milioni per effetto dei rimborsi eseguiti nel corso dell'esercizio 2020 a seguito della cessione del portafoglio di filiali Deutsche Bank.

Alla data odierna il net LTV è pari al 38,3% ed in linea con l'obiettivo della Società di mantenere un livello strutturale di leva mediamente al di sotto del 40%.

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

Gli strumenti finanziari derivati risultano in diminuzione di Euro 0,2 milioni per effetto della chiusura parziale di un derivato, a seguito del rimborso parziale del relativo finanziamento, al netto della variazione di fair value degli stessi. Il valore al 31 dicembre 2020 è pari ad Euro 1,7 milioni e sono stati contabilizzati in conformità al principio dell'Hedge Accounting.

I debiti commerciali e altri debiti non correnti sono in diminuzione di Euro 0,1 milioni principalmente per effetto della variazione di fair value dello strumento finanziario emesso dalla Società e acquisito dal management.

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

I debiti verso le banche a breve includono il finanziamento relativo all'immobile locato a Microsoft rinegoziato in data 17 febbraio 2021. La variazione di Euro 6 milioni si riferisce al rimborso del finanziamento esposto al 31 dicembre 2019, per un importo pari ad Euro 16 milioni, al netto dell'ingresso del finanziamento commentato in precedenza e pari ad Euro 22 milioni.

I debiti commerciali e gli altri debiti correnti hanno subito una variazione in aumento di Euro 2,2 milioni imputabile a maggiori risconti passivi, per un importo pari ad Euro 4,7 milioni, riferibili ai canoni di locazione e oneri fatturati anticipatamente, maggiori debiti verso fornitori e altri debiti per Euro 0,6 milioni al netto di minori debiti verso promissari acquirenti per Euro 2,4 milioni (a seguito dell'esecuzione della cessione della quasi totalità delle filiali Deutsche Bank) e minori accantonamenti di fine periodo per Euro 0,6 milioni.

Il patrimonio netto di Gruppo è pari a Euro 445,5 milioni, in aumento di Euro 5,4 milioni rispetto al 31 dicembre 2019 per effetto di utili maturati per Euro 15,6 milioni e distribuzione di dividendi e acconti dividendi per complessivi Euro 10,8 milioni e altre variazioni per Euro 0,6 milioni. Il NAV per azione di Euro 12,34 evidenzia una crescita dell'1,2% nel corso del 2020.

LA SOCIETÀ HA IN ESSERE I SEGUENTI FINANZIAMENTI:

(EURO MIGLIAIA)	31 dicembre 2020	Scadenza	Tasso	% Copertura
Filiali Deutsche Bank	30.540	16 luglio 2023	Eur 3M + 180 bps	100%
Monte Rosa, Tocqueville	40.657	16 luglio 2023	Eur 3M + 160 bps	100%
Pavilion	26.760	31 ottobre 2023	Eur 6M + 150 bps	93%
Gioiaotto	47.831	31 marzo 2022	Eur 3M + 150 bps	80%
Deruta	19.927	16 gennaio 2022	Eur 3M + 160 bps	80%
Vodafone	126.249	27 giugno 2024	Eur 3M + 180 bps	80%
Sarca	25.008	1° novembre 2022	Eur 3M + 175 bps	80%
Microsoft	21.992	21 dicembre 2020	Eur 6M + 205 bps	0%

Politica sui dividendi

COIMA RES intende offrire ai suoi azionisti un dividendo stabile e sostenibile che sia bilanciato con i fabbisogni derivanti dalle attività di ristrutturazione su alcuni immobili in portafoglio e con eventuali fabbisogni per operazioni di acquisizione di nuovi immobili.

La Società ha distribuito nel corso del 2020 un dividendo per azione di Euro 20 centesimi, a saldo rispetto agli Euro 10 centesimi in acconto distribuiti nel mese di novembre 2019, a valere sul risultato dell'esercizio 2019 e un dividendo per azione di Euro 10 centesimi in acconto sul risultato netto dell'esercizio 2020.

La Società sta applicando un pay-out ratio in linea al minimo previsto dalla normativa SIIQ, mantenendo le risorse necessarie per investire e per attuare le attività di asset management volte a migliorare le performance degli immobili in portafoglio.

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha deliberato di distribuire ai soci un dividendo relativo all'esercizio 2020 pari ad Euro 0,30 per azione (Euro 10.831.967,40), in linea con il dividendo relativo all'esercizio 2019. Il dividendo proposto (di cui Euro 0,10 per azione già pagati come acconto a novembre 2020) è comprensivo di un importo pari a Euro 0,06 per azione relativo alla plusvalenza realizzata nel corso dell'esercizio 2019 legata all'operazione sul complesso Vodafone, a completamento di quanto previsto dalla normativa sulla distribuzione dei plusvalori derivanti da cessione di immobilizzi.

EPRA - Indicatori di performance

La tabella a seguire sintetizza gli indicatori EPRA di COIMA RES al 31 dicembre 2020.

EPRA Metrics	Definizioni	31/12/2020 (Euro migliaia - %)	€ per azione	31/12/2019 (Euro migliaia - %)	€ per azione
EPRA Earnings	Profitti ricorrenti derivanti dalle attività operative caratteristiche.	17.549	0,49	13.979	0,39
EPRA Cost Ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	Rapporto tra i costi operativi ricorrenti della Società e i canoni ricorrenti (inclusi i costi degli investimenti vacancy).	30,5%		37,9%	
EPRA Cost Ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	Rapporto tra i costi operativi ricorrenti della Società e i canoni ricorrenti (esclusi i costi degli investimenti vacancy).	28,2%		36,4%	
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Calcolato assumendo che la Società non venda mai beni e mira a rappresentare il valore richiesto per ricostruire l'entità.	466.878	12,93	463.051	12,82
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Calcolato assumendo che le entità acquistino e vendano beni, cristallizzando così certi livelli di imposte differite inevitabili.	448.295	12,42	443.675	12,29
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Rappresenta il valore per gli azionisti in uno scenario di cessione, in cui le imposte differite, gli strumenti finanziari e alcuni altri aggiustamenti sono calcolati nella misura totale della loro passività, al netto di qualsiasi imposta risultante.	442.839	12,26	437.758	12,12
EPRA Net Initial Yield	Calcolato come rapporto tra il canone netto iniziale e il valore lordo di mercato dell'immobile.	5,1%		4,6%	
EPRA Topped-up Net Initial Yield	Calcolato come il rapporto tra il canone netto stabilizzato e il valore lordo di mercato dell'immobile.	5,3%		5,3%	
EPRA Vacancy Rate	Rapporto tra il valore di mercato degli spazi sfitti sul valore di mercato complessivo del portafoglio.	2,5%		2,0%	

GAIA SINISI NOTAIO IN ROZZANO

BILANCIO CONSOLIDATO E D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2020

SUB-INDICE Capitolo 5 Financial review

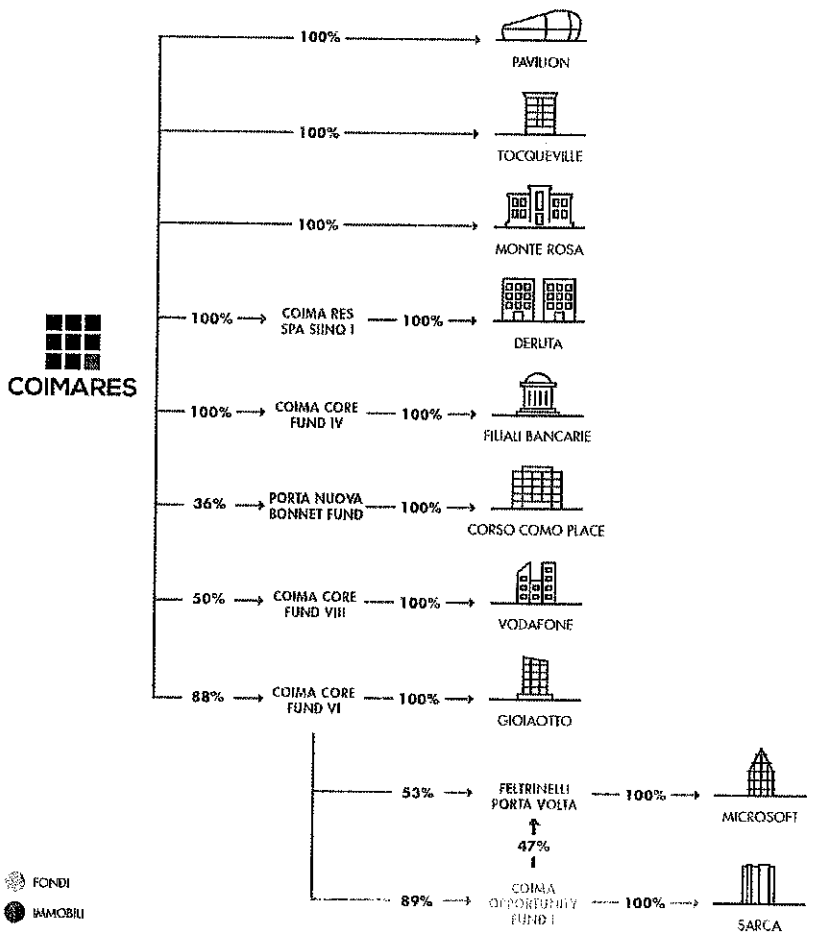
ALTRE INFORMAZIONI SOCIETARIE 139
Struttura societaria 139
Governance 140
RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE 142
Panoramica dei risultati finanziari consolidati 142
BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020 152
Prospetti di bilancio consolidati 152
Note esplicative al bilancio consolidato 157
Attestazione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari relativa al bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 204
Relazione della Società di Revisione 205
BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2020 210
Prospetti di bilancio 219
Note esplicative al bilancio d'esercizio 223
Attestazione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari relativa al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 256
Relazione della Società di Revisione 257
Relazione del Collegio Sindacale 262
INDICATORI DI PERFORMANCE EPRA 292
ANNEX 304
Riconciliazione FFO 304
Glossario 305
Relazioni Esperti Indipendenti 309

ALTRE INFORMAZIONI SOCIETARIE

COIMA RES S.p.A. SIIQ, (di seguito anche la "**Società**" o "**COIMA RES**"), con sede legale in Milano, piazza Gae Aulenti 12, con Codice Fiscale, Iscrizione Registro Imprese di Milano e Partita IVA n. 09126500967, è una società di investimento immobiliare quotata alla Borsa Italiana.
COIMA RES gestisce un portafoglio composto principalmente da immobili commerciali, finalizzati a generare reddito da locazione dai principali operatori nazionali e internazionali. La Società opera con lo status fiscale di SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata), veicolo simile a un Real Estate Investment Trust (REIT) in altre giurisdizioni. La strategia di investimento di COIMA RES è focalizzata sulla creazione di un portafoglio immobiliare di elevata qualità - destinato alla generazione di flussi di cassa stabili, crescenti e sostenibili - attraverso l'acquisizione, la gestione e la cessione selettiva di immobili destinati in maniera prevalente a uso commerciale o terziario, caratterizzati da un elevato potenziale di valorizzazione nel tempo.

STRUTTURA SOCIETARIA

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



DI SAVINO NOTAIO IN ROZZANO

GOVERNANCE

Consiglio di Amministrazione [1]

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

Manfredi Catella	Presidente
Luciano Gabriel	Membro
Feras Abdulaziz Al-Naama	Membro
Gabriele Bonfiglioli	Membro
Matteo Ravà	Membro
Michael Vauclair	Membro

Comitato Controllo e Rischi

Alessandra Stabilini	Presidente
Luciano Gabriel	Membro
Paola Bruno	Membro

Internal Audit e Compliance

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

[1] In carica dall'11 giugno 2020 fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020.
[2] In carica dal 12 aprile 2018 fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020.

Risk Manager

Il Risk Management è svolto in outsourcing attraverso una società specializzata, Macfin Management Consultants S.r.l., che ha indicato nel dott. Emerico Amari di Sant'Adriano il responsabile della funzione fino al 31 dicembre 2020.

A decorrere dal 1° gennaio 2021 la società incaricata alla funzione di Risk Management è 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 — Dirigente Preposto

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

PANORAMICA DEI RISULTATI FINANZIARI CONSOLIDATI

(Euro milioni)	31 dicembre 2020	per azione	31 dicembre 2019	per azione	Δ	Δ%
Valore complessivo del portafoglio	758,1		767,7		(9,6)	(1,3%)
EPRA Net Reinstatement Value	466,9	12,93	463,1	12,82	3,8	0,8%
EPRA Net Tangible Assets	448,3	12,42	443,7	12,29	4,6	1,0%
EPRA Net Disposal Value	442,8	12,26	437,8	12,12	5,0	1,2%
NAV IAS/IFRS	445,5	12,34	440,1	12,19	5,4	1,2%
Posizione Debitoria	339,0		356,4		(17,4)	(4,9%)
Disponibilità liquide	48,7		42,7		6,0	14,0%
Net Loan to Value	38,3%		38,8%		(0,5) p.p.	n.m.
EPRA Net Initial Yield	5,1%		4,6%		0,5 p.p.	n.m.
EPRA "topped-up" NIY	5,3%		5,3%		0,0 p.p.	n.m.
EPRA vacancy rate	2,5%		2,0%		0,5 p.p.	n.m.

(Euro milioni)	31 dicembre 2020	per azione	31 dicembre 2019	per azione	Δ	Δ%
Canoni	44,4		37,3		7,1	19,0%
NOI	40,3		33,4		6,9	20,6%
EBITDA	31,5		23,5		8,0	34,4%
EBIT	18,7		33,7		(15,0)	(44,3%)
Recurring FFO	24,2	0,67	17,6	0,49	6,6	37,2%
Risultato netto	15,6	0,43	32,0	0,89	(16,4)	(51,2%)
EPRA Earnings	17,5	0,49	14,0	0,39	3,5	25,3%
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	30,5%		37,9%		(7,4) p.p.	n.m.
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	28,2%		36,4%		(8,2) p.p.	n.m.
Like for like rental growth[3]	1,8%		1,0%		0,8 p.p.	n.m.
WALT (anni)	4,3		5,3		(1,0)	n.m.

Il NAV IAS/IFRS al 31 dicembre 2020 è pari ad Euro 445,5 milioni, con un incremento dell'1,2% rispetto allo scorso esercizio.

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

- l'EPRA Earnings dell'esercizio per Euro 17,5 milioni;
- la variazione negativa del *fair value* degli immobili in portafoglio, al netto di quote di terzi, per Euro 1,4 milioni;
- il pagamento dei dividendi di Euro 10,8 milioni.

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

Il risultato netto di Gruppo al 31 dicembre 2020 è pari ad Euro 15,6 milioni, il cui dettaglio è riportato nella tabella seguente.

(Euro milioni)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Canoni	44,4	37,3
Costi operativi immobiliari netti	(4,1)	(3,9)
NOI	**40,3**	**33,4**
Altri ricavi	(0,1)	0,0
Costi di struttura	(8,4)	(8,7)
Altri costi	(0,0)	(0,2)
Costi generali non ricorrenti	(0,3)	(1,1)
EBITDA	**31,5**	**23,5**
Rettifiche di valore nette	(1,8)	(0,3)
Adeguamento al *fair value*	(11,0)	10,5
EBIT	**18,7**	**33,7**
Proventi finanziari	1,2	0,3
Altri proventi ed oneri	8,3	10,4
Oneri finanziari	(7,8)	(7,0)
Oneri finanziari non ricorrenti	(0,5)	(2,7)
Risultato prima delle imposte	**19,9**	**34,7**
Imposte	0,0	0,0
Risultato dopo le imposte	**19,9**	**34,7**
Risultato di terzi	(4,3)	(2,7)
Risultato di Gruppo	**15,6**	**32,0**
EPRA adjustments[4]	1,9	(18,0)
EPRA Earnings	**17,5**	**14,0**
EPRA Earnings per azione	0,49	0,39
FFO	**24,5**	**14,1**
FFO adjustments[5]	(0,3)	3,6
FFO ricorrente	**24,2**	**17,6**
FFO ricorrente per azione	0,67	0,49

Il margine NOI include i canoni generati dal portafoglio immobiliare al netto dei costi operativi (come le imposte sugli immobili, i costi di *property management*, le utenze e i costi di manutenzione).
Al 31 dicembre 2020 il margine NOI è pari al 90,8% e il rendimento attuale netto del portafoglio è pari al 5,1%.

I costi di struttura (G&A) includono i costi del personale, le spese di asset management, i costi di *governance* e delle funzioni di controllo nonché i costi di consulenza, audit, IT, marketing, comunicazione ed altri costi operativi. La riduzione di Euro 0,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2019 è riconducibile principalmente ad un'attività mirata di risparmio intrapresa dal management durante l'esercizio 2020 e al rinnovo del contratto di asset management con COIMA SGR, che ha comportato un decremento dell'aliquota applicata per il calcolo delle commissioni di quasi il 30%.

[4] Include principalmente le variazioni di *fair value* degli immobili.
[5] Include principalmente costi non ricorrenti vari.

Gli altri costi mostrano una riduzione rispetto all'esercizio precedente perché comprendono la variazione di *fair value* dello strumento finanziario, che si è ridotto di Euro 0,1 milione.

I costi generali non ricorrenti sono costituiti principalmente dalle donazioni effettuate dalla Società per fronteggiare l'emergenza sanitaria COVID-19 (Euro 0,1 milioni), da accantonamenti a fondo rischi, consulenze e intermediazioni commerciali (Euro 0,2 milioni).

Le rettifiche di valore nette, pari ad Euro 1,8 milioni, sono relative principalmente agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali, alla svalutazione dei crediti commerciali avvenuta nell'esercizio e all'adeguamento di valore degli immobili classificati nelle rimanenze.

L'adeguamento al *fair value* mostra un valore negativo pari ad Euro 11 milioni e si riferisce alla variazione di *fair value* del portafoglio immobiliare a seguito delle valutazioni effettuate dagli esperti indipendenti al 31 dicembre 2020.

I proventi finanziari, pari ad Euro 1,2 milioni, sono principalmente relativi ai dividendi ricevuti dal fondo Italian Copper Fund, liquidato in data 17 dicembre 2020.

Gli altri proventi ed oneri sono pari ad Euro 8,3 milioni e corrispondono al risultato della partecipazione in Porta Nuova Bonnet, contabilizzata secondo il metodo del patrimonio netto, comprensivo degli effetti derivanti dalla valutazione al *fair value* dell'immobile in portafoglio.

Gli oneri finanziari fanno riferimento principalmente ai contratti di finanziamento in essere. Gli importi non ricorrenti includono gli effetti economici derivanti dal rimborso dei finanziamenti e dalla chiusura parziale dei relativi contratti derivati legati alle vendite delle filiali Deutsche Bank.

L'utile del Gruppo per azione è pari ad Euro 0,43 ed è calcolato in conformità con i principi contabili internazionali IAS/IFRS, prendendo in considerazione il numero medio di azioni in circolazione nel corso del periodo.

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

Euro milioni	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019	Δ	Δ%	Look-through rettificato 31 dicembre 2020
Investimenti immobiliari	758,1	767,7	(9,6)	(1,3%)	833,3
Altre attività	1,7	8,1	(6,4)	(79,4%)	1,7
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	47,1	33,7	13,4	40,0%	1,5
Totale attività non correnti	**806,9**	**809,5**	**(2,6)**	**(0,3%)**	**836,5**
Crediti commerciali	13,7	10,0	3,7	37,7%	14,2
Altre attività correnti	1,6	0,0	1,6	100,0%	1,6
Disponibilità liquide	48,7	42,7	6,0	14,0%	50,4
Totale attività correnti	**64,0**	**52,7**	**11,3**	**21,5%**	**66,3**
Attività destinate alla vendita	4,3	23,5	(19,2)	(81,7%)	4,3
Totale attività	875,2	885,7	(10,5)	(1,2%)	907,0
Finanziamenti	317,0	340,2	(23,2)	(6,8%)	346,1
Fondi rischi	0,5	0,4	0,1	10,6%	0,5
Altre passività	3,7	4,2	(0,5)	(11,8%)	3,7
Debiti commerciali	15,6	13,4	2,2	16,6%	18,3
Debiti finanziari correnti	22,0	16,1	5,9	36,4%	22,0
Totale passività	**358,8**	**374,4**	**(15,6)**	**(4,2%)**	**390,6**
Patrimonio di terzi	71,0	71,2	(0,2)	(0,3%)	71,0
NAV	445,5	440,1	5,3	1,2%	445,5
NAV per azione	12,34	12,19	0,15	1,2%	12,34
Net Loan to Value	*38,3%*	*38,8%*			*38,1%*

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 758,1 milioni, includono Euro 211 milioni relativi al complesso immobiliare Vodafone, Euro 192,8 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.
La voce mostra complessivamente un decremento di Euro 6,4 milioni rispetto al 2019, riconducibile alla liquidazione del fondo Italian Copper Fund di cui la Società possedeva una quota indiretta del 13% e dalla riclassifica del credito finanziario verso Co-Investment 2 SCS di Euro 1,6 milioni da attività non correnti ad attività correnti.

Le partecipazioni in società collegate sono in aumento di Euro 13,4 milioni rispetto all'esercizio 2019 principalmente per effetto del risultato del periodo pari ad Euro 8,3 milioni e dei richiami del periodo fatti dal Fondo Porta Nuova Bonnet pari ad Euro 5,2 milioni.

I crediti commerciali, pari ad Euro 13,7 milioni, sono relativi: i) alla fatturazione anticipata di canoni di locazione di competenza 2021 per Euro 5,4 milioni; ii) agli effetti della normalizzazione dei canoni (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16), pari ad Euro 4,1 milioni; iii) a fatture da emettere per Euro 1 milione; iv) ratei e risconti attivi per Euro 1,6 milioni; vi) altri crediti per Euro 1,6 milioni.
In merito alla fatturazione anticipata di competenza 2021, alla data della presente relazione sono già stati incassati Euro 3,8 milioni.

Le altre attività correnti sono relative ad un credito finanziario per finanziamenti concessi dalla partecipata MHREC Sarl alla società collegata Co–Investment 2 SCS, pari ad Euro 1,6 milioni, riclassificato tra le attività correnti rispetto all'esercizio precedente.

Le attività destinate alla vendita includono la filiale Deutsche Bank di Milano, ceduta in data 15 gennaio 2021 al prezzo di Euro 4,3 milioni ed in linea con il valore in bilancio al 31 dicembre 2020.

L'indebitamento finanziario netto consolidato della Società al 31 dicembre 2020 è pari ad Euro 291,4 milioni, in riduzione di Euro 24 milioni rispetto al 31 dicembre 2019 principalmente per effetto dei rimborsi parziali sui finanziamenti in essere, effettuati a seguito della cessione delle filiali Deutsche Bank.

(Euro milioni)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
(A) Cassa	48,7	42,7
(B) Altre disponibilità liquide	-	-
(C) Titoli detenuti per negoziazione	-	-
(D) Liquidità (A)+(B)+ (C)	**48,7**	**42,7**
(E) Crediti finanziari correnti	**-**	**-**
(F) Debiti bancari correnti	(22,0)	(16,1)
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
(H) Altri debiti finanziari correnti	-	(0,5)
(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	**(22,0)**	**(16,6)**
(J) Liquidità corrente netta (D)+(E)+(I)	**26,7**	**26,1**
(K) Debiti bancari non correnti	(317,0)	(340,2)
(L) Obbligazioni emesse	-	-
(M) Altri debiti non correnti	(1,1)	(1,3)
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	**(318,1)**	**(341,5)**
O) Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	**(291,4)**	**(315,4)**

Al 31 dicembre 2020 il Net Loan To Value (*net LTV*) del Gruppo è pari al 38,3%.

La voce *altre passività* comprende: (i) lo strumento finanziario concesso ai key managers, pari a circa Euro 0,9 milioni, che ha subito una riduzione rispetto al 31 dicembre 2019 principalmente per la variazione dei tassi di mercato, (ii) i derivati passivi di copertura (*Interest Rate Swap*) per Euro 1,7 milioni; (iii) il debito finanziario derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per Euro 1,1 milioni.

I debiti commerciali includono debiti e fatture da ricevere verso fornitori per un totale di Euro 4,9 milioni (Euro 5,1 milioni al 31 dicembre 2019), debiti per promissari acquirenti per Euro 1,1 milioni (Euro 3,5 milioni al 31 dicembre 2019), ratei e risconti passivi legati principalmente alla fatturazione anticipata dei canoni per Euro 6,3 milioni (Euro 1,6 milioni al 31 dicembre 2019), debiti per dividendi a favore di terzi per Euro 1 milione (Euro 1,4 milioni al 31 dicembre 2019), depositi cauzionali per Euro 0,8 milioni (Euro 0,8 milioni al 31 dicembre 2019) e debiti verso l'Erario, enti previdenziali ed altri per Euro 1,5 milioni (Euro 1,0 milioni al 31 dicembre 2019).

La voce *debiti finanziari correnti* pari ad Euro 22 milioni è relativa principalmente al finanziamento in essere sull'immobile Microsoft, con scadenza inizialmente prevista il 21 dicembre 2020 e rinegoziato in data 17 febbraio 2021.

Al 31 dicembre 2020 la durata media dei finanziamenti è di 2,4 anni ed il costo medio del debito "all in" è di circa l'1,98% (circa l'80% del debito è coperto da contratti derivati).

Il patrimonio netto di Gruppo, pari ad Euro 445,5 milioni (equivalente ad Euro 12,34 per azione) ha subito una variazione in aumento di Euro 5,4 milioni rispetto al 31 dicembre 2019 principalmente per effetto dell'utile del periodo, pari ad Euro 15,6 milioni, al netto dei dividendi distribuiti nel 2020 pari ad Euro 10,8 milioni.



RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

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

RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE

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

MODELLO ORGANIZZATIVO E CODICE ETICO

In data 27 luglio 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il codice etico e il modello organizzativo (come successivamente modificati), come previsto dal D. Lgs. 231/2001, e in data 11 giugno 2020 ha costituito l'organismo di sorveglianza e nominato quali membri dello stesso il dott. Marco Lori, in qualità di Presidente, il dott. Michele Luigi Giordano e l'Avv. Mario Ippolito dello studio legale Carnelutti.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

COIMA RES S.p.A. SIIQ non ha svolto nel corso dell'esercizio 2020 attività di ricerca e sviluppo.

AZIONI PROPRIE E AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Alla data del 31 dicembre 2020 COIMA RES S.p.A. SIIQ non detiene azioni proprie o quote di società controllanti.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

Con riferimento alla tipologia di rapporti intercorrenti fra le società del Gruppo ed i rapporti con le parti correlate si rimanda a quanto descritto nella nota 37 – Operazioni con parti correlate.

EVENTI SUCCESSIVI

In data 15 gennaio 2021 si è conclusa la vendita della filiale bancaria sita in Milano, Via dei Martinitt per un importo pari ad Euro 4,3 milioni.

In data 17 febbraio 2021 il fondo Feltrinelli Porta Volta ha 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 posticipata dal 21 dicembre 2020 al 21 dicembre 2023, ed il margine del finanziamento è stato ridotto di circa 15 punti base.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La Società ha continuato a perseguire la propria strategia di consolidamento della qualità del portafoglio, riducendo i rischi ed al contempo preservando una profittabilità soddisfacente per i propri investitori. Tali attività hanno comportato i seguenti risultati:

- **incremento del NAV** del 1,2% rispetto al 31 dicembre 2019;
- **aumento dei ricavi da locazione lordi iniziali**: da Euro 37,3 milioni (alla data del 31 dicembre 2019) ad Euro 44,4 milioni al 31 dicembre 2020;
- **livello di leva moderato**: Net Loan to Value pari al 38,3%.

Il risultato del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 attribuibile a COIMA RES è pari ad Euro 15,6 milioni. In considerazione dei risultati sopra riportati, il Consiglio di Amministrazione della Società ha l'opportunità di proporre all'Assemblea degli Azionisti un dividendo di Euro 10,8 milioni (Euro 0,30 per azione), in linea con quanto distribuito negli esercizi precedenti.
Il dividendo è stato calcolato sulla base dei risultati della Capogruppo e della normativa vigente in materia di società di investimento immobiliari quotate (SIIQ).

La Società prevede che il portafoglio composto e descritto nelle pagine precedenti possa generare risultati economici e finanziari positivi, dando la possibilità alla Società di generare utili negli esercizi successivi e di distribuire dividendi ai propri azionisti. Considerando quindi il portafoglio attuale, la Società stima di raggiungere nel 2021 un livello di utile operativo netto (EPRA Earnings) pari a Euro 0,40 per azione (circa Euro 14,4 milioni). La stima riflette il rilascio da parte di PwC di circa metà dell'immobile Monte Rosa durante il primo trimestre del 2021 ed altre considerazioni prudenziali, alla luce del persistere della situazione emergenziale da COVID-19.

Sulla base di quanto sopra riportato, gli Amministratori hanno redatto il presente bilancio consolidato nella prospettiva della continuazione dell'attività in quanto ritengono sussistere tutti gli elementi che confermano la capacità della Società di continuare ad operare come entità in funzionamento.

In merito alla diffusione dell'epidemia del COVID-19 in Italia, la Società non ha avuto impatti significativi sui risultati finanziari, in quanto il portafoglio di COIMA RES è caratterizzato da conduttori diversificati e costituiti principalmente da società multinazionali. Durante l'esercizio COIMA RES ha dimostrato la propria solidità e resilienza, mantenendo livelli di incassi dei canoni di locazione allineati all'anno precedente.



Implicazioni dell'epidemia Covid-19 sul bilancio consolidato

L'improvvisa diffusione della pandemia di COVID-19 ha fatto precipitare l'intera economia mondiale in una profondissima crisi, che si ritiene possa risultare la peggiore degli ultimi 100 anni.
Le misure restrittive imposte dalle autorità nazionali ed internazionali hanno comportato un'interruzione delle transazioni immobiliari nonché problematiche per i conduttori, in particolare per alcune *asset class* (*hospitality, retail e leisure*), al pagamento dei canoni di locazione in considerazione della chiusura prolungata delle attività economiche. Tali problematiche hanno contribuito a determinare incertezza sulla valorizzazione degli immobili da parte degli Esperti Indipendenti, rischi di inesigibilità dei crediti e possibili richieste di concessioni da parte dei conduttori.

Come già evidenziato, il portafoglio della Società è composta prevalentemente da uffici, segmento più resiliente, con una limitata percentuale, circa il 5%, del portafoglio concentrata sull'*hospitality* e il *retail*.

Alla data della presente relazione, COIMA RES ha incassato il 99,4% dei canoni dovuti nel 2020 ed il residuo da incassare è principalmente riferibile ad alcune dilazioni di pagamento concesse ad alcuni dei conduttori maggiormente colpiti e che, nella quasi totalità dei casi, si chiuderanno nell'esercizio 2021.

Si evidenzia che, allo stato attuale, la Società non è beneficiaria di alcuna delle iniziative messe in atto dalle autorità nazionali al fine di fronteggiare la grave crisi economica. Alcuni conduttori della Società sono destinatari di tali misure che potrebbero consentire agli stessi di avere la liquidità necessaria per le proprie attività e per soddisfare le proprie obbligazioni.

In termini valutativi, gli Esperti Indipendenti esprimono alcune incertezze nel formulare le proprie opinioni in quanto si sono trovati dinanzi ad una serie di circostanze senza precedenti, anche in quanto non è ipotizzabile l'impatto che potrebbe avere il COVID-19 sul mercato immobiliare in futuro e pertanto evidenziano la necessità di monitorare costantemente i valori degli immobili.
La correzione dei valori immobiliari (paragrafo 15 – Investimenti immobiliari) non ha comportato alcuna problematica in merito ad un possibile mancato rispetto di covenant finanziari che hanno ampi margini rispetto ai livelli previsti dai contratti di finanziamento e questo consentirebbe un assorbimento di ulteriori situazioni critiche che si dovessero verificare nel medio termine (paragrafo 26 – Debiti verso banche non correnti). Inoltre, in quasi la totalità dei finanziamenti sono previsti meccanismi di cura su eventuali sforamenti dei covenant che consentirebbero alla Società, in considerazione della rilevante posizione di cassa, di evitare la perdita del beneficio del termine.
In termini di liquidità, il Gruppo ha una solida posizione finanziaria con una liquidità complessiva pari ad oltre Euro 48 milioni e con un solo finanziamento, per un importo pari a circa Euro 22 milioni (pari al 7% dell'indebitamento totale), scaduto nel mese di dicembre 2020, la cui estensione è stata sottoscritta nel mese di febbraio 2021.

APPLICAZIONE REGIME SIIQ

L'applicazione del regime SIIQ è subordinata alla condizione che le società interessate svolgano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare.

La prevalenza va verificata in base a due indici:

- uno di natura patrimoniale: gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale destinati all'attività di locazione rappresentano almeno l'80% dell'attivo patrimoniale - "*asset test*",
- l'altro economico: in ciascun esercizio, i ricavi provenienti dall'attività di locazione rappresentano almeno l'80% dei componenti positivi del conto economico - "*profit test*" (rapporto tra proventi da gestione esente e totale dei proventi).

Alla data del presente bilancio, la Società rispetta entrambi i due indici.

ALTRE INFORMAZIONI

Facoltà di derogare (OPT OUT) all'obbligo di pubblicare un documento informativo in ipotesi di operazioni significative

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione della Società in data 14 settembre 2015 ha deliberato di avvalersi della deroga prevista dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del Regolamento Consob n. 11971/99.

Definizione di PMI

Con riferimento alla definizione di PMI, di cui all'articolo 1, comma 1, lettera w-quater.1), del TUF e dell'art. 2-ter del Regolamento Emittenti CONSOB, si segnala che, alla data del presente bilancio, la Società rientra in tale definizione in quanto ha una capitalizzazione di mercato inferiore a Euro 500 milioni, come evidenziato dalla seguente tabella:

Capitalizzazione media 2020	Capitalizzazione media 2019	Capitalizzazione media 2018
233.090.558	291.593.852	289.368.398



BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020

PROSPETTI DI BILANCIO CONSOLIDATI

PROSPETTO CONSOLIDATO DELL'UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO

(Euro migliaia)	Note	31 dicembre 2020	*di cui parti correlate*	31 dicembre 2019	*di cui parti correlate*
Conto economico					
Ricavi da locazione	3	44.418	-	37.340	-
Costi operativi immobiliari netti	4	(4.074)	(896)	(4.032)	(605)
Ricavi netti da locazione		**40.344**	**(896)**	**33.308**	**(605)**
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	5	(100)	-	10	-
Costo del venduto		-	-	-	-
Ricavi netti da cessione		**(100)**	**-**	**10**	**-**
Costi di struttura	6	(8.549)	(5.254)	(9.667)	(5.940)
Altri costi operativi	7	(165)	122	(197)	-
Risultato operativo lordo		**31.530**	**(6.028)**	**23.454**	**(6.545)**
Rettifiche di valore nette	8	(1.785)	(81)	(307)	(81)
Adeguamento al fair value	9	(11.001)	-	10.514	-
Risultato operativo netto		**18.744**	**(6.109)**	**33.661**	**(6.626)**
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	10	8.284	-	9.357	-
Proventi / (oneri)	11	-	-	1.050	-
di cui non ricorrenti	*11*	-	-	*1.050*	-
Proventi finanziari	12	1.237	-	291	-
Oneri finanziari	12	(8.304)	(8)	(9.676)	(6)
Risultato ante imposte		**19.961**	**(6.117)**	**34.683**	**(6.633)**
Imposte	13	-	-	-	-
Risultato dopo le imposte		**19.961**	**(6.117)**	**34.683**	**(6.633)**
Risultato di terzi		(4.334)	-	(2.710)	-
Risultato di Gruppo		**15.627**	**(6.117)**	**31.973**	**(6.633)**

UTILE PER AZIONE

(Euro)	Note	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Utile per azione			
Base, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	14	0,43	0,89
Diluito, utile del periodo attribuibile agli azionisti ordinari	14	0,43	0,89

PROSPETTO CONSOLIDATO DELLE ALTRE COMPONENTI DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Euro migliaia)	Note	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Utile d'esercizio		**19.961**	**34.683**
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	25	575	(1.010)
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio		-	-
Utile complessivo		**20.536**	**33.673**
Attribuibile a:			
Azionisti di Gruppo		16.176	31.203
Azionisti di minoranza		4.360	2.470



PROSPETTO CONSOLIDATO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro migliaia)	Note	31 dicembre 2020	*di cui parti correlate*	31 dicembre 2019	*di cui parti correlate*
Attivo					
Investimenti immobiliari	15	755.382	-	764.924	-
Altre immobilizzazioni materiali	16	1.381	690	1.582	771
Immobilizzazioni immateriali	16	257	-	188	-
Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	17	47.131	-	33.675	-
Attività finanziarie al fair value	18	-	-	4.593	-
Crediti per imposte anticipate	19	20	-	10	-
Strumenti finanziari derivati	20	40	-	158	-
Crediti finanziari non correnti	21	-	-	1.620	1.620
Totale attività non correnti		**804.211**	**690**	**806.750**	**2.391**
Rimanenze	22	2.707	-	2.780	-
Crediti finanziari correnti	21	1.620	1.620	-	-
Crediti commerciali e altri crediti correnti	23	13.710	279	9.958	100
Disponibilità liquide	24	48.653	-	42.693	-
Totale attività correnti		**66.690**	**1.899**	**55.431**	**100**
Attività non correnti destinate alla vendita	15	4.300	-	23.500	-
Totale attività		**875.201**	**2.589**	**885.681**	**2.491**
Passivo					
Capitale sociale		14.482	-	14.482	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.273	-	336.273	-
Riserva da valutazione		(1.428)	-	(1.677)	-
Acconto dividendi		(3.611)	-	(3.611)	-
Altre riserve		84.111	-	62.670	-
Utile del periodo		15.627	-	31.973	-
Patrimonio netto di Gruppo	**25**	**445.454**	**-**	**440.110**	**-**
Patrimonio netto di terzi	**25**	**70.968**	**-**	**71.175**	**-**
Patrimonio netto	**25**	**516.422**	**-**	**511.285**	**-**
Debiti verso banche non correnti	26	316.973	-	340.233	-
Debiti finanziari non correnti	27	1.140	704	1.301	779
Debiti per trattamento fine rapporto	28	100	-	71	-
Fondi rischi e oneri	29	391	391	373	373
Strumenti finanziari derivati	30	1.663	-	1.888	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	31	1.707	876	1.833	998
Totale passività non correnti		**321.974**	**1.971**	**345.699**	**2.150**
Debiti verso banche correnti	26	22.017	-	16.140	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	32	14.757	2.386	12.536	1.952
Debiti per imposte correnti	33	31	-	21	-
Totale passività correnti		**36.805**	**2.386**	**28.697**	**1.952**
Totale passività		**358.779**	**4.357**	**374.396**	**4.102**
Totale passività e patrimonio netto		**875.201**	**4.357**	**885.681**	**4.102**

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(Euro migliaia)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da valutazione	Altre riserve / (acconto dividendi)	Utili / (perdite) portati a nuovo	Utile / (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio di terzi	Patrimonio netto
Saldo al 1° gennaio 2019	**14.451**	**335.549**	**(957)**	**20.395**	**3.043**	**46.267**	**418.748**	**13.492**	**432.240**
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	39.067	-	(39.067)	-	-	-
Distribuzione dividendi 2018 [6]	-	-	-	-	-	(7.200)	(7.200)	(1.459)	(8.659)
Acconto dividendi 2019	-	-	-	(3.611)	-	-	(3.611)	-	(3.611)
Valutazione derivati	-	-	(720)	(50)	-	-	(770)	(240)	(1.010)
Aumento capitale	31	724	-	-	-	-	755	-	755
Variazione interessenze in entità controllate	-	-	-	-	215	-	215	56.672	56.887
Utile del periodo	-	-	-	-	-	31.973	31.973	2.710	34.683
Saldo al 31 dicembre 2019	**14.482**	**336.273**	**(1.677)**	**55.801**	**3.258**	**31.973**	**440.110**	**71.175**	**511.285**
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	19.917	4.835	(24.752)	-	-	-
Distribuzione dividendi 2019 [7]	-	-	-	-	-	(7.221)	(7.221)	(2.817)	(10.038)
Acconto dividendi 2020	-	-	-	(3.611)	-	-	(3.611)		(3.611)
Valutazione derivati	-	-	249	283	-	-	532	26	558
Rimborso parziale di quote	-	-	-	-	-	-	-	(1.750)	(1.750)
Riserva utili attuariali IAS 19	-	-	-	17	-	-	17	-	17
Utile del periodo	-	-	-	-	-	15.627	15.627	4.334	19.961
Saldo al 31 dicembre 2020	**14.482**	**336.273**	**(1.428)**	**72.407**	**8.093**	**15.627**	**445.454**	**70.968**	**516.422**

[6] Non include l'acconto dividendo sul risultato 2018 di Euro 3.601 mila distribuito a novembre 2018.
[7] Non include l'acconto dividendo sul risultato 2019 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2019.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(Euro migliaia)	Note	2020	2019
Utile d'esercizio ante imposte		19.961	34.683
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:			
Rettifiche di valore nette	8	1.613	193
Accantonamento benefici ai dipendenti	6	64	436
Adeguamento fair value immobili	9	11.001	(10.514)
Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto	10	(8.284)	(9.357)
Avviamento negativo (badwill)		-	(1.050)
Proventi finanziari	12	-	(51)
Oneri finanziari	12	1.430	1.126
Variazione fair value strumenti finanziari	7	(122)	-
Variazioni di capitale circolante:			
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	23	(3.828)	1.559
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	32	2.194	(2.527)
Aumento / (diminuzione) dei debiti tributari correnti	33	-	(25)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	31	(4)	(138)
Altre variazioni del capitale circolante		-	-
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative		**24.025**	**14.335**
Attività di investimento			
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	15	17.741	975
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	16	(121)	(146)
(Aumento) / diminuzione delle attività finanziarie	18	3.284	-
Acquisizione di società controllate al netto della liquidità acquisita		-	(105.058)
Acquisizione di società collegate	17	(5.214)	(3.464)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento		**15.690**	**(107.693)**
Attività di finanziamento			
Versamento soci / (pagamento dividendi)	25	(10.812)	(10.811)
Dividendi pagati agli azionisti di minoranza	25	(4.567)	(68)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	30	(252)	(470)
Variazione interessenze in entità controllate		-	48.126
Aumento / (diminuzione) debiti verso banche e altri finanziatori non correnti		-	150.800
Rimborso di finanziamenti	26	(18.124)	(133.747)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento		**(33.755)**	**53.830**
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine		5.960	(39.528)
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo		42.693	82.221
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo		**48.653**	**42.693**

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

1. Principi di redazione e cambiamenti nei principi contabili

1.1 Principi di redazione

Il bilancio consolidato della Società è stato predisposto in accordo con gli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB) ed omologati dall'Unione Europea.

Il bilancio consolidato è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per gli investimenti immobiliari, gli strumenti finanziari, gli strumenti finanziari derivati, le attività finanziarie valutate al *fair value* e i corrispettivi potenziali che sono iscritti al *fair value*. Il valore contabile delle attività e passività che sono oggetto di operazioni di copertura del *fair value* e che sarebbero altrimenti iscritte al costo ammortizzato, è rettificato per tenere conto delle variazioni del *fair value* attribuibile ai rischi oggetto di copertura.

Il bilancio consolidato è presentato in euro e tutti i valori sono arrotondati alle migliaia di euro, se non altrimenti indicato.

Il bilancio consolidato è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio, dal prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative al bilancio.

Il bilancio consolidato fornisce informazioni comparative riferite all'esercizio precedente ed è stato redatto nella prospettiva della continuità dell'attività aziendale, secondo il principio della contabilizzazione per competenza economica, nel rispetto del principio di rilevanza e di significatività dell'informazione e della prevalenza della sostanza sulla forma.

Compensazioni tra attività e passività e tra costi e ricavi sono effettuate solo se richiesto o consentito da un principio o da una sua interpretazione.

Gli schemi di bilancio adottati sono coerenti con quelli previsti dallo IAS 1 – "Presentazione del Bilancio".
In particolare:

- la situazione patrimoniale-finanziaria è stata predisposta classificando le attività e le passività secondo il criterio "corrente/non corrente";
- il prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio e il prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo sono stati predisposti classificando i costi operativi per natura;
- il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il "metodo indiretto";
- il prospetto delle variazioni del patrimonio netto.

Gli schemi utilizzati, come sopra specificato, sono quelli che meglio rappresentano la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

1.2 Consolidato

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei bilanci al 31 dicembre 2020 predisposti dalle entità incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, al fine di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione conformi agli IFRS.

Nell'area di consolidamento è inclusa COIMA RES S.p.A. SIIQ in qualità di Capogruppo e le entità riepilogate nella tabella seguente.

Entità	Partecipazione diretta	Quota di possesso	Metodo di consolidamento
COIMA CORE FUND IV	COIMA RES S.p.A. SIIQ	100,0%	Integrale
COIMA CORE FUND VI	COIMA RES S.p.A. SIIQ	88,2%	Integrale
MHREC REAL ESTATE SARL	COIMA CORE FUND VI	100,0%	Integrale
COIMA RES SIINQ I	COIMA RES S.p.A. SIIQ	100,0%	Integrale
COIMA CORE FUND VIII	COIMA RES S.p.A. SIIQ	50,0%	Integrale
CONSORZIO LORENTEGGIO	COIMA CORE FUND VIII	69,2%	Integrale
COIMA OPPORTUNITY FUND I	COIMA CORE FUND VI	88,8%	Integrale
FELTRINELLI PORTA VOLTA	COIMA CORE FUND VI COIMA OPPORTUNITY FUND I	52,9% 47,1%	Integrale
CO-INVESTMENT 2 SCS	MHREC REAL ESTATE SARL	33,3%	Metodo del patrimonio netto
PORTA NUOVA BONNET	COIMA RES S.p.A. SIIQ	35,7%	Metodo del patrimonio netto
CONSORZIO P.N. GARIBALDI	COIMA RES S.p.A. SIIQ	4,0%	Metodo del patrimonio netto
IN. G. RE. SCRL	COIMA RES S.p.A. SIIQ	1,9%	Metodo del patrimonio netto

La Società consolida i suddetti fondi e società nel proprio bilancio consolidato in quanto sono soddisfatti i requisiti richiesti dall'IFRS 10 ai paragrafi 6 e 7 in tema di consolidamento delle entità oggetto di investimento.

Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Società e delle sue controllate redatti al 31 dicembre 2020. Le situazioni contabili sono redatte adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della Società.

I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura del bilancio consolidato sono i seguenti:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito alla Società e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori della Società; tale controllo esiste quando la Società ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;
- il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo integrale; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico;
- il consolidamento delle società collegate è avvenuto mediante adeguamento della partecipazione al pro-quota della variazione del patrimonio netto delle società collegate;
- il valore di carico delle partecipazioni è stato eliminato a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle partecipazioni stesse;
- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra le società, sono completamente eliminati.

In merito a COIMA CORE FUND VIII, di cui la Società possiede una quota del 50%, il management ha analizzato nel dettaglio il regolamento di gestione del fondo, con particolare riferimento alle modalità di funzionamento, nonché all'assetto decisionale del comitato consultivo e dell'Assemblea dei partecipanti, ritenendo soddisfatti i requisiti previsti dall'IFRS 10 in tema di esercizio del controllo e quindi del consolidamento integrale.

1.3 Parte relativa alle principali voci di bilancio

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono rappresentati da proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito e non per essere utilizzati nella produzione o nella fornitura di servizi o nell'amministrazione aziendale.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nell'esercizio in cui si verificano.

I costi sostenuti relativi ad interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri, non eccedano il valore di mercato ed il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *fair value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti (cioè alla data in cui l'acquirente ne ottiene il controllo) o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. L'ammontare del corrispettivo da considerare per la determinazione dell'utile o della perdita derivante dalla cancellazione di un investimento immobiliare è determinato in conformità ai requisiti per la determinazione del prezzo dell'operazione nell'IFRS 15.

L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (*exit price*) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *fair value* degli investimenti immobiliari, la Società deve assicurare che lo stesso rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dall'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) o vendendola ad un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo. Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *fair value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *fair value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la Società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile, ipotizzando al termine di tale periodo, la cessione.

Gli investimenti immobiliari sono valutati con il supporto di società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.
La Società ha adottato una procedura interna per la selezione e nomina degli esperti indipendenti nonché per la valutazione delle proprietà immobiliari. In merito alla selezione e nomina degli esperti indipendenti, la procedura prevede apposite istruzioni operative vincolanti finalizzate a verificare, anche attraverso apposite dichiarazioni scritte o l'acquisizione di specifiche certificazioni, che gli esperti indipendenti rispondano alle necessità aziendali e alla vigente normativa.

Le valutazioni sono predisposte con frequenza almeno semestrale, in osservanza degli standard "RICS Valuation – Professional Standards" ed in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni previste dall'ESMA European Securities and Markets Authority.
Il compenso previsto per le valutazioni al 31 dicembre 2020 è stato definito preliminarmente in misura fissa sulla base delle dimensioni del singolo immobile. Il processo attraverso il quale la Società determina il *fair value* dei propri investimenti immobiliari, rientra comunque nei processi di stima, che implica la previsione di costi e ricavi connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni su variabili dei modelli di calcolo che dipendono da attese dell'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché dalle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei conduttori, e che, in considerazione dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sono in grado di determinare variazioni, anche significative e nel breve termine, delle conclusioni dei periti e quindi delle risultanze di bilancio, pur in costanza dei modelli di valutazione.
Per quanto riguarda l'uso delle stime in merito agli investimenti immobiliari si rimanda al paragrafo 15 – Investimenti immobiliari.

Iniziative immobiliari in corso

Le iniziative immobiliari in corso sono valutate al *fair value* secondo il principio contabile internazionale IAS 40 – *Fair value option*, nel caso in cui:

- sia prevista la destinazione alla locazione o l'apprezzamento del capitale investito, e
- il *fair value* degli investimenti sia determinabile attendibilmente.

In conformità a quanto descritto nella raccomandazione Consob DIE/0061944, la stima del *fair value* si considera attendibile se sono soddisfatte principalmente le seguenti condizioni:

- il progetto è in stato avanzato, ovvero
- sono stati ottenuti i principali permessi e autorizzazioni a costruire, sono stati conferiti i principali incarichi per la realizzazione del progetto e non sussistono difficoltà di finanziamento nelle fasi di sviluppo successive.

Nel caso in cui tali condizioni non vengano soddisfatte, l'immobile viene contabilizzato secondo lo IAS 16.

Rimanenze

Le rimanenze sono costituite da aree - anche da edificare -, immobili in costruzione e ristrutturazione, immobili ultimati, per i quali lo scopo è la vendita a terzi e non è il mantenimento nel portafoglio di proprietà al fine di percepirne ricavi da locazione.

Le aree da edificare sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore di realizzo. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili quando sussistono le seguenti condizioni:

- il management ha assunto una decisione circa la destinazione delle aree consistente in un suo utilizzo, uno

sviluppo o la vendita diretta;
- si stanno sostenendo i costi per l'ottenimento del bene;
- si stanno sostenendo gli oneri finanziari.

Gli immobili in costruzione e/o in corso di ristrutturazione sono valutati al minore tra il costo, aumentato delle spese incrementative del loro valore e degli oneri finanziari capitalizzabili, e il corrispondente presunto valore di realizzo.

Gli immobili da vendere sono valutati al minore tra il costo e il valore di mercato desunto da transazioni di immobili similari per zona e tipologia. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

In considerazione del fatto che la strategia di investimento della Società è focalizzata sulla creazione di flussi di cassa stabili derivanti dalla locazione del portafoglio immobiliare, il management ha ritenuto opportuno classificare in tale voce gli immobili che non soddisfano le caratteristiche del core business della Società, ovvero gli immobili sfitti che non generano canoni di locazione.

Immobili, impianti e macchinari

Immobili, impianti e macchinari sono rilevati al costo storico, al netto del relativo fondo di ammortamento e delle perdite di valore cumulate. Tale costo include i costi per la sostituzione di parte di macchinari e impianti nel momento in cui sono sostenuti, se conformi ai criteri di rilevazione. Laddove sia necessaria la sostituzione periodica di parti significative di impianti e macchinari, la Società li ammortizza separatamente in base alla specifica vita utile. Allo stesso modo, in occasione di revisioni importanti, il costo è incluso nel valore contabile dell'impianto o del macchinario come nel caso della sostituzione, laddove sia soddisfatto il criterio per la rilevazione. Tutti gli altri costi di riparazione e manutenzione sono rilevati nel conto economico quando sostenuti.

L'ammortamento è calcolato a quote costanti sulla vita utile stimata del bene.

Macchinari e attrezzature	5 anni
Impianti ed immobili ad uso ufficio	12 anni

Il valore contabile di un elemento di immobili, impianti e macchinari ed ogni componente significativo inizialmente rilevato vengono eliminati al momento della dismissione o quando non ci si attende alcun beneficio economico futuro dal loro utilizzo o dismissione. L'utile/perdita che emerge al momento dell'eliminazione contabile dell'attività (calcolato come differenza tra il valore contabile dell'attività ed il corrispettivo netto) è rilevato a conto economico quando l'elemento è eliminato contabilmente.

I valori residui, le vite utili ed i metodi di ammortamento di immobili, impianti e macchinari sono rivisti ad ogni chiusura di esercizio e, ove appropriato, corretti prospetticamente.

Attività immateriali

Le attività immateriali acquisite separatamente sono inizialmente rilevate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione aziendale sono iscritte al *fair value* alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dell'ammortamento accumulato e di eventuali perdite di valore accumulate. Le attività immateriali prodotte internamente, ad eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute.

La vita utile delle attività immateriali è valutata come definita o indefinita.

Le attività immateriali con vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile (5 anni) e sono sottoposte alla verifica di congruità del valore ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo di ammortamento ed il metodo di ammortamento di un'attività immateriale a vita utile definita è riconsiderato almeno ad ogni chiusura d'esercizio. I cambiamenti nella vita utile attesa o delle modalità con cui i benefici economici futuri legati all'attività si realizzeranno sono rilevati attraverso il cambiamento del periodo o del metodo di ammortamento, a seconda dei casi, e sono considerati cambiamenti di stime contabili.
Un' attività immateriale viene eliminata al momento della dismissione (ossia, alla data in cui l'acquirente ne ottiene il controllo) o quando non ci si attendono benefici economici futuri dal suo utilizzo o dismissione. Qualsiasi utile o perdita derivante dall'eliminazione dell'attività (calcolata come differenza tra il corrispettivo netto della dismissione e il valore contabile dell'attività) è inclusa nel conto economico.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e i depositi a breve termine comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine con scadenza non oltre i tre mesi, che non sono soggetti a rischi significativi legati alla variazione di valore. Le disponibilità liquide ed i mezzi equivalenti sono iscritti in bilancio al valore nominale ed al cambio a pronti a fine esercizio, se in valuta.

Attività non correnti detenute per la vendita e attività cessate

Le attività non correnti e i gruppi in dismissione sono classificati come detenuti per vendita se il loro valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita, anziché tramite il loro uso continuativo. Tali attività non correnti e gruppi in dismissione classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il valore contabile ed il loro *fair value* al netto dei costi di vendita. I costi di vendita sono i costi aggiuntivi direttamente attribuibili alla vendita, esclusi gli oneri finanziari e le imposte.

La condizione per la classificazione come detenuti per la vendita si considera rispettata solo quando la vendita è altamente probabile e l'attività o il gruppo in dismissione è disponibile per la vendita immediata nelle sue attuali condizioni. Le azioni richieste per concludere la vendita dovrebbero indicare che è improbabile che possano intervenire cambiamenti significativi nella vendita o che la vendita venga annullata. La Società deve essersi impegnata alla vendita, il cui completamento dovrebbe essere previsto entro un anno dalla data della classificazione. L'ammortamento di immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali cessa nel momento in cui questi sono classificati come disponibili per la vendita.
Le attività e le passività classificate come detenute per la vendita sono presentate separatamente tra le voci correnti nel bilancio.
Un gruppo in dismissione si qualifica come attività operativa cessata se è parte di un'entità che è stata dismessa oppure è classificata come detenuta per la vendita, e:

- rappresenta un importante ramo autonomo di attività o area geografica di attività
- fa parte di un unico piano coordinato di dismissione di un importante ramo di attività o area geografica di attività, oppure
- è una controllata acquisita esclusivamente in funzione di una rivendita.

Patrimonio netto

Capitale sociale
Il capitale sociale rappresenta il valore nominale dei versamenti e dei conferimenti operati a tale titolo dagli azionisti.

Riserva di valutazione
Nel caso in cui gli strumenti finanziari derivati coprono il rischio di variazione dei flussi di cassa degli strumenti

oggetto di copertura (cash flow hedge; es. copertura della variazione dei flussi di cassa di attività/passività per effetto delle oscillazioni dei tassi di cambio), le variazioni del *fair value* dei derivati considerate efficaci sono inizialmente rilevate nella riserva di valutazione, afferente le altre componenti dell'utile complessivo e successivamente imputate a conto economico coerentemente agli effetti economici prodotti dall'operazione coperta.

Dividendi e acconti su dividendi

La Società rileva una passività a fronte del pagamento di un dividendo quando la distribuzione è adeguatamente autorizzata e non è più a discrezione della Società. In base al diritto societario vigente in Europa, una distribuzione è autorizzata quando è approvata dagli azionisti. L'ammontare corrispondente è rilevato direttamente nel patrimonio netto.

Trattamento di Fine Rapporto

Il TFR è considerato quale programma a benefici definiti. I benefici garantiti ai dipendenti sono riconosciuti mensilmente con la maturazione ed erogati in coincidenza della cessazione del rapporto di lavoro. L'indennità di fine rapporto viene accantonata in base all'anzianità raggiunta a fine esercizio da ogni singolo dipendente in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti alla data del bilancio. L'accantonamento rispecchia l'effettivo debito nei confronti dei dipendenti, sulla base dell'anzianità maturata e delle retribuzioni corrisposte, ricalcolato sulla base del suo valore attuariale. Le valutazioni attuariali adottate sono le migliori stime riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro.

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando: (i) è probabile l'esistenza di un'obbligazione attuale, legale o implicita, derivante da un evento passato; (ii) è probabile che l'adempimento dell'obbligazione sia oneroso; (iii) l'ammontare dell'obbligazione può essere stimato in modo attendibile. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che la Società razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono stimabili in modo attendibile, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento del fondo connesso al trascorrere del tempo è imputato a conto economico alla voce "*oneri finanziari*". Quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), il fondo è rilevato in contropartita all'attività a cui si riferisce; l'imputazione a conto economico avviene attraverso il processo di ammortamento. I fondi sono periodicamente aggiornati per riflettere le variazioni delle stime dei costi, dei tempi di realizzazione e del tasso di attualizzazione; le revisioni di stima dei fondi sono imputate nella medesima voce di conto economico che ha precedentemente accolto l'accantonamento ovvero, quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), in contropartita all'attività a cui si riferisce.
Nelle note al bilancio sono illustrate le passività potenziali rappresentate da obbligazioni possibili (ma non probabili), derivanti da eventi la cui esistenza sarà confermata solo al venir meno di uno o più presupposti non totalmente sotto il controllo della Società. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 6 – Costi di struttura.

Strumenti finanziari

Gli strumenti finanziari sono un'incentivazione riconosciuta al management in relazione al loro significativo contributo in fase di avvio e sviluppo della Società. Tali strumenti finanziari daranno diritto al pagamento di un rendimento agganciato alle variazioni del Net Asset Value (NAV) dell'Emittente, da eseguirsi anche mediante

assegnazione di azioni della Società stessa. Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* nel periodo in cui si verificano. Il *fair value* alla data di chiusura del periodo viene determinato attraverso stime effettuate dal management, anche attraverso il supporto di esperti indipendenti. Il processo attraverso il quale la Società determina il *fair value* dello strumento, rientra nei processi di stima, che implica la previsione di flussi di cassa basati su variabili che dipendono da attese dell'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché dalle generali condizioni del mercato, in grado di determinare variazioni, anche significative e nel breve termine, sulle conclusioni degli esperti e quindi delle risultanze di bilancio.

Passività finanziarie – Rilevazione e valutazione

Le passività finanziarie sono classificate, al momento della rilevazione iniziale, tra le passività finanziarie al *fair value* rilevato a conto economico, tra i mutui e finanziamenti, o tra i derivati designati come strumenti di copertura. Tutte le passività finanziarie sono rilevate inizialmente al *fair value* cui si aggiungono, nel caso di finanziamenti e debiti, i costi di transazione ad essi direttamente attribuibili.
Le passività finanziarie del Gruppo comprendono debiti commerciali e altri debiti, finanziamenti, inclusi strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati.

Finanziamenti

Dopo la rilevazione iniziale, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di interesse effettivo. Gli utili e le perdite sono contabilizzati nel conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.
Il costo ammortizzato è calcolato rilevando lo sconto o il premio sull'acquisizione e gli onorari o costi che fanno parte integrante del tasso di interesse effettivo. L'ammortamento al tasso di interesse effettivo è compreso tra gli oneri finanziari nel prospetto dell'utile/(perdita).

Una passività finanziaria viene cancellata quando l'obbligazione sottostante la passività è estinta, annullata ovvero adempiuta. Laddove una passività finanziaria esistente fosse sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente venissero sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattato come una cancellazione contabile della passività originale, accompagnata dalla rilevazione di una nuova passività, con iscrizione nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio di eventuali differenze tra i valori contabili.

IFRS 9 - Strumenti finanziari derivati

Il Gruppo utilizza strumenti finanziari derivati tra i quali *interest rate cap* e *interest rate swap* su tassi di interesse per coprire i rischi di tasso di interesse sui finanziamenti. Tali strumenti finanziari derivati sono rilevati al *fair value* secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 9 e sono contabilizzati come attività finanziarie quando il *fair value* è positivo, mentre come passività finanziarie quando il *fair value* è negativo.

All'avvio di un'operazione di copertura, il Gruppo designa e documenta formalmente il rapporto di copertura, cui intende applicare l'hedge accounting, i propri obiettivi nella gestione del rischio e la strategia perseguita.
Tale documentazione include l'identificazione dello strumento di copertura, dell'elemento coperto, della natura del rischio e delle modalità con cui il Gruppo valuterà se la relazione di copertura soddisfi i requisiti di efficacia della copertura (compresa l'analisi delle fonti di inefficacia della copertura e in che modo viene determinato il rapporto di copertura). La relazione di copertura soddisfa i criteri di ammissibilità per la contabilizzazione delle operazioni di copertura se soddisfa tutti i seguenti requisiti di efficacia della copertura:

- vi è un rapporto economico tra l'elemento coperto e lo strumento di copertura;
- l'effetto del rischio di credito non prevale sulle variazioni di valore risultanti dal suddetto rapporto economico;
- il rapporto di copertura della relazione di copertura è lo stesso di quello risultante dalla quantità dell'elemento coperto che il Gruppo effettivamente copre e dalla quantità dello strumento di copertura che il Gruppo utilizza effettivamente per coprire tale quantità di elemento coperto.

In merito all'operazione di copertura dei flussi di cassa, il Gruppo rileva la porzione di utile o perdita sullo strumento coperto relativa alla parte di copertura efficace, nel prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo nella riserva di "cash flow hedge", mentre la parte non efficace è rilevata direttamente nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio. La riserva di cash flow hedge è rettificata al minore tra l'utile o la perdita cumulativa sullo strumento di copertura e la variazione cumulativa del *fair value* dell'elemento coperto.

Perdita di valore

L'IFRS 9 richiede che la Società registri le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l'intera durata contrattuale dello strumento (e.g. *lifetime expected loss*). La Società applica l'approccio semplificato e dunque registra le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale. La Società ha valutato gli impatti derivanti dai propri crediti in portafoglio, sia di natura commerciale che finanziaria, tenuto conto delle caratteristiche degli stessi, delle controparti e delle tempistiche di incasso seppur non tutti i crediti presentino una garanzia, e gli effetti derivanti dall'applicazione del nuovo criterio non sono significativi tenuto conto del profilo di rischio dei propri clienti.

Hedge Accounting

Allo stato attuale, la Società ricorre all'applicazione dell'hedge accounting con riferimento agli strumenti *interest cap rate* sottoscritti. Alla luce di quanto riportato dal principio, la Società ha stabilito che tutte le relazioni di copertura esistenti che sono attualmente designate come coperture efficaci continuano a qualificarsi per l'hedge accounting in accordo con l'IFRS 9. Tuttavia, il principio prevede, per quanto riguarda tali strumenti, la rilevazione degli effetti derivanti dalla valutazione, anche per la quota del valore estrinseco, nella voce "altre riserve" del patrimonio netto.

Iscrizione dei ricavi, dei proventi e degli oneri a conto economico

Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui i benefici economici sono conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente, tenuto conto dei termini contrattuali pattuiti e degli impegni presi.
I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico:

- *ricavi di locazione*: i ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà della Società sono contabilizzati in modo lineare (*on a straight-line basis*) come previsto dall'IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere;
- *ricavi derivanti dalla vendita di immobili:* i ricavi per la vendita di immobili sono rilevati a conto economico al momento dell'effettiva esecuzione della *performance obligation* definita contrattualmente e quindi al trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile, momento in cui generalmente viene inoltre regolato il corrispettivo della transazione.

IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con clienti

L'IFRS 15 sostituisce lo IAS 11 - Lavori su ordinazione, lo IAS 18 - Ricavi e le relative interpretazioni e si applica a tutti i ricavi provenienti da contratti con clienti, a meno che questi contratti non rientrino nello scopo di altri principi (ad esempio i contratti di locazione), per i quali il principio di riferimento è l'IFRS 16. Il principio introduce un modello in cinque fasi che si applica ai ricavi derivanti da contratti con i clienti. L'IFRS 15 prevede la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di merci o servizi al cliente.
Il principio comporta l'esercizio di un giudizio da parte della Società, che prenda in considerazione tutti i fatti e le circostanze rilevanti nell'applicazione di ogni fase del modello ai contratti con i propri clienti. Il principio specifica inoltre la contabilizzazione dei costi incrementali legati all'ottenimento di un contratto e dei costi direttamente legati al completamento di un contratto.
I ricavi del Gruppo sono relativi prevalentemente ai canoni di locazione, pertanto tale principio non ha comportato effetti sul bilancio consolidato.

Locazioni

La Società si caratterizza per investimenti in portafogli immobiliari di elevata qualità, concentrati principalmente in primarie città italiane, con conduttori di alto profilo e contratti di locazione a lungo termine, comprensivi di adeguate clausole di salvaguardia nonché di clausole che prevedono a carico del conduttore le spese e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Attualmente i ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà, sono contabilizzati sulla base del principio contabile internazionale IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere.
Tenuto conto dell'attuale impianto contrattuale e delle prassi di settore adottate anche dai principali operatori del settore, si può concludere che l'IFRS 15 non ha determinato impatti sui risultati del Gruppo con riferimento alle locazioni immobiliari.

Cessioni immobiliari

Con riferimento alle cessioni immobiliari, si rileva che le stesse avvengono mediante sottoscrizione di atto notarile, durante il quale vengono verificati gli effettivi adempimenti contrattuali e la reale disponibilità del bene da parte del notaio. In particolare, tali operazioni prevedono: (i) il trasferimento del bene da parte del venditore, (ii) la regolazione del corrispettivo da parte dell'acquirente al rogito senza ulteriori dilazioni e/o impegni per il venditore, e (iii), eventualmente, il versamento di caparre o acconti contestualmente alla sottoscrizione dei contratti preliminari di vendita, quest'ultima fattispecie tenuto conto del breve lasso temporale intercorrente tra preliminare e rogito (generalmente inferiore all'anno) non prevede l'inclusione nel prezzo di componenti finanziarie implicite significative.

IFRS 16 – Leases

Tale principio definisce i criteri per la rilevazione, la misurazione, la presentazione e l'informativa dei leasing e richiede ai locatari di contabilizzare tutti i contratti di leasing in bilancio sulla base di un singolo modello simile a quello utilizzato per contabilizzare i leasing finanziari in accordo con il precedente IAS 17. Il principio prevede due esenzioni per la rilevazione da parte dei locatari – contratti di leasing relativi ad attività di "scarso valore" (ad esempio i personal computer) ed i contratti di leasing a breve termine (ad esempio i contratti con scadenza entro i 12 mesi od inferiore). Alla data di inizio del contratto di leasing, il locatario rileva una passività a fronte dei pagamenti del leasing (cioè la passività per leasing) ed un'attività che rappresenta il diritto all'utilizzo dell'attività sottostante per la durata del contratto (cioè il diritto di utilizzo dell'attività). I locatari devono contabilizzare separatamente le spese per interessi sulla passività per leasing e l'ammortamento del diritto di utilizzo dell'attività. I locatari devono inoltre rimisurare la passività per leasing al verificarsi di determinati eventi (ad esempio: un cambiamento nelle condizioni del contratto di leasing, un cambiamento nei pagamenti futuri del leasing conseguente

al cambiamento di un indice o di un tasso utilizzati per determinare quei pagamenti). Il locatario riconosce generalmente l'importo della passività per leasing come una rettifica del diritto d'uso dell'attività.

I locatori classificano tutti i leasing distinguendo due tipologie: leasing operativi e leasing finanziari, fornendo adeguata informativa nel bilancio.

Si segnala che alla data odierna la Società ha in essere contratti di leasing per attrezzature informatiche, che non rientrano nello scopo del principio e tre contratti di affitto di cui uno relativo alla sede legale:

- in data 21 luglio 2017 COIMA RES ha siglato un contratto di affitto per la nuova sede legale a Milano, in Piazza Gae Aulenti n.12. L'accordo prevede una durata di sei anni rinnovabile due volte con un canone annuale di circa Euro 94 mila. In considerazione del fatto che COIMA RES ha investito una cifra significativa per l'allestimento della nuova sede, è appropriato considerare in dodici anni la durata del contratto di locazione;
- in data 26 gennaio 2018 il Consorzio Lorenteggio Village ha siglato un contratto di affitto per la control room del complesso immobiliare Vodafone sito in Milano, Via Lorenteggio 240, con scadenza 31 gennaio 2027 e un canone annuale di Euro 15 mila;
- in data 4 dicembre 2015 COIMA OPPORTUNITY FUND I ha stipulato un contratto di affitto relativo ad un'autorimessa facente parte ad un immobile sito in Milano, Viale Fulvio Testi 282, con scadenza 30 giugno 2025 e tacitamente rinnovabile per ulteriori nove anni, ad un canone annuo pari ad Euro 80 mila. In data 11 aprile 2017 il fondo ha concesso in sublocazione l'area in oggetto al conduttore Philips S.p.A. alle stesse condizioni contrattuali stipulate con il locatore.

Costi

I costi e gli altri oneri operativi sono rilevati come componenti del risultato d'esercizio nel momento in cui sono sostenuti in base al principio della competenza temporale e quando non hanno requisiti per la contabilizzazione come attività nello stato patrimoniale.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri di natura finanziaria sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.
Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene non attribuisca allo stesso un valore superiore rispetto al suo *fair value*.

Imposte

Imposte correnti

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile. Il debito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale al netto di eventuali acconti di imposta pagati.

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali sulla base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ad esclusione di quelle imputabili direttamente al patrimonio netto, in quanto relative a rettifiche di attività e passività di bilancio imputate direttamente al patrimonio stesso. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

La Società in quanto SIIQ è soggetta ad uno speciale regime di tassazione, ai sensi del quale, tra l'altro, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e

dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente è assoggettato a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi.
Le imposte sono quindi calcolate sul reddito prodotto dalla gestione non esente.

Imposte differite

In merito alla gestione non esente, le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività.
Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le attività per imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro, anche tenuto conto del regime speciale previsto per le SIIQ, a fronte del quale possano essere recuperate.

Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei.

Risultato per azione

Risultato per azione – base

Il risultato base per azione ordinaria è calcolato come rapporto tra il risultato di periodo attribuibile alle azioni ordinarie ed il numero medio di azioni ordinarie, ponderato per i giorni di effettiva emissione nell'esercizio.

Risultato per azione – diluito

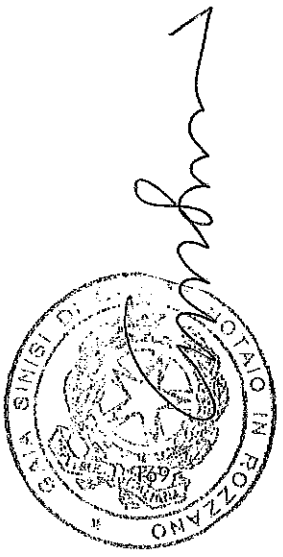
Il risultato per azione ordinaria diluito è calcolato come rapporto tra il risultato di periodo attribuibile alle azioni ordinarie ed il numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione nell'esercizio più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione.

Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione aziendale l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio.
I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi.
Le stime sono utilizzate per la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari, degli strumenti finanziari derivati e delle imposte.
Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

Di seguito vengono indicate le stime più significative relative alla redazione del bilancio e delle relazioni contabili annuali perché comportano un elevato ricorso a giudizi soggettivi, assunzioni e stime:

- *investimenti immobiliari*: gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nel periodo in cui si verificano. Il *fair value* alla data di chiusura del periodo viene determinato attraverso la valutazione del patrimonio immobiliare effettuata con il supporto di esperti indipendenti; tale valutazione è soggetta a ipotesi, assunzioni e stime, pertanto una valutazione effettuata da esperti differenti potrebbe non comportare la medesima valutazione del patrimonio immobiliare e inoltre, come riportato nella relazione degli amministratori, è soggetta ad incertezze legate all'attuale situazione emergenziale;
- *strumento finanziario:* lo strumento finanziario è inizialmente valutato al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* nel periodo in cui si verificano. Il *fair value* viene determinato attraverso stime effettuate dal management, anche attraverso il supporto di esperti indipendenti; tale valutazione è soggetta a processi di stima, che implica la previsione di flussi di cassa basati su variabili che dipendono da attese dell'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché dalle generali condizioni del mercato;
- *strumenti finanziari derivati:* gli strumenti finanziari derivati sono valutati al *fair value*, rilevando a patrimonio netto gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* nel periodo in cui si verificano, per la quota di copertura che si rileva essere efficace mentre la restante parte viene rilevata nel prospetto dell'utile/(perdita) dell'esercizio. Il *fair value* viene determinato attraverso stime effettuate dal management sulla base delle quotazioni di mercato alla data di riferimento;
- *imposte*: le imposte sul reddito, relative alla sola gestione non esente, vengono stimate in base alla previsione dell'effettivo ammontare che dovrà essere versato all'Erario in sede di dichiarazione dei redditi; la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito degli esercizi futuri, tenuto conto del regime fiscale applicabile alla Società, e sono determinante utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nei periodi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.



1.4 Nuovi principi contabili, interpretazioni e modifiche adottati dalla Società

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2020. La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

Diversi altri emendamenti e interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2020 ma non hanno alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo.

Modifiche all'IFRS 3: Definizione di un business

Le modifiche all'IFRS 3 chiariscono che per essere considerato un business, un insieme integrato di attività e beni devono includere almeno un input e un processo sottostante che insieme contribuiscono in modo significativo alla capacità di creare un output. Inoltre, è stato chiarito che un business può esistere senza includere tutti gli input e i processi necessari per creare un output. Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo ma potrebbero avere un impatto sugli esercizi futuri qualora il Gruppo dovesse effettuare aggregazioni aziendali.

Modifiche agli IFRS 7, IFRS 9 e IAS 39: Riforma del benchmark dei tassi di interesse

Le modifiche all'IFRS 9 e allo IAS 39 *Strumenti finanziari: Rilevazione e Valutazione* forniscono una serie di espedienti, che si applicano a tutte le relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalla riforma del benchmark dei tassi di interesse. Una relazione di copertura è influenzata se la riforma genera incertezze sulla tempistica e/o sull'entità dei flussi di cassa basati su parametri di riferimento dell'elemento coperto o dello strumento di copertura. Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo.

Modifiche agli IAS 1 e IAS 8: Definizione di rilevante

Le modifiche forniscono una nuova definizione di rilevanza in cui si afferma che *"un'informazione è rilevante se è ragionevole presumere che la sua omissione, errata indicazione od occultamento potrebbe influenzare le decisioni che gli utilizzatori principali dei bilanci redatti per scopi di carattere generale prendono sulla base di questi bilanci, che forniscono informazioni finanziarie circa la specifica entità che redige il bilancio"*.
La rilevanza dipende dalla natura o dall'entità dell'informazione, o da entrambe. L'entità valuta se l'informazione, singolarmente o in combinazione con altre informazioni, è rilevante nel contesto del bilancio, considerato nel suo insieme. L'informazione è occultata se è comunicata in modo tale da avere, per gli utilizzatori principali dei bilanci, un effetto analogo a quello dell'omissione o dell'errata indicazione della medesima informazione.

"Conceptual Framework for Financial Reporting" emesso il 29 marzo 2018

Il *Conceptual Framework* non rappresenta uno standard e nessuno dei concetti in esso contenuti ha la precedenza sui concetti o sui requisiti di uno standard. Lo scopo del *Conceptual Framework* è di supportare lo IASB nello sviluppo di standard, aiutare i redattori a sviluppare politiche contabili omogenee laddove non esistano standard applicabili nelle specifiche circostanze e di aiutare tutte le parti coinvolte a comprendere ed interpretare gli standard. La versione rivista del *Conceptual Framework* include alcuni nuovi concetti, fornisce definizioni aggiornate e criteri di rilevazione aggiornati per attività e passività e chiarisce alcuni concetti importanti.

Modifica all' IFRS 16 Covid-19 Related Rent Concessions

Il 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato una modifica al principio IFRS 16, che consente ad un locatario di non applicare i requisiti nell'IFRS 16 sugli effetti contabili delle modifiche contrattuali per le riduzioni dei canoni di locazione concesse dai locatori che sono diretta conseguenza dell'epidemia da Covid-19.

La modifica introduce un espediente pratico secondo cui un locatario può scegliere di non valutare se la riduzione dei canoni di locazione rappresentano modifiche contrattuali. Un locatario che sceglie di utilizzare questo espediente contabilizza queste riduzioni come se le stesse non fossero modifiche contrattuali nello scopo dell'IFRS 16. Le modifiche sono applicabili ai bilanci il cui periodo contabile inizia il 1° giugno 2020 o successivamente ed è consentita l'adozione anticipata.

Dal punto di vista del locatore, la contabilità relativa alle concessioni sui canoni di locazione si basa su linee guida esistenti, infatti le modifiche all'IFRS 16 sono applicabili esclusivamente ai locatari. Tuttavia, lo IASB ha fornito alcuni chiarimenti su come gestire queste casistiche dal punto di vista dei locatori.

Lo IASB ha deciso di non fornire ai locatori soluzioni pratiche per le concessioni sui canoni di locazione che si verificano come conseguenza diretta della pandemia Covid-19 per i seguenti motivi:

- l'IFRS 16 non specifica come il locatore debba contabilizzare una variazione dei canoni di locazione che non è una modifica contrattuale; e
- qualsiasi espediente pratico influenzerebbe negativamente la comparabilità e l'interazione tra i requisiti contabili nell'IFRS 16 e i relativi requisiti presenti negli altri principi (in particolare, IFRS 9 Strumenti finanziari e IFRS 15 Ricavi da contratti con i clienti).

Esigibilità

Molti locatari possono incontrare difficoltà finanziarie a causa della chiusura delle attività obbligata dal governo. Ciò potrebbe causare un significativo deterioramento della recuperabilità dei pagamenti dei canoni da parte di alcuni locatori. A differenza di altri principi come l'IFRS 15, l'IFRS 16 non fa riferimento alla recuperabilità per determinare se (e quando) i ricavi da locazione debbano essere rilevati. Pertanto, si ritiene che un locatore possa continuare a rilevare i ricavi da canoni di locazione anche quando la recuperabilità non è probabile. Tuttavia, altri approcci possono anche essere appropriati quando vi sono dubbi significativi sull'esigibilità del credito. Per questo motivo potrebbe esserci diversità nella contabilizzazione ed è importante considerare il punto di vista degli organi di controllo. Indipendentemente dall'approccio seguito, le linee guida dell'IFRS 9 sulle perdite su crediti continuano ad essere applicabili ai crediti da locazione riconosciuti.

A tal proposito, il Gruppo ha effettuato un'analisi sulla recuperabilità dei crediti iscritti a bilancio al 31 dicembre 2020, rilevando una perdita pari a Euro 150 mila.

Modifica dei contratti di locazione

La contabilità del locatore per le modifiche dipende dalla classificazione del *leasing*. Un locatore contabilizza una modifica di un leasing operativo come un nuovo contratto dalla data di efficacia della modifica, considerando eventuali pagamenti anticipati o maturati relativi al contratto originario come parte dei pagamenti relativi al nuovo contratto.

In alcuni casi, un locatore può concedere la sospensione dei pagamenti di canoni precedentemente rilevati come crediti. La concessione determina una variazione del corrispettivo che non faceva parte dei termini originali del contratto e pertanto può essere considerata come una modifica. Una visione alternativa può essere quella di considerare che la sospensione dei pagamenti di canoni precedenti è un'estinzione del credito e si applicano i requisiti di cancellazione dell'IFRS 9. Il paragrafo 2.1 (b) (i) dell'IFRS 9 chiarisce che i crediti per leasing operativo rilevati da un locatore sono soggetti all'eliminazione e ai requisiti di riduzione di valore dell'IFRS 9. Quando si

applica l'IFRS 9 in queste situazioni, si ritiene che il locatore abbia una scelta di politica contabile, da applicare in modo coerente, per includere o escludere la prevista sospensione dei pagamenti nella valutazione dei crediti.

Nel corso dell'anno Gruppo ha concesso dilazioni di pagamento dei canoni di locazione ad alcuni conduttori maggiormente colpiti dalla situazione contingente e che, nella maggior parte dei casi, si sono chiuse nell'esercizio 2020.

In data 4 dicembre 2020 il fondo COIMA CORE FUND VI ha sottoscritto un accordo integrativo al contratto di locazione con il conduttore NH Italia in considerazione delle misure restrittive emanate dal Governo italiano e della contrazione dei ricavi derivanti dall'attività aziendale esercitata dalla controparte. Tale accordo prevede la concessione da parte del locatore di un periodo di godimento gratuito (dal 1° aprile 2020 al 15 giugno 2020) a fronte dell'incremento della percentuale applicabile al canone variabile a partire dal 1° gennaio 2021.

Rilevazione dei canoni di locazione dopo la modifica contrattuale

Come discusso in precedenza, i locatori considerano una modifica a un contratto di locazione come un nuovo leasing a partire dalla data di efficacia della modifica. Se il nuovo leasing è classificato come un leasing operativo, il locatore applica il paragrafo 81 dell'IFRS 16 e rileva i pagamenti del leasing a quote costanti, a meno che non esista un'altra base sistematica più rappresentativa del modello in cui il beneficio nell'utilizzo dell'attività sottostante sia diminuito.

Contabilizzazione di una concessione di affitto che non costituisce una modifica

Se una variazione nei pagamenti previsti non soddisfa la definizione di modifica contrattuale, tale modifica sarebbe generalmente contabilizzata come un pagamento variabile negativo del leasing. Nel caso di un leasing operativo, il locatore rileva l'effetto della concessione rilevando minori canoni.

Informativa finanziaria

L'IFRS 16 richiede ai locatori di fornire informazioni che forniscono agli utenti del bilancio una base per valutare l'effetto che i leasing hanno sulla loro posizione finanziaria, performance finanziaria e flussi finanziari. Sebbene non vi siano requisiti di informativa specifici relativi alle modifiche del leasing, i locatori dovranno fornire informazioni sufficienti per consentire ai lettori del bilancio di comprendere l'impatto delle modifiche relative al Covid-19 nei pagamenti del leasing sulla posizione finanziaria e sui risultati dell'entità.

2. Segmenti operativi

Al fine di rappresentare l'attività della Società per settori, si è deciso di rappresentare la stessa in via prioritaria in base alla destinazione degli edifici ed in via secondaria sulla base della localizzazione geografica.
In considerazione della strategia di investimento riportata anche nel prospetto informativo, la destinazione degli edifici è suddivisa tra immobili direzionali, filiali bancarie e altri immobili. Gli immobili direzionali comprendono tutti gli edifici destinati alla locazione ad uso ufficio mentre negli altri immobili sono ricomprese tutte le altre destinazioni di tipo terziario quali ad esempio commercio e logistica. La categoria filiali bancarie è presentata separatamente in quanto rappresenta circa il 10% del portafoglio immobiliare complessivo.

Di seguito si riporta un conto economico riclassificato che fornisce l'informativa sui ricavi e sul risultato della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020:

(Euro migliaia)	Immobili direzionali	Filiali bancarie	Altri immobili	Importi non allocabili	Totale settori
Canoni di locazione	38.630	4.220	1.568	-	44.418
Risultato di società collegate	8.282	-	-	2	8.284
Proventi finanziari	-	-	1.234	3	1.237
Totale Proventi	**46.912**	**4.220**	**2.802**	**5**	**53.939**
Perdite da cessioni immobiliari	-	(100)	-	-	(100)
Costi immobiliari netti	(3.029)	(738)	(307)	-	(4.074)
Costi di struttura	(7.031)	(881)	(625)	(12)	(8.549)
Altri costi operativi	(196)	56	(14)	(11)	(165)
Rettifiche di valore nette	-	(93)	-	(1.692)	(1.785)
Adeguamento al fair value	(7.039)	(2.337)	(1.625)	-	(11.001)
Oneri finanziari	(6.759)	(1.064)	(451)	(30)	(8.304)
Risultato di settore	**22.858**	**(937)**	**(220)**	**(1.740)**	**19.961**

I ricavi del settore sono suddivisi per le voci più significative in ambito immobiliare ovvero i canoni da locazione e i proventi da partecipazioni.
È rappresentato altresì il risultato del settore che comprende anche i costi immobiliari al netto dei riaddebiti effettuati ai conduttori, i costi di struttura, gli oneri finanziari e altre spese societarie.
La colonna *importi non allocabili* include principalmente gli effetti a conto economico derivanti dalla liquidazione del fondo Italian Copper Fund.

Si riporta di seguito uno schema riclassificato che fornisce la distribuzione delle attività e passività sulla base della destinazione degli immobili.

(Euro migliaia)	Immobili direzionali	Filiali bancarie	Altri immobili	Importi non allocabili	Totale settori
Attività non correnti	706.111	63.878	32.747	1.475	804.211
Attività correnti	44.523	17.076	3.210	1.881	66.690
Attività non correnti destinate alla vendita	-	4.300	-	-	4.300
Attività del settore	**750.634**	**85.254**	**35.957**	**3.356**	**875.201**
Passività non correnti	273.255	30.722	17.997	-	321.974
Passività correnti	32.328	2.734	1.682	61	36.805
Passività di settore	**305.583**	**33.456**	**19.679**	**61**	**358.779**

Le attività e le passività del settore sono suddivise sulla base della relazione con gli immobili suddivisi tra le varie categorie.
La colonna *importi non allocabili* include principalmente:

- per le attività, i crediti finanziari, la partecipazione in Co Investments 2 e le disponibilità liquide di MHREC Sarl;
- per le passività, i debiti per imposte.

I risultati della Società sono altresì rappresentati sulla base della localizzazione geografica degli immobili:

(Euro migliaia)	Milano	Roma	Altre città	Importi non allocabili	Totale settori
Canoni di locazione	40.721	401	3.296	-	44.418
Risultato di società collegate	8.282	-	-	2	8.284
Proventi finanziari	-	-	1.234	3	1.237
Totale Proventi	**49.003**	**401**	**4.530**	**5**	**53.939**
Perdite da cessioni	(12)	-	(88)	-	(100)
Costi immobiliari netti	(3.418)	(32)	(624)	-	(4.074)
Costi di struttura	(7.779)	(97)	(661)	(12)	(8.549)
Altri costi operativi	(227)	(4)	77	(11)	(165)
Rettifiche di valore nette	(303)	-	(93)	(1.389)	(1.785)
Adeguamento fair value	(8.784)	170	(2.387)	-	(11.001)
Oneri finanziari	(7.374)	(139)	(761)	(30)	(8.304)
Risultato per area geografica	**21.106**	**299**	**(7)**	**(1.437)**	**19.961**

La suddivisione geografica è stata scelta anche in relazione alla strategia di investimento della Società che punta prioritariamente al mercato di Milano.

Si riporta di seguito la distribuzione delle attività e passività sulla base della localizzazione geografica degli immobili.

(Euro migliaia)	Milano	Roma	Altre città	Importi non allocabili	Totale settori
Attività non correnti	745.420	9.285	48.031	1.475	804.211
Attività correnti	50.172	1.629	13.008	1.881	66.690
Attività non correnti destinate alla vendita	4.300	-	-	-	4.300
Attività del settore	**799.892**	**10.914**	**61.039**	**3.356**	**875.201**
Passività non correnti	295.998	4.018	21.958	-	321.974
Passività correnti	35.349	216	1.179	61	36.805
Passività di settore	**331.347**	**4.234**	**23.137**	**61**	**358.779**

Anche per la ripartizione geografica delle attività e delle passività, si è utilizzata la stessa metodologia descritta per la suddivisione delle attività e delle passività per destinazione d'uso.

3. Ricavi da locazione

I ricavi da locazione ammontano ad Euro 44.418 mila al 31 dicembre 2020 e sono costituiti come segue:

(Euro migliaia)	Immobili	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
COIMA RES SIIQ	Vodafone	-	6.863
	Monte Rosa	3.711	3.815
	Tocqueville	2.857	2.614
	Pavilion	3.266	2.979
COIMA CORE FUND IV	Filiali Deutsche Bank	4.220	5.088
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	4.009	3.960
COIMA RES SIINQ I	Deruta	3.632	3.614
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	14.099	7.136
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Sarca	4.042	1.010
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	4.582	261
Ricavi da locazione		**44.418**	**37.340**

L'incremento di Euro 7.078 mila rispetto all'esercizio precedente è dovuto al contributo su base annua dei canoni di locazione degli immobili Sarca e Microsoft, acquisiti indirettamente nel quarto trimestre 2019 tramite l'operazione di compravendita delle quote nei fondi COIMA OPPORTUNITY FUND I e Feltrinelli Porta Volta.

Monte Rosa mostra un decremento di Euro 104 mila riconducibile principalmente al rilascio degli spazi del conduttore Bluvacanze dal 1° gennaio 2020. La riduzione è stata compensata parzialmente da canoni a breve termine derivanti da nuovi contratti di locazione sottoscritti con altri conduttori dell'immobile.

L'aumento dei canoni di Tocqueville, pari ad Euro 243 mila, è relativo alla modifica al contratto di locazione di Sisal, principale conduttore dell'immobile, che posticipa la scadenza del contratto al 31 dicembre 2021 a fronte di un incremento del canone lordo dal 1° gennaio 2021.

I canoni derivanti dalle filiali Deutsche Bank mostrano una riduzione di Euro 868 mila riconducibile alla cessione di 10 filiali bancarie effettuata nell'esercizio.

Il Pavilion ha generato maggiori ricavi da locazione per Euro 287 mila per il contributo su base annua del contratto di locazione con IBM, efficace dal 1° febbraio 2019.

Al 31 dicembre 2020 i canoni dell'immobile Gioiaotto riflettono gli impatti contabili derivanti dall'accordo sottoscritto tra COIMA CORE FUND VI e NH Hotel che prevede la concessione da parte del locatore di un periodo di godimento gratuito (dal 1° aprile 2020 al 15 giugno 2020) a fronte dell'incremento della percentuale applicabile al canone variabile a partire dal 1° gennaio 2021.

4. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano ad Euro 4.074 mila al 31 dicembre 2020. Il dettaglio dell'importo è riportato di seguito:

(Euro migliaia)	Complesso Vodafone*	Tocqueville Monte Rosa Pavilion	Filiali Deutsche Bank	Giolaotto Sarca Microsoft	Deruta	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Recupero spese dai conduttori	2.183	1.476	54	1.889	18	5.620	4.923
Property management	(311)	(148)	(42)	(215)	(39)	(755)	(558)
Manutenzione	(961)	(882)	(59)	(866)	(30)	(2.798)	(2.781)
Utenze	(935)	(434)	(6)	(520)	-	(1.895)	(1.935)
Assicurazioni	(97)	(64)	(43)	(107)	(25)	(336)	(265)
Imposte sulla proprietà	(746)	(851)	(592)	(940)	(248)	(3.377)	(2.939)
Imposte di registro	(141)	(95)	(49)	(123)	(36)	(444)	(353)
Altri costi immobiliari	(2)	(84)	(1)	(2)	-	(89)	(124)
Costi immobiliari netti	(1.010)	(1.082)	(738)	(884)	(360)	(4.074)	(4.032)

*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.

5. Utili / (perdite) da cessioni immobiliari

La voce mostra una perdita di Euro 100 mila (a fronte di un utile di Euro 10 mila registrato al 31 dicembre 2019) relativa alla provvigione corrisposta agli agenti immobiliari per la cessione del pacchetto di filiali Deutsche Bank.

6. Costi di struttura

I costi di struttura ammontano ad Euro 8.549 mila. Si allega di seguito la tabella riepilogativa di dettaglio:

(Euro migliaia)	COIMA RES	CORE IV SIINQ 1	CORE VI COF 1 FPV	CORE VIII	Altre	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Asset management	(850)	(288)	(1.957)	(1.049)	-	(4.144)	(4.991)
Costo del personale	(1.737)	-	-	-	-	(1.737)	(2.071)
Consulenze	(481)	(149)	(261)	(34)	(23)	(948)	(937)
Funzioni di controllo	(338)	(31)	(16)	-	-	(385)	(363)
Revisione	(204)	(40)	(114)	(32)	(8)	(398)	(293)
Marketing	(269)	(4)	(2)	-	-	(275)	(354)
Servizi IT	(183)	-	-	-	-	(183)	(168)
Esperti indipendenti	(28)	(51)	(59)	(19)	-	(157)	(156)
Altri costi di gestione	(312)	-	-	(1)	(9)	(322)	(334)
Costi di struttura	**(4.402)**	**(563)**	**(2.409)**	**(1.135)**	**(40)**	**(8.549)**	**(9.667)**

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.

La riduzione di Euro 847 mila rispetto al periodo precedente è dovuta alla modifica effettuata al contratto di Asset Management, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 19 marzo 2020, che prevede la riduzione delle commissioni di gestione di 30 punti base (dal 1,10% allo 0,80% del NAV) a partire dal 1° gennaio 2020.
Per ulteriori dettagli in merito si rinvia al Capitolo 2 "Management" - *Gestione delle attività.*

Il *costo del personale* ammonta ad Euro 1.737 mila ed è costituito come riportato nella tabella seguente:

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Salari, stipendi e oneri assimilati	(789)	(744)
Oneri sociali	(208)	(173)
Accantonamento TFR	(59)	(63)
Altre spese personale	(681)	(1.091)
Costo del personale	**(1.737)**	**(2.071)**

La voce *salari, stipendi e oneri assimilati*, pari ad Euro 789 mila, include:
- le retribuzioni lorde, pari ad Euro 481 mila;
- i bonus ai dipendenti, pari ad Euro 207 mila;
- i ratei relativi alle ferie e alle mensilità aggiuntive, pari ad Euro 101 mila.

La voce *altre spese del personale*, pari ad Euro 681 mila, comprende:
- i compensi agli amministratori e ai key manager della Società per Euro 535 mila;
- i contributi previdenziali per Euro 68 mila;

- i costi di formazione, polizze assicurative e sanitarie, buoni pasto per Euro 36 mila;
- l'accantonamento a fondo rischi per Euro 35 mila;
- compensi per lavoratori interinali e rimborsi spese per contratti di stage per Euro 7 mila.

In data 16 marzo 2020 l'Amministratore Delegato, al fine di contribuire a limitare i costi interni della Società alla luce dell'attuale capitalizzazione di mercato, in linea con gli interessi degli altri azionisti di COIMA RES, ha confermato di accettare la sospensione della rideterminazione dell'emolumento fisso annuo e alla corresponsione del compenso variabile a partire dal 2020 e fino al 1° gennaio 2025.
La sospensione della rideterminazione dell'emolumento fisso annuo e dell'emolumento variabile può essere interrotta da Manfredi Catella solo ed esclusivamente nel caso in cui, entro tale data:

- il contratto di Asset Management in essere venga modificato e/o cessi per qualsivoglia motivo; e/o
- Manfredi Catella cessi di ricoprire la carica di amministratore delegato (anche in caso di morte); e/o
- la maggioranza degli amministratori della Società non sia designata da Manfredi Catella così come previsto dal Patto Parasociale attualmente in essere.

Alla data odierna nessuno dei presupposti è venuto meno e si ritiene pertanto remota la possibilità che anche uno di essi si verifichi entro l'approvazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020.

L'Amministratore Delegato si è riservato di interrompere la sospensione della rideterminazione dell'emolumento fisso annuo e dell'emolumento variabile qualora la capitalizzazione di mercato di COIMA RES dovesse raggiungere un livello superiore a quello registrato in sede di IPO (ovvero Euro 360 milioni); solo dal verificarsi di tale evento si procederà alla determinazione del relativo emolumento, senza quindi impattare i periodi precedenti.
In considerazione di quanto riportato nelle righe precedenti, resta ferma la rinuncia ai compensi per gli anni 2017, 2018 e 2019 ai termini e alle condizioni di cui alla comunicazione dell'Amministratore Delegato del 19 febbraio 2019.

La migliore stima attuale di tale passività potenziale al 31 dicembre 2020, tenuto conto di quanto sopra riportato, è pari a circa Euro 4,2 milioni.

In merito al caso morte, previsto nel contratto in essere con l'Amministratore Delegato e nelle rinunce sopra descritte, la Società ha iscritto un fondo rischi di circa Euro 391 mila sulla base delle tabelle di mortalità predisposte dall'ISTAT, sulla base di quanto previsto dallo IAS 19.

Il contratto in essere con l'Amministratore Delegato prevede inoltre che, in ipotesi di cessazione di Manfredi Catella dalla carica ricoperta nella Società per una delle ragioni previste dalla Scrittura Privata in essere e descritte nella Relazione sulla Remunerazione *(c.d. **"Good Leaver"**)* la Società è obbligata a corrispondere a Manfredi Catella a titolo di risarcimento del danno ovvero, comunque ed in ogni caso, a titolo di indennità per la cessazione del rapporto di amministrazione il maggior importo tra: (a) Euro 5 milioni e, (b) 3 volte il compenso complessivo annuo (fisso più variabile). Ad oggi la Società ritiene remota la possibilità che si verifichi una delle ipotesi di *Good Leaver* previste dal contratto in essere. La migliore stima attuale al 31 dicembre 2020 è pari a circa Euro 5,1 milioni.

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

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

Il costo relativo alle *funzioni di controllo* ammonta ad Euro 385 mila e comprende i compensi riepilogati nella tabella seguente.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Controllo interno e compliance	(56)	(56)
Comitato Consultivo	(32)	(34)
Risk Management	(82)	(80)
Organismo di Vigilanza	(27)	(27)
Sindaci	(124)	(124)
Amministratori professionisti	(64)	(42)
Governance e funzioni di controllo	**(385)**	**(363)**

I costi di *revisione* comprendono gli onorari riconosciuti alle società a cui è stato conferito l'incarico di revisione contabile e i compensi per la revisione dei dati sul bilancio di sostenibilità del Gruppo.

Le spese di *marketing* sono relative principalmente ai costi di media relations (Euro 95 mila), alla manutenzione della piattaforma digitale (Euro 120 mila) e altri costi per eventi aziendali, seminari e convegni (Euro 60 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.

La voce *altri costi di gestione* include:

- assicurazioni societarie per Euro 167 mila;
- costi relativi alla gestione della sede legale della Società per Euro 46 mila;
- contributi associativi, corrispettivi a Borsa Italiana e Monte Titoli per Euro 66 mila;
- altri costi amministrativi pari ad Euro 43 mila.

7. Altri costi operativi

Tale voce, pari ad Euro 165 mila (Euro 197 mila al 31 dicembre 2019), comprende principalmente le donazioni effettuate dalla Società all'ospedale Luigi Sacco, al Fondo di Mutuo Soccorso del Comune di Milano e alla Fondazione Buzzi per fronteggiare l'emergenza sanitaria COVID-19, diffusasi in Italia a fine febbraio 2020.
Le risorse finanziarie relative alle donazioni, pari ad Euro 236 mila, derivano in parte dalla rinuncia al compenso di Manfredi Catella come membro del Consiglio di Amministrazione, pari ad Euro 90 mila, e dalla rinuncia agli emolumenti di altri consiglieri e key manager, per complessivi Euro 59 mila.

Gli altri costi operativi includono inoltre la variazione di *fair value* dello strumento finanziario concesso agli amministratori e ai key manager della Società, che presenta una riduzione sull'anno di Euro 122 mila.
Per maggiori dettagli in merito ai parametri utilizzati dall'esperto indipendente per il calcolo del valore dello strumento finanziario si rimanda alla nota 31 – Debiti commerciali e altri debiti non correnti.

8. Rettifiche di valore nette

La voce *rettifiche di valore nette*, pari ad Euro 1.785 mila (Euro 307 mila al 31 dicembre 2019) include principalmente la perdita di Euro 1.309 mila realizzata a fronte della liquidazione del fondo ITALIAN COPPER FUND, deliberata in data 11 dicembre 2020 dall'assemblea dei soci.

L'importo comprende inoltre gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali per Euro 253 mila, le perdite sui crediti per Euro 150 mila e la riduzione di valore degli immobili iscritti nella voce *rimanenze* per Euro 73 mila. Quest'ultima rettifica è stata effettuata sulla base della perizia predisposta dall'esperto indipendente incaricato da COIMA CORE FUND IV. Per maggiori dettagli in merito alla svalutazione si rimanda alla nota 22 – Rimanenze.

9. Adeguamento al *fair value* degli immobili

L'adeguamento al *fair value* degli immobili mostra un valore negativo di Euro 11.001 mila (a fronte di un importo positivo di Euro 10.514 mila dell'esercizio precedente) e si riferisce alla variazione di valore degli investimenti immobiliari, registrato sulla base delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti.
Per maggiori dettagli in merito si rimanda alla nota 15 – Investimenti immobiliari.

10. Quota del risultato di società collegate valutate con il metodo del Patrimonio Netto

L'importo di Euro 8.284 mila rappresenta principalmente l'adeguamento del valore delle partecipazioni calcolate secondo il metodo del patrimonio netto.

Di seguito si riporta il dettaglio delle partecipazioni più rilevanti.

(Euro migliaia)	Patrimonio netto al 31 dicembre 2020 (*)	% posseduta	Patrimonio netto di competenza al 31 dicembre 2020	Valore iniziale della partecipazione	Altri movimenti	Adeguamento al 31 dicembre 2020	Adeguamento al 31 dicembre 2019
Fondo Porta Nuova Bonnet	127.904	35,7%	45.675	37.362	31	8.282	8.751
Co – Investment 2SCS	4.360	33,3%	1.455	1.527	(74)	2	13
Quota del risultato di società collegate						**8.284**	**8.764**

(*) Il patrimonio netto delle entità è calcolato in conformità ai principi contabili internazionali IAS IFRS.

Il valore della partecipazione in Co-Investment 2 SCS è stato adeguato all'importo indicato nella perizia predisposta dall'esperto indipendente. Tale valore è stato calcolato adeguando a patrimonio netto tutta la catena partecipativa facente capo ad MHREC Sàrl e tenendo conto dei proventi distribuiti alle partecipate nel corso dell'esercizio.

Per maggiori dettagli in merito alle partecipazioni in essere alla data del 31 dicembre 2020 si rimanda al paragrafo 17 – Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto.

11. Proventi / (oneri) non ricorrenti

I proventi non ricorrenti relativi all'esercizio precedente includono i due avviamenti negativi derivanti dall'acquisizione delle partecipazioni in COIMA OPPORTUNITY FUND I e Feltrinelli Porta Volta, effettuata nel quarto trimestre 2019.

12. Proventi e oneri finanziari

La voce *proventi finanziari*, pari ad Euro 1.237 mila (Euro 291 mila al 31 dicembre 2019), comprende principalmente i dividendi distribuiti da ITALIAN COPPER FUND, pari ad Euro 1.234 mila.

In merito agli oneri finanziari, pari ad Euro 8.304 mila, si riporta di seguito il dettaglio dell'importo.

(Euro migliaia)	COIMA RES	CORE IV SIINQ I	CORE VI COF I FPV	CORE VIII	Altre	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Interessi sui finanziamenti	(2.121)	(394)	(1.458)	(2.746)	-	(6.719)	(7.552)
Interessi passivi bancari	(5)	(57)	(47)	-	(6)	(115)	(227)
Altri oneri finanziari	(1.062)	(40)	(201)	(165)	(2)	(1.470)	(1.897)
Oneri finanziari	**(3.188)**	**(491)**	**(1.706)**	**(2.911)**	**(8)**	**(8.304)**	**(9.676)**

Il decremento degli interessi sui finanziamenti di Euro 833 mila è riconducibile a costi straordinari non monetari registrati nel 2019 nell'ambito dell'operazione di rifinanziamento e di apporto del complesso immobiliare Vodafone. Tale riduzione è parzialmente compensata dall'aumento degli interessi passivi relativi ai contratti di finanziamento degli immobili Sarca e Microsoft, acquisiti indirettamente dalla Società nel quarto trimestre 2019 tramite l'operazione di compravendita delle quote di COIMA OPPORTUNITY FUND I e Feltrinelli Porta Volta.

Gli *altri oneri finanziari*, pari ad Euro 1.470 mila, includono principalmente l'ammontare dei flussi di pagamento dei derivati *Interest Rate Swap*, l'effetto a conto economico dei derivati *Interest Rate Cap* e i costi legati all'operazione di chiusura parziale dei derivati, pari ad Euro 348 mila (di cui Euro 96 mila non monetari).

13. Imposte

In accordo con quanto previsto dalla normativa SIIQ, la Società calcola le imposte sui redditi derivante dalle attività diverse dalla gestione esente, utilizzando l'aliquota fiscale del 24%.

Al 31 dicembre 2020 la gestione non esente ha prodotto redditi tassabili esigui.

14. Utile per azione

L'utile base per azione è calcolato dividendo l'utile netto dell'esercizio attribuibile agli azionisti ordinari della Società per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante il periodo.

L'utile per azione diluito non evidenzia differenze rispetto all'utile base per azione.

Di seguito sono esposti l'utile e le informazioni sulle azioni utilizzate ai fini del calcolo della perdita per azione base:

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Utile attribuibile agli azionisti ordinari di COIMA RES	15.627	31.973
Numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	36.107	36.057
Utile base per azione (in unità di Euro)	**0,43**	**0,89**
Utile diluito per azione (in unità di Euro)	**0,43**	**0,89**

Non vi sono state operazioni sulle azioni ordinarie tra la data di chiusura dell'esercizio e la data di redazione del bilancio.

15. Investimenti immobiliari

Di seguito si riporta la movimentazione degli investimenti immobiliari nell'esercizio 2020:

(Euro migliaia)	Immobili	31 dicembre 2019	Capex	Rivalutazioni (svalutazioni)	31 dicembre 2020
COIMA RES SIIQ	Monte Rosa	61.100	54	(554)	60.600
	Tocqueville	59.600	49	(149)	59.500
	Pavilion	73.200	-	(500)	72.700
COIMA CORE FUND IV	Filiali DB	66.204	5	(2.337)	63.872
COIMA CORE FUND VI	Gioiaotto	83.700	-	(1.700)	82.000
COIMA RES SIINQ 1	Deruta	47.100	-	(2.700)	44.400
COIMA CORE FUND VIII	Vodafone	213.000	-	(2.000)	211.000
COIMA OPPORTUNITY FUND I	Sarca	62.790	186	(906)	62.070
FELTRINELLI PORTA VOLTA	Microsoft	98.230	1.165	(155)	99.240
Investimenti immobiliari		**764.924**	**1.459**	**(11.001)**	**755.382**

Il saldo al 31 dicembre 2020 corrisponde al valore desunto dalle perizie predisposte dagli esperti indipendenti. Tali perizie sono redatte in osservanza degli standard "RICS Valuation – Professional Standards", in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni previste dall'ESMA - European Securities and Markets Authority.

La colonna *capex* mostra gli interventi realizzati sugli immobili in portafoglio nel periodo, tra cui la realizzazione degli spazi pubblici adiacenti all'immobile Microsoft per Euro 1.165 mila e migliorie sull'immobile Sarca per Euro 186 mila.

La voce "*rivalutazioni/(svalutazioni)*" si riferisce alle variazioni di valore degli immobili per allinearli al relativo valore di mercato, desunto dalle transazioni effettuate nel corso del periodo e dalle perizie predisposte dagli esperti indipendenti incaricati dalla Società o dai fondi alla data del 31 dicembre 2020.

Nella tabella successiva sono riportati i parametri utilizzati dagli esperti indipendenti per effettuare le proprie valutazioni:

Esperto indipendente	Immobile	Tasso di attualizzazione	Tasso di riconversione	Tasso Cap out netto	Tasso di inflazione prevista	Anni di piano
CBRE Valuation	Monte Rosa	5,40%	7,00%	5,20%	1,07%	8,8
	Tocqueville	5,50%	7,45%	3,65%	1,07%	6,7
	Pavilion	4,50%	7,10%	3,40%	1,07%	15,1
	Deruta	5,50%	7,70%	5,40%	1,07%	5
AXIA RE	Filiali DB (locate)	m. 5,73%	m. 5,73%	m. 3,74%	2,00%	15-20
	Filiali DB (sfitte)	m. 6,17%	m. 6,17%	m. 3,83%	2,00%	15
Duff & Phelps REAG	Gioiaotto (uffici)	5,75%	5,75%	4,19%	1,50%	16
	Gioiaotto (tur./ric.)	6,30%	6,80%	4,73%	1,50%	18
	Vodafone	6,10%	6,10%	4,63%	1,50%	10
Praxi	Sarca	6,73%	6,73%	5,04%	1,65%	15
	Microsoft	5,22%	5,22%	3,88%	1,65%	15

La riduzione di valore dell'immobile Monte Rosa, pari ad Euro 554 mila, è stata determinata dallo sviluppo, da parte dell'esperto indipendente, delle considerazioni valutative con riferimento al periodo di reddito garantito dai contratti di locazione vigenti alla data di valutazione, nonché dai tempi di rimessa a reddito dell'immobile. La variazione è principalmente dovuta ad un peggioramento della curva di inflazione ed un allungamento delle assunzioni di rilocazione dell'immobile, parzialmente compensato da un miglioramento dei tassi utilizzati dall'esperto indipendente, in linea con quanto emerso nel mercato di riferimento nell'esercizio 2020.

La svalutazione dell'immobile Tocqueville, pari ad Euro 149 mila, è stata determinata dallo sviluppo, da parte dell'esperto indipendente, delle considerazioni valutative con riferimento al periodo di reddito garantito dai contratti di locazione vigenti alla data di valutazione, nonché dai tempi ipotizzati per lo svolgimento dei lavori di ristrutturazione e la successiva rimessa a reddito dell'immobile a canoni di mercato in linea con quelli in essere nella zona di Porta Nuova. La variazione è dovuta principalmente al peggioramento della curva di inflazione avvenuto nel corso del 2020, parzialmente compensato dall'avvicinarsi degli incassi del canone a regime previsto contrattualmente.

La variazione in diminuzione del valore dell'immobile Pavilion per Euro 500 mila è principalmente legata al peggioramento della curva di inflazione avvenuto nel corso del 2020.

L'immobile sito in via Deruta presenta una variazione in diminuzione di Euro 2.700 mila rispetto all'esercizio precedente, imputabile all'avvicinarsi della scadenza del contratto di locazione con BNL, attualmente previsto per dicembre 2021, alla riduzione della curva di inflazione, ed alla modifica delle ipotesi di rilocazione da parte dell'esperto indipendente, il quale ha ipotizzato una rilocazione frazionata degli spazi a canoni di mercato, dopo adeguati lavori di ristrutturazione, con completo assorbimento dell'immobile in tre anni.

In merito alla valutazione del portafoglio Deutsche Bank, si segnala una variazione in diminuzione di Euro 2.337 mila dovute principalmente alla riduzione della curva di inflazione applicata nei prospetti di stima.

La valutazione relativa a Gioiaotto ha subito una variazione in diminuzione di Euro 1.700 mila rispetto alle valutazioni del precedente esercizio. La variazione, legata principalmente alla porzione dell'immobile locata ad NH, è dovuta esclusivamente all'impatto avuto dal COVID-19 sul mercato del settore alberghiero.

La valutazione del complesso immobiliare Vodafone, registra una variazione in diminuzione rispetto all'esercizio precedente per Euro 2.000 mila, dovuta principalmente al peggioramento della curva di inflazione.

L'immobile Microsoft presenta una riduzione di valore per Euro 155 mila dovuta principalmente da una diminuzione della curva d'inflazione, parzialmente compensata dalla variazione positiva dei tassi applicati dall'esperto indipendente in linea con le dinamiche di mercato riscontrate nell'area di localizzazione.

La valutazione dell'immobile Philips registra una variazione in diminuzione di Euro 906 mila dovuta principalmente alle comunicazioni di rilascio parziale degli spazi ricevute da alcuni conduttori (Tupperware e Signify).

La tabella successiva si riportano i valori di mercato degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2020 rispettivamente al lordo ed al netto dei costi di transazione:

Esperto indipendente	Immobile	Valore di mercato lordo al 31 dicembre 2020	Valore di mercato netto al 31 dicembre 2020
CBRE Valuation	Monte Rosa	62.721	60.600
	Tocqueville	61.583	59.500
	Pavilion	75.245	72.700
	Deruta	45.954	44.400
AXIA RE [8]	Filiali Deutsche Bank	65.469	63.872
Duff & Phelps REAG [9]	Gioiaotto (uffici)	55.043	53.700
	Gioiaotto (tur./ric.)	29.008	28.300
Praxi	Vodafone	216.275	211.000
	Sarca	63.890	62.070
	Microsoft	102.220	99.240

La voce "*attività non correnti destinate alla vendita*" pari ad Euro 4.300 mila (Euro 23.500 mila al 31 dicembre 2019) include la filiale Deutsche Bank sita a Milano, in Via dei Martinitt, la cui cessione è stata perfezionata il 15 gennaio 2021.

[8] Nei report di valutazione predisposti da Axia RE non è riportato il valore di mercato lordo ma solamente il range di percentuale relativa ai costi di transazione da tenere in considerazione. Il valore esposto nella tabella è stato calcolato applicando il 2,5% di costi di transazione.

[9] Nei report di valutazione predisposti da Duff & Phelps non è riportato il valore di mercato lordo ma solamente il range di percentuale relativa ai costi di transazione da tenere in considerazione. Il valore esposto nella tabella è stato calcolato applicando il 2,5% di costi di transazione.

16. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 1.381 mila (Euro 1.582 mila al 31 dicembre 2019), includono principalmente il diritto all'utilizzo degli spazi locati dal Gruppo per l'intera durata contrattuale (c.d. *right of use*), i mobili e gli arredi relativi alla sede legale della Società.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019	Incrementi / (decrementi)	31 dicembre 2020
Mobili e arredi	72	-	72
Impianti	284	-	284
Altre attività materiali	7	-	7
Diritti d'uso	1.405	1	1.406
Costo storico	**1.768**	**1**	**1.769**
Mobili e arredi	(15)	(6)	(21)
Impianti	(55)	(23)	(78)
Altre attività materiali	(4)	(2)	(6)
Diritti d'uso	(112)	(171)	(283)
Fondo ammortamento	**(186)**	**(202)**	**(388)**
Valore netto contabile	**1.582**	**(201)**	**1.381**

Alla data odierna il Gruppo ha in essere tre contratti di affitto relativi ai seguenti spazi:

- la sede legale a Milano, in Piazza Gae Aulenti n.12;
- un'autorimessa a Milano, in Viale Fulvio Testi n.282, concessa in sublocazione a Philips S.p.A.;
- la control room del complesso immobiliare Vodafone a Milano, Via Lorenteggio 240;

il cui diritto d'uso, al netto degli ammortamenti del periodo, ha un valore complessivo di Euro 1.123 mila.

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 257 mila (Euro 188 mila al 31 dicembre 2019), si riferiscono a software aziendali (amministrativi e di pianificazione). La voce ha subito un incremento netto di Euro 69 mila rispetto allo scorso esercizio per lo sviluppo delle attività di implementazione effettuate nel corso dell'anno, al netto degli ammortamenti del periodo.

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

Le partecipazioni in società collegate sono pari ad Euro 47.131 mila (Euro 33.675 mila al 31 dicembre 2019) e comprendono la partecipazione nel fondo Porta Nuova Bonnet e la partecipazione di Co – Investment 2 SCS, posseduta indirettamente tramite MHREC Sàrl.

Il Fondo Porta Nuova Bonnet detiene un complesso immobiliare sito in Milano, nel distretto di Porta Nuova conosciuto come Corso Como Place. Il progetto, iniziato nel 2017, è stato completato nel 2020 e consegnato ai conduttori Accenture e Bending Spoons ad inizio 2021.

La società Co – Investment 2SCS fa parte della catena societaria facente capo alla MHREC Sàrl predisposta al fine di gestire assieme ad altri investitori uno sviluppo immobiliare nell'area Porta Nuova a Milano. Con la cessione della partecipazione del 58,6% delle quote del Fondo Immobiliare Porta Nuova Varesine da parte della società Le Varesine Sàrl, la catena societaria non detiene alcuna proprietà immobiliare ed attualmente non è impegnata in altre attività.

Di seguito si riporta la movimentazione delle partecipazioni alla data del 31 dicembre 2020:

(Euro migliaia)	% posseduta	31 dicembre 2019	Incrementi (decrementi)	Quota del risultato	31 dicembre 2020
Fondo Porta Nuova Bonnet	35,7%	32.147	5.246	8.282	45.675
Co – Investment 2 SCS	33,3%	1.527	(74)	2	1.455
Altre partecipazioni	< 4,0%	1	-	-	1
Partecipazioni in società collegate		**33.675**	**5.172**	**8.284**	**47.131**

La voce *incrementi* si riferisce principalmente alle somme versate dalla Società nel corso dell'esercizio per lo sviluppo del progetto Corso Como Place.

Di seguito si rimporta il riepilogo degli importi versati al Fondo Porta Nuova Bonnet e l'ammontare residuo da versare.

(Euro migliaia)	Importo rata
Richiami 2016	13.214
Richiami 2017	643
Richiami 2018	2.196
Richiami 2019	3.464
Richiami 2020	5.214
Importo versato	**24.731**
Importo impegnato	25.000
Importo residuo da versare	**269**

In merito alla partecipazione della Co – Investments 2, la valutazione di Euro 1.455 mila è supportata dal parere di un esperto indipendente.

18. Attività finanziarie al fair value

Al 31 dicembre 2019 le attività finanziarie al *fair value* si riferivano alla partecipazione di circa il 13% in ITALIAN COPPER FUND. In data 11 dicembre 2020 l'assemblea dei soci ha deliberato la liquidazione anticipata del fondo a seguito della cessione dell'intero portafoglio, composto da cinque immobili tecnici siti nel nord e centro Italia locati a Telecom.

19. Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate, pari ad Euro 20 mila al 31 dicembre 2020 (Euro 10 mila al 31 dicembre 2019), fanno riferimento principalmente a crediti vantati da MHREC Sarl.

20. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, il cui valore ammonta ad Euro 40 mila, si riferiscono a contratti derivati *interest rate cap* sottoscritti a copertura dei flussi finanziari legati ai finanziamenti in essere.

Di seguito si riporta la movimentazione del periodo.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019	Adeguamento fair value	31 dicembre 2020
COIMA RES SIIQ	34	(28)	6
COIMA CORE FUND VI	3	(1)	2
COIMA RES SIINQ I	1	(1)	0
COIMA OPPORTUNITY FUND I	0	0	0
COIMA CORE FUND VIII	120	(88)	32
Strumenti finanziari derivati	**158**	**(118)**	**40**

Nel corso dell'esercizio la Società, a seguito del rimborso dei finanziamenti in essere per Euro 17.700 mila, ha chiuso parzialmente il relativo contratto di *interest rate cap* al fine di allineare il nozionale del derivato al valore nominale del sottostante. Tale operazione ha comportato un costo non monetario pari ad Euro 96 mila, iscritto nella voce *oneri finanziari*.

In conformità al principio contabile IFRS 9, il *fair value* dei derivati in essere è stato scorporato in due componenti: il valore intrinseco (*intrinsic value*), pari al valore effettivo del derivato nel caso di esercizio immediato, e il valore temporale (*time value*) ovvero quanto un acquirente sarebbe disposto a pagare oltre il valore intrinseco. La Società ha contabilizzato a patrimonio netto la variazione di *fair value* relativa all'effetto temporale dei derivati, pari ad Euro 270 mila (al netto dell'ammortamento dei relativi premi, registrati a conto economico e pari ad Euro 388 mila) e a riserva di cash flow hedge la loro componente intrinseca, la quale alla data di chiusura del bilancio ha saldo nullo.

21. Crediti finanziari correnti

I crediti finanziari correnti, pari ad Euro 1.620 mila, sono relativi a finanziamenti concessi da MHREC Sàrl alla collegata Co – Investment 2 SCS.
Tale voce era originariamente classificata nei crediti finanziari non correnti ed è stata riclassificata tra le attività correnti poiché il relativo importo verrà presumibilmente incassato entro 12 mesi.

22. Rimanenze

Le rimanenze, pari ad Euro 2.707 mila (Euro 2.780 mila al 31 dicembre 2019), includono le filiali bancarie del portafoglio Deutsche Bank attualmente non locate, site rispettivamente a Livorno, Padova e Novedrate.

La variazione in diminuzione di Euro 73 mila rispetto allo scorso esercizio è riconducibile alla rettifica di valore effettuata sulla base della perizia predisposta dall'esperto indipendente.

Per maggiori dettagli sui parametri utilizzati dall'esperto indipendente nella valutazione si rimanda al paragrafo 15 – Investimenti immobiliari.

23. Crediti commerciali e altri crediti correnti

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti commerciali e altri crediti correnti al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Crediti verso conduttori	11.026	5.387
Crediti verso acquirenti	-	800
Crediti commerciali	**11.026**	**6.187**
Crediti verso Erario	133	1.753
Altre attività diverse	942	320
Ratei e risconti attivi	1.609	1.698
Altri crediti correnti	**2.684**	**3.771**
Crediti commerciali e altri crediti correnti	**13.710**	**9.958**

I crediti verso conduttori hanno subito un incremento di Euro 5.639 mila principalmente dovuto alla fatturazione anticipata di canoni di locazione relativi al primo trimestre 2021, pari ad Euro 5.376 mila.
La restante parte dei crediti verso conduttori fa riferimento principalmente agli effetti della normalizzazione dei canoni di locazione (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16) per Euro 4.149 mila, fatture da emettere per Euro 963 mila e crediti esigibili per Euro 538 mila.
Al 31 dicembre 2020 i crediti commerciali sono esposti al netto delle svalutazioni relative ad importi inesigibili o incassi che si ritengano non siano realizzabili.

I *crediti verso l'erario* sono costituiti principalmente dai crediti IVA consolidati. Il decremento di Euro 1.620 mila rispetto all'esercizio precedente è dovuto in gran parte alla compensazione con altre imposte e tributi.

La voce *altre attività diverse* include anticipi a fornitori ed altri crediti verso terzi.

I *ratei e risconti attivi* includono costi sostenuti anticipatamente dal Gruppo con competenza futura, tra cui i contributi a favore di conduttori per migliorie ed opere di valorizzazione che saranno ammortizzate sulla durata contrattuale (*landlord contribution*).

24. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide della Società, pari ad Euro 48.653 mila, sono detenute presso i seguenti istituti:

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
BNP Paribas	21.668	15.051
DepoBank	12.228	11.175
ING Bank N.V.	3.893	3.752
Banca Passadore	3.621	1.515
UBI Banca	2.619	-
Intesa San Paolo	1.593	3.308
Unicredit	1.586	7.252
Banco BPM	1.285	453
Société Générale Group	160	186
Cassa	0	1
Disponibilità liquide	**48.653**	**42.693**

Gli istituiti Banca Passadore, Banco BPM e UBI Banca includono principalmente la liquidità disponibile della controllante.

La liquidità della controllante presente in Unicredit ed Intesa San Paolo è depositata in cinque conti correnti pegnati e in due conti disponibili (denominati *distribution account*) che sono stati aperti a seguito della stipula dei contratti di finanziamento relativi alle filiali Deutsche Bank e agli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion. I conti non pegnati accolgono gli importi che la Società può liberamente utilizzare previa verifica trimestrale dei *covenant* finanziari.

Le disponibilità liquide sul conto corrente di BNP Paribas costituiscono la liquidità di COIMA CORE FUND IV, COIMA OPPORTUNITY FUND I e Feltrinelli Porta Volta presso la banca depositaria.

L'importo esposto nei confronti di DepoBank si riferisce alla liquidità sui conti correnti accesi di COIMA CORE FUND VIII e COIMA CORE FUND VI. Tra i vari conti accesi con un saldo positivo, due conti risultano pegnati a fronte delle banche finanziatrici.

ING Bank N.V. include la liquidità di COIMA RES SIINQ I e del Consorzio Lorenteggio Village, derivante dagli incassi dei canoni di locazione di BNL e degli oneri dei consorziati del complesso immobiliare Vodafone.
Tre conti correnti accesi da COIMA RES SIINQ I sono oggetto di pegno a favore della banca finanziatrice.

Société Générale Group include la liquidità disponibile nella società MHREC Sàrl.

25. Patrimonio netto

Il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2020 ammonta ad Euro 445.454 mila (Euro 440.110 mila al 31 dicembre 2019) ed è composto come riportato negli schemi del bilancio consolidato.

Il capitale sociale, pari ad Euro 14.482 mila, è rappresentato da n. 36.106.558 azioni senza valore nominale.
La riserva da valutazione è di importo negativo, pari ad Euro 1.428 mila, ed include variazione di *fair value* dei

contratti derivati di copertura, come previsto dal principio contabile internazionale IFRS 9.

Di seguito si riporta la tabella di raccordo tra il patrimonio netto e il risultato d'esercizio individuali e consolidati al 31 dicembre 2020:

(Euro migliaia)	Risultato d'esercizio	Patrimonio netto
COIMA RES SIIQ al 31 dicembre 2020	**10.934**	**402.769**
Partecipazioni	17.664	(418.705)
Società e fondi consolidati	12.016	509.997
Dividendi	(28.937)	-
Avviamento negativo derivante dalle acquisizioni di partecipazioni	-	1.970
Quota del risultato di società collegate	8.284	20.391
Valore Consolidato al 31 dicembre 2020	**19.961**	**516.422**
Patrimonio di terzi	(4.334)	(70.968)
Valore Consolidato di Gruppo al 31 dicembre 2020	**15.627**	**445.454**

La voce *partecipazioni* include rispettivamente la svalutazione delle partecipazioni in COIMA CORE FUND IV e COIMA CORE FUND VIII per Euro 17.664 mila, e lo storno del valore complessivo delle partecipazioni, pari a Euro 418.705 mila.
Nella colonna "risultato d'esercizio", la voce "società e fondi consolidati" include l'utile delle partecipate, mentre la colonna "patrimonio netto" include lo storno dei valori del capitale sociale, delle riserve, gli utili portati a nuovo e i risultati delle partecipate, al lordo dei dividendi distribuiti.
La voce dividendi rappresenta lo storno dei proventi distribuiti a COIMA RES dalle entità consolidate.

26. Debiti verso banche

I debiti verso banche non correnti, pari ad Euro 316.973 mila, includono l'indebitamento finanziario contratto dalla Società e dalle entità controllate, la cui movimentazione è di seguito riportata.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019	Rimborsi	Effetto costo ammortizzato / altri movimenti	Riclassifiche	31 dicembre 2020
COIMA RES SIIQ	99.132	(1.674)	500	-	97.958
COIMA CORE FUND VI	47.640	-	191	-	47.831
COIMA RES SIINQ I	19.859	-	68	-	19.927
COIMA CORE FUND VIII	125.841	-	408	-	126.249
COIMA OPPORTUNITY FUND I	25.016	-	(8)	-	25.008
FELTRINELLI PORTA VOLTA	22.745	(424)	(330)	(21.991)	-
Debiti verso banche non correnti	**340.233**	**(2.098)**	**829**	**(21.991)**	**316.973**
COIMA RES SIIQ	16.140	(16.026)	(114)	-	-
COIMA CORE FUND VIII	-	-	14	-	14
FELTRINELLI PORTA VOLTA	-	-	12	21.991	22.003
Debiti verso banche correnti	**16.140**	**(16.026)**	**(88)**	**21.991**	**22.017**
Debiti verso banche	**356.373**	**(18.124)**	**741**	**-**	**338.990**

Nel corso dell'anno la Società ha rimborsato una parte dei finanziamenti in essere per un ammontare complessivo pari ad Euro 17.700 mila (di cui Euro 10.105 mila relativi al finanziamento degli immobili Tocqueville e Monte Rosa ed Euro 7.595 mila relativi al finanziamento Deutsche Bank). Tale rimborso è stato effettuato utilizzando la liquidità derivante dalla cessione delle relative filiali.

In merito al finanziamento di Feltrinelli Porta Volta, il fondo ha presentato alla banca finanziatrice la richiesta di proroga della data di scadenza, prevista per il 21 dicembre 2020, e la modifica di alcune condizioni contrattuali, i cui termini sono stati definiti nell'accordo siglato con Intesa Sanpaolo in data 17 febbraio 2021.
Alla data di scadenza, il fondo ha rimborsato Euro 424 mila sulla base delle condizioni attuali del contratto di finanziamento, che prevede il rimborso anticipato pari all'ammontare del credito IVA utilizzato dal fondo o compensato con altre imposte e tributi.

In data 27 ottobre 2020 la Società ha stipulato un Revolving Credit Facility ("**RCF**") con il gruppo bancario Banco BPM S.p.A. per un ammontare pari ad Euro 10 milioni con scadenza 18 mesi. Al 31 dicembre 2020, la Società non ha esposizioni finanziarie verso tale istituto.

Per maggiori informazioni in merito ai finanziamenti in essere, si riporta una tabella di sintesi con i dettagli economici:

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	Scadenza	Tasso	% copertura
Filiali Deutsche Bank	30.541	16 luglio 2023	Eur 3M + 180 bps	100%
Monte Rosa, Tocqueville	40.657	16 luglio 2023	Eur 3M + 160 bps	100%
Pavilion	26.760	31 ottobre 2023	Eur 6M + 150 bps	93%
Gioiaotto	47.831	31 marzo 2022	Eur 3M + 150 bps	80%
Deruta	19.927	16 gennaio 2022	Eur 3M + 160 bps	80%
Vodafone	126.249	27 giugno 2024	Eur 3M + 180 bps	80%
Sarca	25.008	1° novembre 2022	Eur 3M + 175 bps	80%
Microsoft	21.991	21 dicembre 2020	Eur 6M + 205 bps	n.a.

Le entità hanno stipulato dei contratti derivati di copertura nella forma di *Interest Rate Cap* e *Interest Rate Swap*, a copertura dei finanziamenti in essere. Tali operazioni si configurano come copertura di flussi finanziari, ricadendo nell'ambito della cosiddetta *hedge accounting*.
Per maggiori dettagli in merito agli strumenti finanziari derivati si rimanda al paragrafo 20 e 30 – Strumenti finanziari derivati.

Le entità del Gruppo effettuano la verifica dei covenant finanziari su base trimestrale o semestrale, in base alle condizioni contrattuali del finanziamento.

Di seguito si riportano gli indicatori per ogni entità al 31 dicembre 2020:

	Covenant	Limiti	Risultato test al 31 dicembre 2020
Filiali Deutsche Bank	LTV Portafoglio	<60%	37,6%
Monte Rosa	LTV Consolidato	<60%	42,6%
Tocqueville	ICR Portafoglio	>1,8x	4,7x
	ICR/DSCR Consolidato	>1,4x	4,6x
Pavilion	LTV Portafoglio	<65%	36,8%
Vodafone	LTV	<65%	60,6%
	ICR-BL	>2,25x	5,4x
	ICR-FL	>2,25x	4,3x
Gioiaotto	LTV	<65%	58,6%
	ICR	>1,75x	4,0x
Sarca	LTV	<55%	40,3%
	ICR	>2x	6,3x
Microsoft	LTV	<60%	22,2%
Deruta	LTV	<55%	45,0%
	ICR-BL	>3,0x	10,0x
	ICR-FL	>3,0x	10,2x

Gli indicatori sopra riportati confermano il rispetto dei limiti previsti definiti nei contratti di finanziamento.

In merito alle garanzie concesse dalle entità del Gruppo alle banche finanziatrici, si rimanda al paragrafo 36 - Rischi e impegni.

27. Debiti finanziari non correnti

La voce, pari ad Euro 1.140 mila (Euro 1.301 mila al 31 dicembre 2019) include i debiti finanziari iscritti a fronte del pagamento dei canoni di locazione relativi ai contratti di affitto in essere, come previsto dal principio contabile IFRS 16. La passività è pari al valore attuale dei flussi di cassa futuri previsti per la durata contrattuale. Per maggiori dettagli in merito si rimanda al paragrafo 16 – Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali.

28. Debiti per trattamento di fine rapporto

Il saldo del Trattamento di Fine Rapporto (TFR) al 31 dicembre 2020, pari ad Euro 100 mila (Euro 71 mila al 31 dicembre 2019) riguarda il debito relativo ad alcuni dipendenti della Società.
La movimentazione del fondo è stata caratterizzata anche dall'accantonamento ed il successivo rigiro a fondi esterni del TFR relativo a due dirigenti della Società.

29. Fondi rischi e oneri

Tale importo, pari ad Euro 391 mila (Euro 373 mila al 31 dicembre 2019), si riferisce all'accontamento a copertura dei rischi relativi ai contratti in essere con l'Amministratore Delegato. Per maggiori dettagli si rimanda ai costi del personale descritti al paragrafo 6 – Costi di struttura.

30. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati classificati nelle passività, pari ad Euro 1.663 mila (Euro 1.888 mila al 31 dicembre 2019), si riferiscono a *Interest Rate Swap* sottoscritti a copertura dei flussi finanziari relativi ai finanziamenti degli immobili Vodafone, Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion.

Nel corso dell'esercizio la Società, a seguito del rimborso dei finanziamenti in essere per Euro 17.700 mila, ha chiuso parzialmente il relativo contratto di *Interest Rate Swap* al fine di allineare il nozionale del derivato al valore nominale del sottostante. Tale operazione ha comportato costi di chiusura pari ad Euro 252 mila, iscritti nella voce *oneri finanziari*.

Il contratto di *Interest Rate Swap* è stipulato al fine di coprire il tasso di riferimento Euribor e le sue variazioni pagando un tasso fisso che rappresenta il costo complessivo della raccolta per tutta la durata del contratto swap.

La Società ha contabilizzato le operazioni di copertura sulla base dell'hedge accounting, verificando l'efficacia della relazione di copertura. Al fine di testare l'efficacia dei derivati in essere, l'*hedged item* è stato identificato, alla data di inizio della copertura, con un derivato ipotetico ("*hypothetical derivative*"). Tale derivato deve coprire perfettamente i rischi causati dall'esposizione sia in termini di sottostante che in termini contrattuali (nozionale, indicizzazione, etc.). Infine, l'ipotetica stipula deve avvenire a condizioni di mercato presenti alla data di costituzione della relazione di copertura.
Le variazioni di *fair value* sono state riconosciute nella riserva di valutazione, al netto di quanto registrato a conto economico in caso di inefficacia.
Le valutazioni al *fair value* dei derivati hanno altresì tenuto conto di eventuali rettifiche da apportare per effetto del deterioramento di una delle controparti bancarie o della Società stessa, tenendo anche in considerazioni le eventuali garanzie prestate dalla Società alle Banche.

31. Debiti commerciali e altri debiti non correnti

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti commerciali e degli altri debiti non correnti.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Strumento finanziario	876	998
Anticipi e depositi	831	835
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	**1.707**	**1.833**

Lo strumento finanziario iscritto al *fair value* è stato emesso dalla Società e acquisito dal management per un valore nominale pari ad Euro 1 migliaio. Al 31 dicembre 2020 lo strumento è stato valutato pari ad Euro 876 mila a seguito di una perizia appositamente predisposta da un consulente esterno e tenuto conto delle stime effettuate dalla società, senza subire variazioni di valore rispetto all'esercizio precedente.
Il perito ha espresso la propria opinione in merito al *fair market value* dello strumento partecipativo emesso dalla Società a favore di taluni manager sulla base del regolamento dello strumento, sulla base del fatto che la Società è quotata e sulla base dei flussi di cassa attesi in tre diversi scenari (*base, downside e upside*).
La valutazione è stata condotta in applicazione del criterio finanziario. Esso stima il valore di un *asset* quale somma dei flussi finanziari attesi, scontati ad un tasso espressivo del rischio sistematico dell'investimento. Il modello valutativo è stato impostato come segue:

- la data di riferimento della stima è il 31 dicembre 2020;
- la stima del valore è stata condotta anzitutto assumendo i flussi di cassa attesi annui rivenienti nel periodo 2021-2030, dalla *Promote*. In particolare, sono stati considerati i flussi di cassa medio-ponderati in tre

distinti scenari (c.d. *base, downside e upside*). Ai fini della previsione dei flussi di cassa attesi, i flussi riferiti ai tre scenari sono stati equiponderati (33,33% ciascuno);

- ai fini della previsione dei flussi di cassa annui di pertinenza dei possessori dello Strumento, i flussi annui medio-ponderati rivenienti dalla *Promote* sono stati considerati in misura pari al 60%. Ciò in coerenza con quanto previsto dal Regolamento dello Strumento;
- i flussi di cassa medio-ponderati di pertinenza dei possessori dello strumento sono stati attualizzati, al 31 dicembre 2020, ad un tasso di sconto espressivo del rendimento mediamente atteso da investimenti aventi un profilo di rischio comparabile a quello dell'investimento nello strumento. Tale tasso di sconto, pari al 4,0%, è stato quantificato dal consulente secondo l'approccio CAPM ("*Capital Asset Pricing Model*") ed è pari al costo del capitale proprio della Società, espressivo della rischiosità sistematica (non diversificabile) associata all'attività di business dai cui flussi di cassa dipendono, in ultima istanza, quelli dello strumento.

Il tasso di sconto è stato stimato dal consulente assumendo i seguenti parametri:

- tasso *risk-free* pari allo 0,34%. Tale dato è pari alla media a un mese al 31 dicembre 2020 dei rendimenti (lordi d'imposta) dei titoli del debito pubblico italiano con durata residua pari a 8 anni;
- coefficiente Beta pari a 0,60. In particolare, il coefficiente Beta è stato determinato (i) assumendo il Beta *unlevered* medio (0,46) di un *panel* di società che svolgono attività comparabili a quelle di COIMA RES e (ii) "rilevereggiando" tale Beta (con la formula c.d. "di Hamada") per tener conto della struttura finanziaria obiettivo di COIMA RES (i.e. rapporto posizione finanziaria netta / patrimonio netto pari a 40%);
- ERP pari al 6,12%. Tale dato corrisponde alla misura di ERP *forward looking* più recente rispetto alla data di stima, desunta da osservazioni empiriche di mercato (fonte: NYU Stern *School of Business*).

La voce *anticipi e depositi* si riferiscono a cauzioni ed acconti versati dai locatari.

32. Debiti commerciali e altri debiti correnti

I debiti commerciali e altri debiti correnti sono costituiti come riportato nella tabella successiva.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Debiti verso fornitori	2.464	2.128
Debiti verso promissari acquirenti	1.104	3.502
Fatture da ricevere	2.381	2.970
Debiti commerciali	**5.949**	**8.600**
Debiti verso personale	308	261
Debiti verso l'Erario	287	148
Debiti verso enti previdenziali	85	70
Altri debiti	1.877	1.812
Ratei e risconti passivi	6.251	1.645
Altri debiti	**8.808**	**3.936**
Debiti commerciali e altri debiti correnti	**14.757**	**12.536**

I *debiti verso fornitori* sono costituiti principalmente da debiti verso COIMA SGR relativi alle commissioni di gestione dei fondi.

La voce *debiti verso promissari acquirenti* di riferisce agli acconti versati a favore di COIMA CORE FUND IV per la cessione della filiale conclusasi a gennaio 2021, descritta al paragrafo 15 – Investimenti immobiliari.

Le *fatture da ricevere* sono costituite principalmente dai servizi di manutenzione degli impianti, dalle ritenute a garanzia dei lavori svolti sugli edifici, dalle pro-forma ricevute dai consulenti per servizi legali, fiscali e amministrativi svolti nel quarto trimestre 2020 e da altri servizi di marketing e IT.

La voce *altri debiti* comprende principalmente debiti per dividendi deliberati nel 2020 a favore dei terzi, pari ad Euro 1.032 mila e debiti verso altri organi societari per Euro 312 mila.

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

Il residuo della voce di bilancio include principalmente dai debiti per il personale per bonus, debiti verso l'Erario e note di credito da emettere.

33. Debiti per imposte correnti

Tale voce, pari a Euro 31 mila (Euro 21 mila al 31 dicembre 2019), fa riferimento principalmente a debiti per imposte a capo di MHREC Sàrl.

34. Informativa sui trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie

La Società non ha effettuato nel corso dell'esercizio trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie.

35. Informativa sul *Fair Value*

L' IFRS 13 dispone che:

- le attività non finanziarie debbano essere misurate secondo il metodo dell'"*highest and best use*" ovvero tenendo in considerazione il migliore utilizzo dell'attività dal punto di vista degli operatori di mercato;
- le passività (finanziarie e non) e gli strumenti rappresentativi di capitale (ad esempio azioni emesse come corrispettivo in una *business combination*) debbano essere trasferiti ad un operatore di mercato alla data di valutazione. Nel processo di misurazione del fair value di una passività è necessario rilevare il rischio di inadempimento della controparte che comprende anche il rischio di credito.

Le regole generali per la predisposizione delle tecniche di valutazione del fair value dovrebbero essere appropriate in base alle circostanze, imposte in modo tale da massimizzare gli input osservabili e stabilite secondo il metodo utilizzato per la valutazione (metodo dei multipli, il metodo reddituale e il metodo del costo):
1) appropriate in base alle circostanze: le tecniche di valutazione devono essere applicate in modo coerente nel tempo a meno che non esistano tecniche alternative più rappresentative per la valutazione del fair value.
2) massimizzare gli input osservabili: gli input si distinguono in osservabili e non osservabili, fornendo alcuni esempi di mercati dai quali possono essere calcolati i fair value.
3) le tecniche di misurazione del fair value si classificano in tre livelli gerarchici a seconda del tipo di input che viene utilizzato:

- livello 1: gli input derivano dai prezzi quotati in mercati regolamentati di beni identici all'attività o passività da valutare. In questo caso si utilizzano i prezzi senza procedere ad alcun aggiustamento.
- livello 2: gli input derivano dai prezzi quotati o altri dati (tassi di interesse, curve dei rendimenti osservabili, spread creditizi) per attività o passività simili in mercati attivi e non attivi. Per questo caso possono essere effettuati degli aggiustamenti dei prezzi in funzione di fattori specifici dell'attività o passività.
- livello 3: in questo caso gli input non sono osservabili. Il principio dispone che sia possibile ricorrere a quest'ultima tecnica solo in questo caso. Gli input di questo livello comprendono per esempio *swap* su valute a lungo termine, *interest rate swap*, passività di smantellamento assunta in una *business combination*.

etc.

La disposizione di questi livelli segue una gerarchia di priorità: attribuendo la massima significatività per il livello 1 e minima per il livello 3.

L'IFRS 13 dispone che per la valutazione del fair value possano essere utilizzati tre metodi di valutazione:

- il metodo della valutazione di mercato si basa sui prezzi e altre informazioni rilevanti per gli operatori di mercato di attività e passività identiche o comparabili. I modelli utilizzati sono il metodo dei multipli e il metodo dei prezzi a matrice;
- il metodo reddituale si ottiene dalla sommatoria attualizzata degli importi futuri che verranno generati dall'attività. Questa metodologia consente di ottenere un fair value che rifletta le attuali aspettative del mercato su tali importi futuri;
- il metodo del costo riflette l'ammontare che sarebbe richiesto alla data di valutazione per sostituire la capacità di servizio dell'attività oggetto di valutazione. Il fair value sarà pari al costo che un operatore di mercato dovrebbe sostenere per acquisire o costruire un'attività di utilità comparabile rettificata (tenendo conto del livello di obsolescenza dell'attività in oggetto). Questo metodo può essere usato solo qualora gli altri metodi non siano utilizzabili.

Le tecniche di valutazione sono applicate in modo coerente nel tempo a meno che esistano delle tecniche alternative che consentano una più rappresentativa valutazione del fair value. Nella selezione delle tecniche di valutazione assumono una rilevanza particolarmente significativa le assunzioni utilizzate nel determinare il prezzo dell'attività o delle passività.

Di seguito si riporta il confronto tra valore contabile e *fair value* delle attività e delle passività della Società al 31 dicembre 2020.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
	Valore contabile	Fair Value	Valore contabile	Fair Value
Investimenti immobiliari	755.382	755.382	764.924	764.924
Altre immobilizzazioni materiali	1.381	1.381	1.582	1.582
Immobilizzazioni immateriali	257	257	188	188
Partecipazioni in società collegate	47.131	47.131	33.675	33.675
Attività finanziarie al fair value	-	-	4.593	4.593
Crediti per imposte anticipate	20	20	10	10
Strumenti finanziari derivati	40	40	158	158
Crediti finanziari e commerciali non correnti	-	-	1.620	1.620
Rimanenze	2.707	2.707	2.780	2.780
Crediti finanziari e commerciali correnti	15.330	15.330	9.958	9.958
Disponibilità liquide	48.653	48.653	42.693	42.693
Attività non correnti destinate alla vendita	4.300	4.300	23.500	23.500
Attività	**875.201**	**875.201**	**885.681**	**885.681**
Debiti verso banche non correnti	316.973	320.557	340.233	342.371
Altri debiti	17.250	17.250	15.137	15.137
Strumenti finanziari derivati	1.663	1.663	1.888	1.888
Debiti per strumento finanziario	876	876	998	998
Debiti verso banche correnti	22.017	22.017	16.140	16.355
Passività	**358.779**	**362.363**	**374.396**	**376.749**

La Società non detiene strumenti di capitale valutati al costo.



Di seguito si allega tabella di sintesi con evidenziazione della gerarchia nella misurazione del fair value alla data del 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020			
	Totale	Prezzi quotati su mercati attivi (Livello 1)	Dati significativi osservabili (Livello 2)	Dati significativi non osservabili (Livello 3)
Investimenti immobiliari	755.382	-	-	755.382
Altre immobilizzazioni materiali	1.381	-	-	1.381
Immobilizzazioni immateriali	257	-	-	257
Partecipazioni in società collegate	47.131	-	-	47.131
Crediti per imposte anticipate	20	-	-	20
Strumenti finanziari derivati	40	-	40	-
Rimanenze	2.707	-	-	2.707
Crediti finanziari e commerciali correnti	15.330	-	-	15.330
Disponibilità liquide	48.653	-	-	48.653
Attività non correnti destinate alla vendita	4.300	-	-	4.300
Attività	**875.201**	**-**	**40**	**875.161**
Debiti verso banche non correnti	320.557	-	320.557	-
Altri debiti	17.250	-	-	17.250
Strumenti finanziari derivati	1.663	-	1.663	-
Debiti per strumento finanziario	876	-	-	876
Debiti verso banche correnti	22.017	-	-	22.017
Passività	**362.363**	**-**	**322.220**	**40.143**

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019			
	Totale	Prezzi quotati su mercati attivi (Livello 1)	Dati significativi osservabili (Livello 2)	Dati significativi non osservabili (Livello 3)
Investimenti immobiliari	764.924	-	-	764.924
Altre immobilizzazioni materiali	1.582	-	-	1.582
Immobilizzazioni immateriali	188	-	-	188
Partecipazioni in società collegate	33.675	-	-	33.675
Attività finanziarie al fair value	4.593	-	-	4.593
Crediti per imposte anticipate	10	-	-	10
Strumenti finanziari derivati	158	-	158	-
Crediti finanziari e commerciali non correnti	1.620	-	-	1.620
Rimanenze	2.780	-	-	2.780
Crediti finanziari e commerciali correnti	9.958	-	-	9.958
Disponibilità liquide	42.693	-	-	42.693
Attività non correnti destinate alla vendita	23.500	-	-	23.500
Attività	**885.681**	**-**	**158**	**885.523**
Debiti verso banche non correnti	342.371	-	342.371	-
Altri debiti	15.137	-	-	15.137
Strumenti finanziari derivati	1.888	-	1.888	-
Debiti per strumento finanziario	998	-	-	998
Debiti verso banche correnti	16.355	-	16.242	113
Passività	**376.749**	**-**	**360.501**	**16.248**

36. Rischi e impegni

I rischi a cui è soggetta la Società e le relative mitigazioni sono riportati nel Capitolo 3 "Governance" – *Come gestiamo i rischi.*

Garanzie e impegni

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

Per il finanziamento relativo al portafoglio Deutsche Bank:
- ipoteca di primo grado per Euro 298.550 mila;
- pegno sulle quote 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 DEPObank;
- 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 VII:
- ipoteca di primo grado per Euro 255.600 mila;

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

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

- ipoteca di primo grado per Euro 50.000 mila;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti di locazione, dai contratti assicurativi e dalle fideiussioni rilasciate a favore del fondo.

Infine, per quanto riguarda il finanziamento di Feltrinelli Porta Volta, le garanzie concesse sono le seguenti:

- ipoteca di primo grado per Euro 80.800 mila;
- pegno sui conti correnti operativi legati al contratto di finanziamento;
- cessione dei crediti derivanti dai contratti assicurativi e dalle fideiussioni rilasciate a favore del fondo.

Per quanto riguarda il contratto di locazione stipulato in data 21 luglio 2017 tra COIMA RES e il Fondo Porta Nuova Garibaldi, gestito da COIMA SGR S.p.A., la Società ha concesso una garanzia a favore del locatore per un ammontare pari a circa Euro 25 mila.

La Società ha un impegno di complessivi Euro 25.000 mila nei confronti del Fondo Porta Nuova Bonnet, quasi completamente erogati alla data del 31 dicembre 2020 con residui Euro 269 mila da richiamare. Per maggio dettagli si rimanda alla nota 17 – Partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto.

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.

37. Operazioni con parti correlate

Si riporta il dettaglio delle operazioni con le parti correlate:

(Euro migliaia)	Crediti	Debiti	Proventi	Costi
COIMA SGR S.p.A.	205	1.859	-	4.152
COIMA S.r.l.	-	218	-	732
Infrastrutture Garibaldi - Repubblica	-	1	-	5
Consorzio Porta Nuova Garibaldi	-	51	-	174
Fondo Porta Nuova Garibaldi	690	760	-	116
Fondazione Riccardo Catella	-	12	-	8
Co - Investment 2 SCS	1.694	-	-	-
Dirigenti	-	51	-	228
Amministratori	-	1.268	-	465
Sindaci	-	124	-	124
Altri	-	13	-	113

Si segnala inoltre che la Società ha stipulato i seguenti contratti di servizio con parti correlate a condizioni in linea con gli standard di mercato, e precisamente:

- contratto di asset management con COIMA SGR S.p.A.;
- contratto con COIMA S.r.l. per servizi di development & project management, nonché di property & facility management;
- contratto di locazione relativo alla nuova sede legale della Società stipulato in data 21 luglio 2017 con il Fondo Porta Nuova Garibaldi, gestito da COIMA SGR S.p.A..

Contratto di Asset Management

In data 19 marzo 2020 il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha approvato le modifiche apportate contratto di Asset Management con COIMA SGR, di seguito riassunte:

- riduzione della *management fee* a: (i) 80 bps, a fronte dei 110 bps precedentemente previsti, sino a un ammontare del valore complessivo netto del patrimonio immobiliare di Euro 1 miliardo; (ii) a 60 bps, a fronte degli 85 bps, oltre Euro 1 miliardo e (iii) sino a 1,5 miliardi e 55 bps a fronte dei 50 bps oltre l'ammontare di Euro 1,5 miliardi;
- estensione della scadenza fino al 1° gennaio 2025 che si rinnoverà per ulteriori cinque anni, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra con un preavviso di almeno 12 mesi, per quanto concerne il periodo dal 1°gennaio 2020 al 1°gennaio 2025 ("Primo Periodo") e al quinquennio successivo ("Secondo Periodo"), o di almeno 18 mesi, per quanto concerne i periodi quinquennali successivi al Primo Periodo e al Secondo Periodo;
- eliminazione della *termination penalty* in caso di recesso della Società a decorrere dalla scadenza del Secondo Periodo (i.e. a partire dal 1° gennaio 2030) e a condizione che il recesso sia comunicato dalla Società con 18 mesi di preavviso, con contestuale cessazione della clausola di esclusività a decorrere dalla ricezione della comunicazione di recesso;
- inserimento di un *cap* di Euro 110.000 oltre il quale la retribuzione fissa annua dell'Amministratore Delegato della Società non può essere dedotta dalla *asset management fee* spettante a Coima SGR; e
- modifica della clausola inerente agli obblighi di riservatezza al fine di introdurre un esplicito riferimento alla disciplina in materia di market abuse, nonché della clausola inerente al rispetto del c.d. Modello 231 adottato dalla Società.

Contratto di property e development management

Nel corso del mese di dicembre 2020 la Società, così come previsto dall'accordo quadro con COIMA S.r.l., ha completato la revisione annuale delle condizioni economiche dei contratti di *property* e *development management.* Tale processo ha comportato esclusivamente la modifica della durata contrattuale dell'accordo quadro, che è stata allineata alla scadenza del contratto di Asset Management in essere con COIMA SGR, ovvero 1° gennaio 2025.

Pubblicità dei corrispettivi di revisione contabile ai sensi dell'art. 149-duodecues del Regolamento Consob 14 maggio 1999, n.11971

Riportiamo nella presente tabella un dettaglio dei corrispettivi riconosciuti alla società di revisione cui è stato conferito l'incarico di revisione contabile ai sensi del D. Lgs. 39 del 27 gennaio 2010, ed alle entità della rete cui appartiene la società di revisione stessa:

(Euro migliaia)	Destinatario	Soggetto	Compensi
Revisione legale (*)	Società capogruppo	EY S.p.A.	188
Revisione legale (**)	Società controllate	EY S.p.A.	14
Revisione dati bilancio sostenibilità	Società capogruppo	EY S.p.A.	16
Totale			**218**

(*) Tali compensi si riferiscono alla revisione legale del bilancio consolidato, del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato semestrale di COIMA RES SIIQ e ed alla revisione limitata del prospetto contabile al 30 settembre 2020, finalizzata al rilascio del parere per la distribuzione dell'acconto dividendi di COIMA RES SIIQ ai sensi dell'articolo 2433 bis del Codice civile. L'importo comprende i corrispettivi (spese incluse) pari ad Euro 177 mila e il contributo CONSOB, stimato dalla Società per Euro 11 mila.

(**) Tali compensi si riferiscono alla revisione legale del bilancio d'esercizio di COIMA RES SIINQ I (spese incluse).

RACCOMANDAZIONE N. DEM/9017965 DEL 26/02/2009

1. Rappresentazione del portafoglio immobiliare

Categoria	Valore contabile alla data della relazione	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato alla data della relazione	Data ultima perizia
Iuvestimenti immobiliari:				
Monte Rosa		IAS 40 Fair Value	60.600	31 dicembre 2020
Tocqueville		IAS 40 Fair Value	59.500	31 dicembre 2020
Pavilion		IAS 40 Fair Value	72.700	31 dicembre 2020
Filiali Deutsche Bank		IAS 40 Fair Value	63.872	31 dicembre 2020
Gioiaotto		IAS 40 Fair Value	82.000	31 dicembre 2020
Deruta		IAS 40 Fair Value	44.400	31 dicembre 2020
Vodafone		IAS 40 Fair Value	211.000	31 dicembre 2020
Sarca		IAS 40 Fair Value	62.070	31 dicembre 2020
Feltrinelli		IAS 40 Fair Value	99.240	31 dicembre 2020
Totale			**755.382**	
Rimanenze:				
Filiali Deutsche Bank		IAS 2	2.707	31 dicembre 2020
Totale			**2.707**	
Attività non correnti destinate alla vendita:				
Filiali Deutsche Bank		IFRS 5	4.300	31 dicembre 2020
Totale			**4.300**	

2. Situazione finanziaria debitoria complessiva del Gruppo

Progetto / asset immobiliare	Valore contabile asset	Debito finanziario	Forma tecnica	Scadenza	Significative clausole contrattuali
Filiali Deutsche Bank	66.579	30.541	Bullet	16 luglio 2023	Covenant finanziari - Nota 26
Monte Rosa	60.600	20.741	Bullet	16 luglio 2023	Covenant finanziari - Nota 26
Tocqueville	59.500	19.916	Bullet	16 luglio 2023	Covenant finanziari - Nota 26
Pavilion	72.700	26.760	Bullet	31 ottobre 2023	Covenant finanziari - Nota 26
Gioiaotto	82.000	47.831	Bullet	31 marzo 2022	Covenant finanziari - Nota 26
Deruta	44.400	19.927	Bullet	16 gennaio 2022	Covenant finanziari - Nota 26
Vodafone	211.000	126.249	Bullet	27 giugno 2024	Covenant finanziari - Nota 26
Sarca	62.070	25.008	Bullet	1° novembre 2022	Covenant finanziari - Nota 26
Microsoft	99.240	21.991	Bullet	21 dicembre 2020	Covenant finanziari - Nota 26

ATTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO E DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI RELATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020

ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del Decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e dell'art. 81-ter del Regolamento Consob 14 maggio 1999, n. 11971

1) I sottoscritti Manfredi Catella e Fulvio Di Gilio, nella qualità rispettivamente di Amministratore Delegato e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili di COIMA RES S.p.A. SIIQ, attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-*bis*, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
   - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
   - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato.
2) Al riguardo si segnala che:
   - l'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato è stata verificata mediante la valutazione del sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria.
   - dalla valutazione del sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria non sono emersi aspetti di rilievo.
3) Si attesta, inoltre, che:
   Il bilancio consolidato:
   - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
   - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
   - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e dell'insieme delle società e dei fondi inclusi nel consolidamento.

   La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'impresa, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la Società è esposta.

La relazione sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 25 febbraio 2021

Amministratore Delegato

Manfredi Catella

Dirigente Preposto alla redazione e Direttore Generale dei documenti contabili societari

Fulvio Di Gilio

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

EY S.p.A.
Via Meravigli, 12
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Building a better working world

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della
Coima Res S.p.A. SIIQ

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Coima Res (il Gruppo), costituito dal prospetto consolidato della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, dal prospetto consolidato dell'utile/(perdita) d'esercizio, dal prospetto consolidato delle altre componenti di conto economico complessivo , dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio consolidato che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Coima Res S.p.A. SIIQ in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.525.000,00 i.v.
Iscritta al n. 8 S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. 250904
P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Supplemento n. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale CONSOB
Altre informazioni sul sito ey.com

EY
Building a better working world

Abbiamo identificato il seguente aspetto chiave della revisione contabile:

Aspetto chiave	Risposte di revisione
Valutazione degli investimenti immobiliari	
Gli investimenti immobiliari sono esposti in bilancio secondo il criterio del valore equo (fair value) previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti immobiliari, con rilevazione delle variazioni di valore nel conto economico. Il valore equo è stimato dalla Direzione Aziendale con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti. La stima del valore equo comporta l'applicazione di modelli di valutazione che richiedono la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni riguardanti la previsione del tasso di occupazione futura degli immobili, dell'andamento previsto dei mercati immobiliari e finanziari, anche tenuto conto degli effetti della pandemia Covid-19 in corso, nonché delle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei tenants. Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del fair value del portafoglio immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, del giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni alla base dei modelli valutativi, nonché degli effetti sui principali indicatori di performance della Società e del Gruppo, in particolare il Net Asset Value. Il paragrafo 1.3 "Parte relativa alle principali voci di bilancio" delle note esplicative al bilancio descrive l'applicazione del processo di selezione degli esperti indipendenti e i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare.	Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro, l'analisi della procedura aziendale per la selezione e l'utilizzo degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo, la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti alle grandezze di bilancio, l'analisi critica e la discussione con la Direzione Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni di mercato considerate dagli stessi e, anche con il supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari, l'esecuzione di procedure di validità sulle relazioni degli esperti indipendenti. Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

Building a better working world

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Colma Res S.p.A. SIIQ o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;

Building a better working world

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Coima Res S.p.A. SIIQ ci ha conferito in data 1 febbraio 2016 l'incarico di revisione legale del bilancio consolidato della Società per gli esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2016 al 31 dicembre 2024.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Building a better working world

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Coima Res S.p.A. SIIQ sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Coima Res al 31 dicembre 2020, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio consolidato del Gruppo Coima Res al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Coima Res al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c. 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 19 marzo 2021

EY S.p.A.

Aldo Alberto Amorese
(Revisore Legale)

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2020

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO

Nel corso del 2020 la Società ha continuato a svolgere attività di asset management volte ad estrarre valore da tutti gli immobili, posseduti direttamente e indirettamente, presenti in portafoglio.

Di seguito si riporta una sintesi degli eventi più rilevanti avvenuti nel corso dell'esercizio 2020.

Partecipazione in COIMA CORE FUND IV

Cessioni: il 15 gennaio 2020 il fondo COIMA CORE FUND IV ha completato la cessione della prima tranche di filiali bancarie relativa all'operazione annunciata l'8 novembre 2019 (cessione di 11 filiali bancarie per un valore complessivo di Euro 23,5 milioni). La prima tranche riguarda la cessione di un portafoglio di 8 filiali bancarie situate a Milano, Verona, Como, Trezzano sul Naviglio e Liguria per un valore di Euro 13,1 milioni (56% del valore totale del portafoglio in vendita).
In data 13 luglio 2020 si è conclusa la vendita della nona filiale bancaria sita in Verona, in Corso Porta Nuova, per un importo pari ad Euro 4,1 milioni.
La cessione della parte residua del portafoglio, consistente in due filiali localizzate a Milano per un valore pari ad Euro 6,3 milioni, è stata conclusa in parte ad ottobre 2020 con la vendita della filiale in Piazza De Angeli, mentre la vendita della filiale sita in via dei Martinitt si è conclusa il 15 gennaio 2021.

Partecipazione in COIMA CORE FUND VI

Leasing: nel terzo trimestre del 2020, il fondo COIMA CORE FUND VI ha rinnovato il contratto di locazione con QBE (una compagnia assicurativa globale) per ulteriori 6 anni. Il contratto di locazione, che riguarda più di 900 mq di uffici presso la proprietà Gioiaotto in Porta Nuova a Milano, è stato siglato con un premio del 44% rispetto al precedente canone in essere ed in linea con il canone prime della zona.
In data 4 dicembre 2020 il fondo COIMA CORE FUND VI ha sottoscritto un accordo integrativo al contratto di locazione con il conduttore NH Italia in considerazione delle misure restrittive emanate dal Governo italiano e della contrazione dei ricavi derivanti dall'attività aziendale esercitata dalla controparte. Tale accordo prevede la concessione da parte del locatore di un periodo di godimento gratuito (dal 1° aprile 2020 al 15 giugno 2020) a fronte dell'incremento della percentuale applicabile al canone variabile a partire dal 1° gennaio 2021.
Disinvestimenti: in data 15 dicembre 2020 è stata completata la cessione del Portafoglio Telecom ad APWireless, società controllata da Radius Global Infrastructure. COIMA CORE FUND VI aveva acquisito indirettamente una quota di minoranza nel Portafoglio Telecom nel 2019, in concomitanza all'acquisto delle sedi di Microsoft e Philips.

Partecipazione in CORSO COMO PLACE (PORTA NUOVA BONNET)

Il progetto Corso Como Place è stato successivamente completato nel quarto trimestre del 2020 con costi in linea con le stime effettuate in fase di budget. Gli spazi sono stati consegnati ai conduttori Accenture e Bending Spoons ad inizio 2021 in base agli accordi preliminari di locazione firmati nel 2019.

Contratto con COIMA SGR e remunerazione del CEO

In data 19 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la sottoscrizione di un nuovo *asset management agreement* tra COIMA RES e COIMA SGR contenente alcune modifiche rispetto al precedente accordo in essere, tra cui l'estensione del primo periodo e un miglioramento dei termini economici a favore della Società.
La fine del primo periodo del contratto è stata posticipata dal 13 maggio 2021 al 1° gennaio 2025 e la commissione di gestione è stata ridotta di 30 bps dall'1,10% del NAV allo 0,80% del NAV (ovvero una riduzione del 27%) in vigore dal 1° gennaio 2020. Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo 68 relativo alle parti correlate.
Inoltre, Manfredi Catella, fondatore e Amministratore Delegato di COIMA RES, ha manifestato la volontà di rinunciare, per il primo periodo, come esteso fino al 1° gennaio 2025, agli emolumenti allo stesso spettanti per la carica di Amministratore Delegato, in linea con la condotta tenuta dall'IPO ad oggi.

Rinnovo del Consiglio di Amministrazione

In data 11 giugno 2020, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha confermato in 9 il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione e nominato, per l'esercizio 2020 e, quindi, fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, il nuovo Consiglio di Amministrazione nelle persone di Feras Abdulaziz Al Naama, Manfredi Catella, Caio Massimo Capuano, Olivier Elamine, Luciano Gabriel, Alessandra Stabilini, Ariela Caglio, Antonella Centra e Paola Bruno. L'Assemblea degli Azionisti nella sua sessione ordinaria ha confermato Caio Massimo Capuano come Presidente del Consiglio di Amministrazione ed il Consiglio di Amministrazione dell'11 giugno 2020 ha confermato Manfredi Catella come Amministratore Delegato.

Acquisizione Gioia 22

L'11 giugno 2020, COIMA RES ha concluso un accordo vincolante per l'acquisto di una partecipazione del 10-25% nell'edificio Gioia 22, un immobile di 35.800 metri quadri che si sviluppa su 26 piani fuori terra sito in Via Melchiorre Gioia 22 a Milano, nel distretto di Porta Nuova. Il closing dell'operazione è previsto per il 2022, ed è subordinato al verificarsi di talune condizioni sospensive, tra cui la locazione del 75% delle superfici.

Gold Award

In tema di trasparenza, COIMA RES ha ricevuto due Gold Award dalla European Public Real Estate Association ("EPRA") per il Bilancio Annuale 2019 e il Report di Sostenibilità 2019 che confermano i premi assegnati negli scorsi esercizi. L'EPRA è la più importante associazione del settore immobiliare quotato in Europa, il cui obiettivo è definire le *best practice* in termini di *accounting, reporting* e *corporate governance* in modo da fornire informazioni di alta qualità agli investitori e creare un quadro di riferimento, sia di dibattito che decisionale, sulle questioni fondamentali per il futuro del settore.

PANORAMICA DEI RISULTATI FINANZIARI D'ESERCIZIO

La tabella a seguire sintetizza il conto economico dell'esercizio 2020 che evidenzia un risultato netto di Euro 10,9 milioni.

(Euro milioni)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Canoni	9,8	16,3
Costi operativi immobiliari	(1,1)	(1,6)
NOI	**8,8**	**14,7**
Altri ricavi	0,0	3,6
G&A	(4,3)	(6,3)
Altri costi	0,1	(0,0)
Costi generali non ricorrenti	(0,3)	(0,7)
EBITDA	**4,3**	**11,3**
Rettifiche di valore nette	(18,0)	(0,6)
Adeguamento al fair value	(1,2)	4,4
EBIT	**(14,9)**	**15,1**
Proventi finanziari	0,0	0,0
Altri proventi ed oneri	28,9	9,4
Oneri finanziari	(3,2)	(4,3)
Risultato prima delle imposte	**10,9**	**20,2**
Imposte	(0,0)	0,0
Risultato netto	**10,9**	**20,2**

Il Net Operating Income (di seguito anche "**NOI**") è pari ad Euro 8,8 milioni (Euro 14,7 milioni al 31 dicembre 2019) e rappresenta l'89,8% dei canoni di locazione complessivi. Il NOI include i canoni di locazione maturati sugli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion per tutto l'esercizio 2020.

I costi operativi immobiliari, pari ad Euro 1,1 milioni, sono relativi principalmente alle imposte di proprietà degli immobili, i costi di *property management*, il netto delle spese operative e di manutenzione degli immobili. Tali costi risultano in diminuzione di Euro 0,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2019 principalmente per la cessione del complesso immobiliare Vodafone, conclusasi nel primo semestre 2020.

I costi G&A, pari ad Euro 4,3 milioni, includono le commissioni di gestione, le spese per il personale, i costi della governance societaria e delle funzioni di controllo nonché i costi di consulenza, audit, IT, marketing e i costi di gestione della sede della Società. Il decremento di Euro 2 milioni rispetto al 31 dicembre 2019 è riconducibile principalmente al rinnovo del contratto di asset management con COIMA SGR, che ha comportato un decremento dell'aliquota applicata per il calcolo delle commissioni di quasi il 30% e ad un'attività mirata di risparmio intrapresa dal management durante l'esercizio 2020.

Gli altri costi includono la variazione del *fair value* dello strumento finanziario, positiva per Euro 0,1 milione.

I costi generali non ricorrenti sono costituiti principalmente dalle donazioni effettuate dalla Società a favore di entità attive per fronteggiare l'emergenza sanitaria COVID-19 (Euro 0,1 milioni), da accantonamenti a fondo rischi e consulenze straordinarie (Euro 0,2 milioni).

Le rettifiche di valore nette, pari ad Euro 18 milioni (Euro 0,6 milioni al 31 dicembre 2019), sono principalmente costituite dall'impairment test effettuato sulle partecipazioni a seguito delle distribuzioni effettuate nel corso dell'anno 2020.

Le variazioni del *fair value*, negative per Euro 1,2 milioni (positive per Euro 4,4 milioni al 31 dicembre 2019), si riferiscono all'adeguamento di valore del portafoglio immobiliare della Società.

Altri proventi ed oneri, pari ad Euro 28,9 milioni (Euro 9,4 milioni al 31 dicembre 2019) sono costituiti dai proventi e rimborsi quote distribuiti nel corso dell'esercizio da COIMA RES S.p.A. SIINQ I, COIMA CORE FUND IV, COIMA CORE FUND VI e COIMA CORE FUND VIII. In particolare, COIMA CORE FUND IV ha effettuato un rimborso parziale di quote per Euro 17,7 milioni a seguito della cessione del pacchetto di filiali Deutsche Bank.

Gli oneri finanziari, pari ad Euro 3,2 milioni (Euro 4,3 milioni al 31 dicembre 2019), sono relativi ai finanziamenti in essere alla data del presente bilancio d'esercizio. Il decremento di Euro 1,1 milioni rispetto al periodo precedente è riconducibile principalmente alla minore esposizione finanziaria della Società, grazie all'operazione di apporto del complesso immobiliare Vodafone e del relativo finanziamento nel fondo COIMA CORE FUND VIII, conclusasi nel primo semestre 2020, e ai rimborsi effettuati nel corso dell'esercizio a seguito della cessione delle filiali Deutsche Bank per Euro 17,7 milioni.

La tabella seguente sintetizza lo Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2020 e il confronto con l'anno precedente.

(Euro milioni)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Attivo		
Investimenti immobiliari	192,8	193,9
Partecipazioni	292,5	305,0
Altre attività non correnti	2,4	2,9
Totale attività non correnti	**487,7**	**501,8**
Crediti correnti	10,0	11,0
Disponibilità liquide	10,7	12,5
Totale attività correnti	**20,7**	**23,5**
Totale attività	**508,4**	**525,3**

Passivo		
Patrimonio netto	**402,8**	**402,3**
Finanziamenti	98,0	99,1
Altre passività non correnti	3,7	4,1
Totale passività non correnti	**101,7**	**103,2**
Debiti finanziari correnti	-	16,1
Debiti commerciali e altri debiti correnti	3,9	3,7
Totale passività correnti	**3,9**	**19,8**
Totale passività	**105,6**	**123,0**
Totale passività e patrimonio netto	**508,4**	**525,3**

Gli investimenti immobiliari, pari a Euro 192,8 milioni al 31 dicembre 2020 (Euro 193,9 milioni al 31 dicembre 2019), mostrano un decremento di Euro 1,1 milioni principalmente per effetto della correzione del fair value.

effettuata dagli esperti indipendenti in considerazione dell'attuale situazione di mercato influenzata dalla pandemia da Covid-19.

Le partecipazioni, pari ad Euro 292,5 milioni (Euro 305 milioni al 31 dicembre 2019) si sono ridotte di Euro 12,5 milioni per effetto della rettifica di valore a seguito dei rimborsi di capitale da parte di COIMA CORE FUND IV a seguito della cessione di alcune filiali bancarie (Euro 17,6 milioni), parzialmente compensati dai versamenti effettuati per il Fondo Porta Nuova Bonnet, per un importo pari ad Euro 5,2 milioni.
Le altre attività non correnti, pari ad Euro 2,4 milioni (Euro 2,9 milioni al 31 dicembre 2019), risultano in riduzione di Euro 0,5 milioni principalmente per l'incasso parziale del credito finanziario verso COIMA CORE FUND VIII relativo al trasferimento della quasi totalità degli oneri finanziari sostenuti nell'operazione di rifinanziamento del complesso immobiliare Vodafone.

I crediti correnti, pari ad Euro 10 milioni (Euro 11 milioni al 31 dicembre 2019) si sono ridotti di Euro 1 milione per la compensazione del credito iva dell'anno precedente con altre imposte e tributi dell'anno 2020.

L'indebitamento finanziario netto della Società è pari ad Euro 88 milioni al 31 dicembre 2020 e mostra un decremento di Euro 15,6 milioni principalmente per l'effetto dei rimborsi effettuati sui finanziamenti in essere a seguito della cessione delle filiali bancarie Deutsche Bank.

La tabella a seguire indica l'indebitamento finanziario netto della Società al 31 dicembre 2020 secondo la raccomandazione ESMA/2013/319.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
(A) Cassa	10.648	12.467
(B) Altre disponibilità liquide	-	-
(C) Titoli detenuti per negoziazione	-	-
(D) Liquidità (A)+(B)+ (C)	**10.648**	**12.467**
(E) Crediti finanziari correnti		
(F) Debiti bancari correnti	-	(16.140)
(G) Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
(H) Altri debiti finanziari correnti	-	-
(I) Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	**-**	**(16.140)**
(J) Liquidità corrente netta (I)+(E)+(D)	**10.648**	**(3.673)**
(K) Debiti bancari non correnti	(97.958)	(99.132)
(L) Obbligazioni emesse	-	-
(M) Altri debiti non correnti	(704)	(778)
(N) Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	**(98.662)**	**(99.910)**
O) Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	**(88.014)**	**(103.583)**

Al 31 dicembre 2020 la Società ha in essere i seguenti finanziamenti:

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	Scadenza	Tasso	% copertura
Filiali Deutsche Bank	30.541	16 luglio 2023	Eur 3M + 180 bps	100%
Monte Rosa, Tocqueville	40.657	16 luglio 2023	Eur 3M + 160 bps	100%
Pavilion	26.760	31 ottobre 2023	Eur 6M + 150 bps	93%

Le altre passività non correnti, pari a Euro 3,7 milioni (Euro 4,1 milioni al 31 dicembre 2019), si riferiscono principalmente ai contratti derivati *Interest Rate Swap* per Euro 1,5 milioni, allo strumento finanziario pari ad Euro 0,9 milioni, al debito derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per Euro 0,7 milioni, al fondo rischi per Euro 0,4 milioni e al fondo TFR per Euro 0,1 milioni.

I debiti commerciali e altri debiti correnti, pari ad Euro 3,9 milioni (Euro 3,7 milioni al 31 dicembre 2019), includono principalmente debiti e fatture da ricevere verso fornitori per un importo pari ad Euro 2,2 milioni (Euro 2,9 milioni al 31 dicembre 2019) e risconti passivi per un importo pari ad Euro 1,1 milioni (Euro 0,3 milioni al 31 dicembre 2019).

Il patrimonio netto della Società è pari ad Euro 402,8 milioni (Euro 402,3 milioni al 31 dicembre 2019) e risulta in aumento di Euro 0,5 milioni per effetto principalmente dell'utile dell'esercizio, pari ad Euro 10,9 milioni (al netto dei dividendi distribuiti, pari ad Euro 10,8 milioni) e alla variazione di valore dei derivati per Euro 0,4 milioni.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

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

RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE

Ai sensi dell'art. 84-quarter, comma 1, del Regolamento emittenti, attuativo del Decreto legislativo 24 febbraio 1998 n.58, la *Relazione sulla remunerazione* è disponibile sul sito internet della Società (www.coimares.com).

MODELLO ORGANIZZATIVO E CODICE ETICO

In data 27 luglio 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il codice etico e il modello organizzativo (come successivamente modificati), come previsto dal D. Lgs. 231/2001, e in data 11 giugno 2020 ha costituito l'organismo di sorveglianza e nominato quali membri dello stesso il dott. Marco Lori, in qualità di Presidente, il dott. Michele Luigi Giordano e l'Avv. Mario Ippolito dello studio legale Carnelutti.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

COIMA RES S.p.A. SIIQ non ha svolto nel corso dell'esercizio 2020 attività di ricerca e sviluppo.

AZIONI PROPRIE ED AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Alla data del 31 dicembre 2020 la Società non detiene azioni proprie o quote di società controllanti.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

Con riferimento alla tipologia di rapporti intercorrenti fra le società del Gruppo ed i rapporti con le parti correlate si rimanda a quanto decritto nel paragrafo 68 delle note esplicative.

EVENTI SUCCESSIVI

In data 15 gennaio 2021 COIMA CORE FUND IV, fondo interamente posseduto da COIMA RES, ha perfezionato la cessione della filiale bancaria di Milano, in Via dei Martinitt, per Euro 4,3 milioni.

In data 17 febbraio 2021 il fondo Feltrinelli Porta Volta ha 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 posticipata dal 21 dicembre 2020 al 21 dicembre 2023, ed il margine del finanziamento è stato ridotto di circa 15 punti base.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'obiettivo di COIMA RES è fornitore ai suoi azionisti flussi stabili e sostenibili, preservare il capitale per eseguire ristrutturazioni mirate sul proprio portafoglio immobiliare e cogliere potenziali opportunità di acquisizione.

In considerazione dei risultati sopra riportati, il Consiglio di Amministrazione della Società ha l'opportunità di proporre all'Assemblea degli Azionisti un dividendo di Euro 10,8 milioni (Euro 0,30 per azione), in linea con quanto distribuito negli esercizi precedenti.
Il dividendo è stato calcolato sulla base dei risultati della Società e della normativa vigente in materia di società di investimento immobiliari quotate.

La Società prevede che il portafoglio composto e descritto nelle pagine precedenti possa generare risultati economici e finanziari positivi, dando la possibilità alla Società di generare utili negli esercizi successivi e di distribuire dividendi ai propri azionisti.

Sulla base di quanto sopra riportato, gli Amministratori hanno redatto il presente bilancio d'esercizio nella prospettiva della continuazione dell'attività in quanto ritengono sussistere tutti gli elementi che confermano la capacità della Società di continuare ad operare come entità in funzionamento.

In merito alla diffusione dell'epidemia del COVID-19 in Italia, la Società non ha avuto impatti significativi sui risultati finanziari, in quanto il portafoglio di COIMA RES è caratterizzato da conduttori diversificati e costituiti principalmente da società multinazionali. Durante l'esercizio COIMA RES ha dimostrato la propria solidità e resilienza, mantenendo livelli di incassi dei canoni di locazione allineati all'anno precedente.

APPLICAZIONE REGIME SIIQ

L'applicazione del regime SIIQ è subordinata alla condizione che le società interessate svolgano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare.
La prevalenza va verificata in base a due indici:

a) uno di natura patrimoniale: gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale destinati all'attività di locazione rappresentano almeno l'80 per cento dell'attivo patrimoniale – "*asset test*",
b) l'altro economico: in ciascun esercizio, i ricavi provenienti dall'attività di locazione rappresentano almeno l'80 per cento dei componenti positivi del conto economico – "*profit test*" (rapporto tra proventi da gestione esente e totale dei proventi).

Alla data del presente bilancio, la Società rispetta entrambi i due indici in quanto gli investimenti effettuati sono interamente di natura immobiliare ed i ricavi sono interamente generati da tali investimenti.

ALTRE INFORMAZIONI

Facoltà di derogare (OPT OUT) all'obbligo di pubblicare un documento informativo in ipotesi di operazioni significative

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione della Società in data 14 settembre 2015 ha deliberato di avvalersi della deroga prevista dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del Regolamento Consob n. 11971/99.

Definizione di PMI

Con riferimento alla definizione di PMI, di cui all'articolo 1, comma 1, lettera w-quater.1), del TUF e dell'art. 2-ter del Regolamento Emittenti CONSOB, si segnala che, alla data del presente bilancio, la Società rientra in tale definizione in quanto ha una capitalizzazione di mercato inferiore a Euro 500 milioni, come evidenziato dalla seguente tabella:

Capitalizzazione media 2020	Capitalizzazione media 2019	Capitalizzazione media 2018
233.090.558	291.593.852	289.368.398

PROPOSTA DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020 E DISTRIBUZIONE DIVIDENDI

Il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2020 chiude con un utile di Euro 10.933.612, in considerazione di un adeguamento negativo di *fair value* pari ad Euro 1.202.658 che consente quindi di liberare la riserva precedentemente accantonata fra le riserve non disponibili.
Si propone quindi, in considerazione dell'obbligo normativo di distribuire almeno il 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare:

- di destinare Euro 1.202.658, relativi all'adeguamento negativo di *fair value*, a riduzione della riserva di valutazione;
- di destinare Euro 1.304.302,60 a utili portati a nuovo;
- di riclassificare Euro 5.018.139,84 la riserva di valutazione IAS 40 soggetta al sistema di indisponibilità prevista dall'art.6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, aumentando la riserva utili portati a nuovo per il medesimo importo. L'ammontare di Euro 5.018.139,84 si riferisce alle rivalutazioni effettuate negli anni precedenti del complesso immobiliare Vodafone ceduto nel corso dell'esercizio 2019;
- di distribuire agli Azionisti un dividendo di Euro 10.831.967,40 (Euro 0,30 per azione), di cui Euro 3.610.655,80 (Euro 0,10 per azione) accontati in data 18 novembre 2020, per ognuna delle azioni ordinarie in circolazione al momento dello stacco della cedola. Il dividendo proposto comprende una componente ordinaria di Euro 0,24 per azione ed una componente straordinaria di Euro 0,06 per azione relativa al 50% della plusvalenza realizzata, rispetto al costo di acquisto e relativi oneri accessori, mediante la cessione del complesso immobiliare Vodafone.

Milano, 25 febbraio 2021

PROSPETTI DI BILANCIO

PROSPETTO DELL'UTILE/(PERDITA) D'ESERCIZIO

(Euro)	Note	31 dicembre 2020	*di cui parti correlate*	31 dicembre 2019	*di cui parti correlate*
Conto Economico					
Ricavi da locazione	39	9.833.808	-	16.271.130	-
Costi operativi immobiliari netti	40	(1.082.170)	(342.461)	(1.637.457)	(693.107)
Ricavi netti da locazione		**8.751.638**	**(342.461)**	**14.633.673**	**(693.107)**
Utili / (perdite) da cessioni immobiliari	41	-	-	3.561.868	-
Ricavi netti da cessione		**-**	**-**	**3.561.868**	**-**
Costi di struttura	42	(4.402.418)	(1.935.356)	(6.841.968)	(3.930.908)
Altri costi operativi	43	(41.684)	122.000	(27.890)	-
Risultato operativo lordo		**4.307.536**	**(2.155.817)**	**11.325.683**	**(4.624.015)**
Rettifiche di valore nette	44	(17.955.369)	(17.745.693)	(647.469)	(81.139)
Adeguamento al fair value	45	(1.202.658)	-	4.472.898	-
Risultato operativo netto		**(14.850.491)**	**(19.901.510)**	**15.151.112**	**(4.705.154)**
Proventi da partecipazioni	46	28.936.973	28.936.973	9.355.582	9.355.582
Proventi finanziari	47	1.160	-	530	-
Oneri finanziari	47	(3.154.030)	(7.903)	(4.330.403)	2.470.246
Risultato ante imposte		**10.933.612**	**9.027.560**	**20.176.821**	**7.120.674**
Imposte	48	-	-	-	-
Risultato		**10.933.612**	**9.027.560**	**20.176.821**	**7.120.674**

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Euro)	Note	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Utile dell'esercizio		**10.933.612**	**20.176.821**
Altre componenti di conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio	57	374.580	(544.923)
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile d'esercizio		-	-
Utile complessivo		**11.308.192**	**19.631.898**



PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(Euro)	Note	31 dicembre 2020	*di cui parti correlate*	31 dicembre 2019	*di cui parti correlate*
Attivo					
Investimenti immobiliari	49	192.800.000	-	193.900.000	
Altre immobilizzazioni materiali	50	950.846	690.440	1.061.256	770.994
Immobilizzazioni immateriali	50	255.558	-	185.580	-
Partecipazioni in società controllate	51	267.785.848	-	285.450.315	-
Partecipazioni in società collegate	52	24.732.731	-	19.518.446	-
Crediti finanziari non correnti	53	1.189.658	1.189.658	1.650.785	1.650.785
Strumenti finanziari derivati	54	5.594	-	33.701	-
Totale attività non correnti		**487.720.235**	**1.880.098**	**501.800.083**	**2.421.779**
Crediti commerciali e altri crediti correnti	55	9.515.734	4.566.630	10.542.188	5.520.261
Crediti finanziari correnti	53	490.923	490.923	490.899	490.899
Disponibilità liquide	56	10.648.167	-	12.466.758	-
Totale attività correnti		**20.654.824**	**5.057.553**	**23.499.845**	**6.011.160**
Totale attività		**508.375.059**	**6.937.651**	**525.299.928**	**8.432.939**
Passivo					
Capitale sociale		14.482.292	-	14.482.292	-
Riserva sovrapprezzo azioni		336.272.528	-	336.272.528	-
Riserva da valutazione		(1.428.453)	-	(1.676.529)	-
Acconto dividendi		(3.610.656)	-	(3.610.656)	-
Altre riserve		38.944.184	-	34.338.484	-
Utili/(perdite) portati a nuovo		7.175.447	-	2.309.789	-
Utile/(perdita) d'esercizio		10.933.612	-	20.176.821	-
Patrimonio netto	**57**	**402.768.954**	-	**402.292.729**	-
Debiti verso banche non correnti	58	97.958.386	-	99.131.633	-
Debiti finanziari non correnti	59	704.079	704.079	778.502	778.502
Debiti per trattamento fine rapporto	60	99.743	-	71.093	-
Fondi rischi e oneri	61	391.021	391.021	372.803	372.803
Strumenti finanziari derivati	62	1.530.587	-	1.747.198	-
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	63	1.032.325	876.000	1.141.210	998.000
Totale passività non correnti		**101.716.141**	**1.971.100**	**103.242.439**	**2.149.304**
Debiti verso banche correnti	58	-	-	16.139.657	-
Debiti commerciali e altri debiti correnti	64	3.879.045	801.217	3.614.184	1.576.157
Debiti per imposte correnti		10.919	-	10.919	-
Totale passività correnti		**3.889.964**	**801.217**	**19.764.760**	**1.576.157**
Totale passività		**105.606.105**	**2.772.317**	**123.007.199**	**3.725.461**
Totale passività e patrimonio netto		**508.375.059**	**2.772.317**	**525.299.928**	**3.725.461**

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da valutazione	Altre riserve / (acconto dividendi)	Utili / (perdite) portati a nuovo	Utile / (perdita) del periodo	Patrimonio netto
Saldo al 1° gennaio 2019	**14.450.800**	**335.549.475**	**(956.533)**	**4.692.979**	**2.091.782**	**36.889.839**	**392.718.342**
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	25.869.732	218.007	(26.087.739)	-
Distribuzione dividendi 2018 [10]	-	-	-	3.600.700	-	(10.802.100)	(7.201.400)
Acconto dividendi 2019	-	-	-	(3.610.656)	-	-	(3.610.656)
Valutazione derivati	-	-	(719.996)	175.073	-	-	(544.923)
Aumento di capitale	31.492	723.053	-	-	-	-	754.545
Utile/(perdita) d'esercizio	-	-	-	-	-	20.176.821	20.176.821
Saldo al 31 dicembre 2019	**14.482.292**	**336.272.528**	**(1.676.529)**	**30.727.828**	**2.309.789**	**20.176.821**	**402.292.729**
Destinazione utile d'esercizio	-	-	-	4.479.196	4.865.658	(9.344.854)	-
Distribuzione dividendi 2019 [11]	-	-	-	3.610.656	-	(10.831.967)	(7.221.311)
Acconto dividendi 2020	-	-	-	(3.610.656)	-	-	(3.610.656)
Valutazione derivati	-	-	248.076	109.810	-	-	357.886
Riserva utili attuariali IAS 19	-	-	-	16.694	-	-	16.694
Utile/(perdita) d'esercizio	-	-	-	-	-	10.933.612	10.933.612
Saldo al 31 dicembre 2020	**14.482.292**	**336.272.528**	**(1.428.453)**	**35.333.528**	**7.175.447**	**10.933.612**	**402.768.954**

[10] Non include l'acconto dividendo sul risultato 2018 di Euro 3.601 mila distribuito a novembre 2018.
[11] Non include l'acconto dividendo sul risultato 2019 di Euro 3.611 mila distribuito a novembre 2019.

RENDICONTO FINANZIARIO

(Euro)	Note	2020	2019
Utile d'esercizio ante imposte		10.933.612	20.176.821
Aggiustamenti per riconciliare l'utile con i flussi finanziari netti:			
Rettifiche di valore nette	44	17.874.146	566.329
Accantonamento benefici ai dipendenti	42	63.562	435.413
Adeguamento fair value immobili	45	1.202.658	(4.472.898)
Proventi finanziari		-	-
Oneri finanziari	47	895.086	1.034.608
Variazione fair value strumenti finanziari	43	(122.000)	-
Variazioni di capitale circolante:			
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e degli altri crediti correnti	55	1.392.681	(2.473.303)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti correnti	64	131.163	(3.981.798)
Aumento / (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti non correnti	63	13.115	(147.655)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività operative		**32.384.023**	**11.137.517**
Attività di investimento			
(Acquisto) / dismissione di investimenti immobiliari	49	(102.658)	(265.234)
(Acquisto) / dismissione di immobilizzazioni	50	(121.405)	(147.017)
Acquisizione di società controllate		-	(6.738.311)
Acquisizione di società collegate	52	(5.214.285)	(3.464.287)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività d'investimento		**(5.438.348)**	**(10.614.849)**
Attività di finanziamento			
Versamento soci / (pagamento dividendi)	57	(10.812.466)	(10.812.056)
(Acquisto) / chiusura strumenti finanziari derivati	62	(251.800)	70.000
Aumento debiti verso banche e altri finanziatori non correnti		-	-
Rimborso di finanziamenti	58	(17.700.000)	(5.947.000)
Flussi finanziari netti (impieghi) da attività di finanziamento		**(28.764.266)**	**(16.689.056)**
(Diminuzione) / incremento netto delle disponibilità liquide e depositi a breve termine		(1.818.591)	(16.166.388)
Disponibilità liquide e depositi a breve termine all'inizio del periodo		12.466.758	28.633.146
Disponibilità liquide e depositi a breve termine alla fine del periodo		**10.648.167**	**12.466.758**

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO

Principi di redazione e cambiamenti nei principi contabili

Principi di redazione

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 è redatto secondo i principi contabili IAS/IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) ed omologati dall'Unione Europea.

Il bilancio d'esercizio è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per gli investimenti immobiliari, gli strumenti finanziari, gli strumenti finanziari derivati, le attività finanziarie e i corrispettivi potenziali che sono iscritti al fair value. Il valore contabile delle attività e passività che sono oggetto di operazioni di copertura del fair value e che sarebbero altrimenti iscritte al costo ammortizzato, è rettificato per tenere conto delle variazioni del fair value attribuibile ai rischi oggetto di copertura.

Il bilancio d'esercizio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Conto economico complessivo, dal Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario e dalle note esplicative al bilancio.

In conformità a quanto disposto dall'art. 5, comma 2, del D. Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, il bilancio d'esercizio è redatto utilizzando l'euro come valuta funzionale. Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio d'esercizio sono esposti in unità di euro. Gli arrotondamenti dei dati contenuti nelle note al bilancio sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di stato patrimoniale e conto economico.

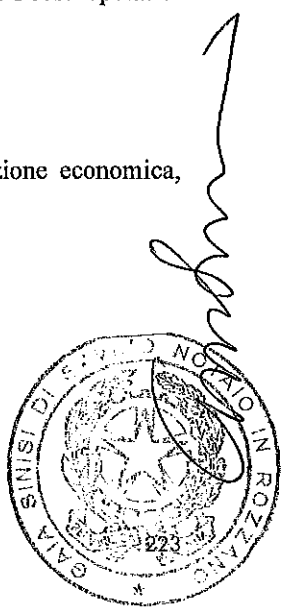
Il bilancio d'esercizio fornisce informazioni comparative riferite all'esercizio precedente ed è stato redatto nella prospettiva della continuità dell'attività aziendale, secondo il principio della contabilizzazione per competenza economica, nel rispetto del principio di rilevanza e di significatività dell'informazione e della prevalenza della sostanza sulla forma.

Compensazioni tra attività e passività e tra costi e ricavi sono effettuate solo se richiesto o consentito da un principio o da una sua interpretazione.

Gli schemi di bilancio adottati sono coerenti con quelli previsti dallo IAS 1 – "Presentazione del Bilancio". In particolare:

- la situazione patrimoniale-finanziaria è stata predisposta classificando le attività e le passività secondo il criterio "corrente/non corrente";
- il conto economico e il conto economico complessivo sono stati predisposti classificando i costi operativi per natura;
- il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il "metodo indiretto";
- il prospetto delle variazioni del patrimonio netto.

Gli schemi utilizzati, come sopra specificato, sono quelli che meglio rappresentano la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.



Parte relativa alle principali voci di bilancio

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono rappresentati da proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito e non per essere utilizzati nella produzione o nella fornitura di servizi o nell'amministrazione aziendale.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nell'esercizio in cui si verificano.

I costi sostenuti relativi ad interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri, non eccedano il valore di mercato ed il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *fair value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti (cioè alla data in cui l'acquirente ne ottiene il controllo) o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. L'ammontare del corrispettivo da considerare per la determinazione dell'utile o della perdita derivante dalla cancellazione di un investimento immobiliare è determinato in conformità ai requisiti per la determinazione del prezzo dell'operazione nell'IFRS 15.

L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (*exit price*) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *fair value* degli investimenti immobiliari, la Società deve assicurare che lo stesso rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dall'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) o vendendola ad un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo. Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *fair value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *fair value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la Società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile, ipotizzando al termine di tale periodo, la cessione.
Gli investimenti immobiliari sono valutati con il supporto di società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES S.p.A. SIIQ, ha affidato l'incarico di esperto indipendente a CBRE Valuation S.p.A.. Il suddetto esperto indipendente ha l'incarico di definire, con frequenza almeno semestrale, il

valore di mercato degli immobili Monte Rosa, Tocqueville, Pavilion e degli eventuali ulteriori progetti immobiliari che la Società dovesse acquisire. Le valutazioni vengono predisposte in osservanza degli standard "RICS Valuation – Professional Standards" ed in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni previste dall'ESMA European Securities and Markets Authority.

La Società ha adottato una specifica procedura interna per la selezione e nomina dell'esperto indipendente nonché per la valutazione delle proprietà immobiliari. Tale procedura prevede apposite istruzioni operative in merito alla selezione e nomina degli esperti indipendenti, finalizzate a verificarne la durata dell'incarico (quadriennale non rinnovabile), le competenze e i requisiti di incompatibilità e indipendenza, anche attraverso apposite dichiarazioni scritte o l'acquisizione di specifiche certificazioni.
Nella procedura sono previste altresì le linee guida per la determinazione del compenso all'esperto indipendente in modo tale da non inficiarne l'indipendenza dello stesso. Il compenso previsto per le valutazioni al 31 dicembre 2020 è stato definito preliminarmente in misura fissa sulla base delle dimensioni del singolo immobile.
Il processo attraverso il quale la Società determina il *fair value* dei propri investimenti immobiliari, rientra comunque nei processi di stima, che implica la previsione di costi e ricavi connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni su variabili dei modelli di calcolo che dipendono da attese dell'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché dalle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei conduttori, e che, in considerazione dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sono in grado di determinare variazioni, anche significative e nel breve termine, delle conclusioni dei periti e quindi delle risultanze di bilancio, pur in costanza dei modelli di valutazione.
Le valutazioni sono inoltre analizzate dalla Società al fine di verificare la correttezza e la coerenza delle assunzioni utilizzate dall'esperto indipendente.
Per quanto riguarda l'uso delle stime in merito agli investimenti immobiliari si rimanda al paragrafo 49 – Investimenti Immobiliari.

Immobili, impianti e macchinari

Immobili, impianti e macchinari sono rilevati al costo storico, al netto del relativo fondo di ammortamento e delle perdite di valore cumulate. Tale costo include i costi per la sostituzione di parte di macchinari e impianti nel momento in cui sono sostenuti, se conformi ai criteri di rilevazione. Laddove sia necessaria la sostituzione periodica di parti significative di impianti e macchinari, la Società li ammortizza separatamente in base alla specifica vita utile. Allo stesso modo, in occasione di revisioni importanti, il costo è incluso nel valore contabile dell'impianto o del macchinario come nel caso della sostituzione, laddove sia soddisfatto il criterio per la rilevazione. Tutti gli altri costi di riparazione e manutenzione sono rilevati nel conto economico quando sostenuti.

L'ammortamento è calcolato a quote costanti sulla vita utile stimata del bene.

Macchinari e attrezzature	5 anni
Impianti ed immobili ad uso ufficio	12 anni

Il valore contabile di un elemento di immobili, impianti e macchinari ed ogni componente significativo inizialmente rilevato vengono eliminati al momento della dismissione o quando non ci si attende alcun beneficio economico futuro dal loro utilizzo o dismissione. L'utile/perdita che emerge al momento dell'eliminazione contabile dell'attività (calcolato come differenza tra il valore contabile dell'attività ed il corrispettivo netto) è rilevato a conto economico quando l'elemento è eliminato contabilmente.

I valori residui, le vite utili ed i metodi di ammortamento di immobili, impianti e macchinari sono rivisti ad ogni chiusura di esercizio e, ove appropriato, corretti prospetticamente.

Attività immateriali

Le attività immateriali acquisite separatamente sono inizialmente rilevate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione aziendale sono iscritte al *fair value* alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dell'ammortamento accumulato e di eventuali perdite di valore accumulate. Le attività immateriali prodotte internamente, ad eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute.

La vita utile delle attività immateriali è valutata come definita o indefinita.

Le attività immateriali con vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile (5 anni) e sono sottoposte alla verifica di congruità del valore ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo di ammortamento ed il metodo di ammortamento di un'attività immateriale a vita utile definita è riconsiderato almeno ad ogni chiusura d'esercizio. I cambiamenti nella vita utile attesa o delle modalità con cui i benefici economici futuri legati all'attività si realizzeranno sono rilevati attraverso il cambiamento del periodo o del metodo di ammortamento, a seconda dei casi, e sono considerati cambiamenti di stime contabili.
Un' attività immateriale viene eliminata al momento della dismissione (ossia, alla data in cui l'acquirente ne ottiene il controllo) o quando non ci si attendono benefici economici futuri dal suo utilizzo o dismissione. Qualsiasi utile o perdita derivante dall'eliminazione dell'attività (calcolata come differenza tra il corrispettivo netto della dismissione e il valore contabile dell'attività) è inclusa nel conto economico.

Partecipazioni in società controllate e collegate

Secondo quanto previsto dall'IFRS 10 la Società ha il controllo su una entità (*subsidiary*) se e solo se, contemporaneamente:

- ha il potere sull'entità partecipata, qualificabile nel possesso di validi diritti di indirizzo delle attività rilevanti della stessa, ossia di quelle attività che incidono in maniera significativa sulla sua redditività;
- ha l'effettiva capacità di esercitare tale potere sull'entità partecipata in modo tale da incidere sulla redditività della stessa;
- la redditività (positiva o negativa) del proprio investimento varia in relazione alla redditività dell'entità partecipata.

In conformità con quanto previsto dall'IFRS 11 una entità a controllo congiunto (*joint venture*) è una società su cui la Società esercita il controllo in modo condiviso con terzi. Il controllo congiunto (*joint control*) di una società è qualificabile come condivisione, pattuita contrattualmente, del controllo sulla stessa, ed esiste quando le decisioni rilevanti vengono prese con il controllo unanime dei soggetti interessati (*joint venturer*).
In conformità allo IAS 28 una entità collegata è una società in cui la Società detiene una influenza notevole, qualificata come potere di partecipazione alle decisioni finanziarie e gestionali strategiche pur non avendone il controllo.

Gli investimenti in società controllate, a controllo congiunto e collegate sono rilevati inizialmente al costo sostenuto per l'acquisizione o la costituzione, rappresentato dal fair value alla data di scambio e da ogni altro onere accessorio.

Le partecipazioni in società controllate, a controllo congiunto e collegate sono sottoposte ogni anno, o se necessario più frequentemente, a verifica circa eventuali perdite di valore. Qualora esistano evidenze che tali partecipazioni abbiano subito una perdita di valore, la stessa è rilevata nel conto economico come svalutazione. Nel caso in cui l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, e la società abbia l'obbligo o l'intenzione di risponderne, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo. Qualora, successivamente, la perdita di valore venga meno o si riduca, è rilevato a conto economico un ripristino di valore nei limiti del costo.

Gli utili distribuiti dalle società controllate, a controllo congiunto e collegate, sono contabilizzati nel Conto Economico, rispettando il principio della competenza, nel momento in cui sorge il diritto al credito (generalmente coincidente con la delibera di distribuzione adottata dall'assemblea delle società partecipate).

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e i depositi a breve termine comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine con scadenza non oltre i tre mesi, che non sono soggetti a rischi significativi legati alla variazione di valore. Le disponibilità liquide ed i mezzi equivalenti sono iscritti in bilancio al valore nominale ed al cambio a pronti a fine esercizio, se in valuta.

Patrimonio netto

Capitale sociale
Il capitale sociale rappresenta il valore nominale dei versamenti e dei conferimenti operati a tale titolo dagli azionisti.

Riserva di valutazione
Nel caso in cui gli strumenti finanziari derivati coprono il rischio di variazione dei flussi di cassa degli strumenti oggetto di copertura (cash flow hedge; es. copertura della variazione dei flussi di cassa di attività/passività per effetto delle oscillazioni dei tassi di cambio), le variazioni del *fair value* dei derivati considerate efficaci sono inizialmente rilevate nella riserva di valutazione, afferente le altre componenti dell'utile complessivo e successivamente imputate a conto economico coerentemente agli effetti economici prodotti dall'operazione coperta.

Dividendi e acconti su dividendi
La Società rileva una passività a fronte del pagamento di un dividendo quando la distribuzione è adeguatamente autorizzata e non è più a discrezione della Società. In base al diritto societario vigente in Europa, una distribuzione è autorizzata quando è approvata dagli azionisti. L'ammontare corrispondente è rilevato direttamente nel patrimonio netto.

Trattamento di Fine Rapporto

Il TFR è considerato quale programma a benefici definiti. I benefici garantiti ai dipendenti sono riconosciuti mensilmente con la maturazione ed erogati in coincidenza della cessazione del rapporto di lavoro. L'indennità di fine rapporto viene accantonata in base all'anzianità raggiunta a fine esercizio da ogni singolo dipendente in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti alla data del bilancio. L'accantonamento rispecchia l'effettivo debito nei confronti dei dipendenti, sulla base dell'anzianità maturata e delle retribuzioni corrisposte, ricalcolato sulla base del suo valore attuariale. Le valutazioni attuariali adottate sono le migliori stime riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro.

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando: (i) è probabile l'esistenza di un'obbligazione attuale, legale o implicita, derivante da un evento passato; (ii) è probabile che l'adempimento dell'obbligazione sia oneroso; (iii) l'ammontare dell'obbligazione può essere stimato in modo attendibile. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che la Società razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono stimabili in modo attendibile, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento del fondo connesso al trascorrere del tempo è imputato a conto economico alla voce "*oneri finanziari*". Quando la

passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), il fondo è rilevato in contropartita all'attività a cui si riferisce; l'imputazione a conto economico avviene attraverso il processo di ammortamento. I fondi sono periodicamente aggiornati per riflettere le variazioni delle stime dei costi, dei tempi di realizzazione e del tasso di attualizzazione; le revisioni di stima dei fondi sono imputate nella medesima voce di conto economico che ha precedentemente accolto l'accantonamento ovvero, quando la passività è relativa ad attività materiali (es. bonifica di aree), in contropartita all'attività a cui si riferisce.
Nelle note al bilancio sono illustrate le passività potenziali rappresentate da obbligazioni possibili (ma non probabili), derivanti da eventi la cui esistenza sarà confermata solo al venir meno di uno o più presupposti non totalmente sotto il controllo della Società. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 42 – Costi di struttura.

Strumenti finanziari

Gli strumenti finanziari sono un'incentivazione riconosciuta al management in relazione al loro significativo contributo in fase di avvio e sviluppo della Società. Tali strumenti finanziari daranno diritto al pagamento di un rendimento agganciato alle variazioni del Net Asset Value (NAV) dell'Emittente, da eseguirsi anche mediante assegnazione di azioni della Società stessa. Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* nel periodo in cui si verificano. Il *fair value* alla data di chiusura del periodo viene determinato attraverso stime effettuate dal management, anche attraverso il supporto di esperti indipendenti. Il processo attraverso il quale la Società determina il *fair value* dello strumento, rientra nei processi di stima, che implica la previsione di flussi di cassa basati su variabili che dipendono da attese dell'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché dalle generali condizioni del mercato, in grado di determinare variazioni, anche significative e nel breve termine, sulle conclusioni degli esperti e quindi delle risultanze di bilancio.

Passività finanziarie – Rilevazione e valutazione

Le passività finanziarie sono classificate, al momento della rilevazione iniziale, tra le passività finanziarie al *fair value* rilevato a conto economico, tra i mutui e finanziamenti, o tra i derivati designati come strumenti di copertura. Tutte le passività finanziarie sono rilevate inizialmente al *fair value* cui si aggiungono, nel caso di finanziamenti e debiti, i costi di transazione ad essi direttamente attribuibili.
Le passività finanziarie della Società comprendono debiti commerciali e altri debiti, finanziamenti, inclusi strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati.

Finanziamenti e crediti

Dopo la rilevazione iniziale, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di interesse effettivo. Gli utili e le perdite sono contabilizzati nel conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.
Il costo ammortizzato è calcolato rilevando lo sconto o il premio sull'acquisizione e gli onorari o costi che fanno parte integrante del tasso di interesse effettivo. L'ammortamento al tasso di interesse effettivo è compreso tra gli oneri finanziari nel prospetto dell'utile/(perdita).

Una passività finanziaria viene cancellata quando l'obbligazione sottostante la passività è estinta, annullata ovvero adempiuta. Laddove una passività finanziaria esistente fosse sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente venissero sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattato come una cancellazione contabile della passività originale, accompagnata dalla rilevazione di una nuova passività, con iscrizione nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio di eventuali differenze tra i valori contabili.

IFRS 9 - Strumenti finanziari derivati

La Società utilizza strumenti finanziari derivati tra i quali *interest rate cap* e *interest rate swap* su tassi di interesse per coprire i rischi di tasso di interesse sui finanziamenti. Tali strumenti finanziari derivati sono rilevati al *fair value* secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 9 e sono contabilizzati come attività finanziarie quando il *fair value* è positivo, mentre come passività finanziarie quando il *fair value* è negativo.

All'avvio di un'operazione di copertura, la Società designa e documenta formalmente il rapporto di copertura, cui intende applicare l'hedge accounting, i propri obiettivi nella gestione del rischio e la strategia perseguita.
Tale documentazione include l'identificazione dello strumento di copertura, dell'elemento coperto, della natura del rischio e delle modalità con cui la Società valuterà se la relazione di copertura soddisfi i requisiti di efficacia della copertura (compresa l'analisi delle fonti di inefficacia della copertura e in che modo viene determinato il rapporto di copertura). La relazione di copertura soddisfa i criteri di ammissibilità per la contabilizzazione delle operazioni di copertura se soddisfa tutti i seguenti requisiti di efficacia della copertura:

- vi è un rapporto economico tra l'elemento coperto e lo strumento di copertura;
- l'effetto del rischio di credito non prevale sulle variazioni di valore risultanti dal suddetto rapporto economico;
- il rapporto di copertura della relazione di copertura è lo stesso di quello risultante dalla quantità dell'elemento coperto che la Società effettivamente copre e dalla quantità dello strumento di copertura che il Gruppo utilizza effettivamente per coprire tale quantità di elemento coperto.

In merito all'operazione di copertura dei flussi di cassa, la Società rileva la porzione di utile o perdita sullo strumento coperto relativa alla parte di copertura efficace, nel prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo nella riserva di "cash flow hedge", mentre la parte non efficace è rilevata direttamente nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio. La riserva di cash flow hedge è rettificata al minore tra l'utile o la perdita cumulativa sullo strumento di copertura e la variazione cumulativa del *fair value* dell'elemento coperto.

Perdita di valore

L'IFRS 9 richiede che la Società registri le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l'intera durata contrattuale dello strumento (e.g. *lifetime expected loss*). La Società applica l'approccio semplificato e dunque registra le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale. La Società ha valutato gli impatti derivanti dai propri crediti in portafoglio, sia di natura commerciale che finanziaria, tenuto conto delle caratteristiche degli stessi, delle controparti e delle tempistiche di incasso seppur non tutti i crediti presentino una garanzia, e gli effetti derivanti dall'applicazione del nuovo criterio non sono significativi tenuto conto del profilo di rischio dei propri clienti.

Hedge Accounting

Allo stato attuale, la Società ricorre all'applicazione dell'hedge accounting con riferimento agli strumenti *interest cap rate* sottoscritti. Alla luce di quanto riportato dal principio, la Società ha stabilito che tutte le relazioni di copertura esistenti che sono attualmente designate come coperture efficaci continuano a qualificarsi per l'hedge accounting in accordo con l'IFRS 9. Tuttavia, il principio prevede, per quanto riguarda tali strumenti, la rilevazione degli effetti derivanti dalla valutazione, anche per la quota del valore estrinseco, nella voce "altre riserve" del patrimonio netto.

Iscrizione dei ricavi, dei proventi e degli oneri a conto economico

Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui i benefici economici sono conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente, tenuto conto dei termini contrattuali pattuiti e degli impegni presi.
I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico:

- *ricavi di locazione*: i ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà della Società sono contabilizzati in modo lineare (*on a straight-line basis*) come previsto dall'IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere;
- *ricavi derivanti dalla vendita di immobili:* i ricavi per la vendita di immobili sono rilevati a conto economico al momento dell'effettiva esecuzione della *performance obligation* definita contrattualmente e quindi al trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile, momento in cui generalmente viene inoltre regolato il corrispettivo della transazione.

IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con clienti

L'IFRS 15 sostituisce lo IAS 11 - Lavori su ordinazione, lo IAS 18 - Ricavi e le relative interpretazioni e si applica a tutti i ricavi provenienti da contratti con clienti, a meno che questi contratti non rientrino nello scopo di altri principi (ad esempio i contratti di locazione), per i quali il principio di riferimento è l'IFRS 16. Il principio introduce un modello in cinque fasi che si applica ai ricavi derivanti da contratti con i clienti. L'IFRS 15 prevede la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di merci o servizi al cliente.
Il principio comporta l'esercizio di un giudizio da parte della Società, che prenda in considerazione tutti i fatti e le circostanze rilevanti nell'applicazione di ogni fase del modello ai contratti con i propri clienti. Il principio specifica inoltre la contabilizzazione dei costi incrementali legati all'ottenimento di un contratto e dei costi direttamente legati al completamento di un contratto.
I ricavi della Società sono relativi prevalentemente ai canoni di locazione, pertanto tale principio non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio.

Locazioni

La Società si caratterizza per investimenti in portafogli immobiliari di elevata qualità, concentrati principalmente in primarie città italiane, con conduttori di alto profilo e contratti di locazione a lungo termine, comprensivi di adeguate clausole di salvaguardia nonché di clausole che prevedono a carico del conduttore le spese e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Attualmente i ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà, sono contabilizzati sulla base del principio contabile internazionale IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere.
Tenuto conto dell'attuale impianto contrattuale e delle prassi di settore adottate anche dai principali operatori del settore, si può concludere che l'IFRS 15 non ha determinato impatti sui risultati della Società con riferimento alle locazioni immobiliari.

Cessioni immobiliari

Con riferimento alle cessioni immobiliari, si rileva che le stesse avvengono mediante sottoscrizione di atto notarile, durante il quale vengono verificati gli effettivi adempimenti contrattuali e la reale disponibilità del bene da parte del notaio. In particolare, tali operazioni prevedono: (i) il trasferimento del bene da parte del venditore, (ii) la

regolazione del corrispettivo da parte dell'acquirente al rogito senza ulteriori dilazioni e/o impegni per il venditore, e (iii), eventualmente, il versamento di caparre o acconti contestualmente alla sottoscrizione dei contratti preliminari di vendita, quest'ultima fattispecie tenuto conto del breve lasso temporale intercorrente tra preliminare e rogito (generalmente inferiore all'anno) non prevede l'inclusione nel prezzo di componenti finanziarie implicite significative.

IFRS 16 – Leases

Tale principio definisce i criteri per la rilevazione, la misurazione, la presentazione e l'informativa dei leasing e richiede ai locatari di contabilizzare tutti i contratti di leasing in bilancio sulla base di un singolo modello simile a quello utilizzato per contabilizzare i leasing finanziari in accordo con il precedente IAS 17. Il principio prevede due esenzioni per la rilevazione da parte dei locatari – contratti di leasing relativi ad attività di "scarso valore" (ad esempio i personal computer) ed i contratti di leasing a breve termine (ad esempio i contratti con scadenza entro i 12 mesi od inferiore). Alla data di inizio del contratto di leasing, il locatario rileva una passività a fronte dei pagamenti del leasing (cioè la passività per leasing) ed un'attività che rappresenta il diritto all'utilizzo dell'attività sottostante per la durata del contratto (cioè il diritto di utilizzo dell'attività). I locatari devono contabilizzare separatamente le spese per interessi sulla passività per leasing e l'ammortamento del diritto di utilizzo dell'attività. I locatari devono inoltre rimisurare la passività per leasing al verificarsi di determinati eventi (ad esempio: un cambiamento nelle condizioni del contratto di leasing, un cambiamento nei pagamenti futuri del leasing conseguente al cambiamento di un indice o di un tasso utilizzati per determinare quei pagamenti). Il locatario riconosce generalmente l'importo della passività per leasing come una rettifica del diritto d'uso dell'attività.

I locatori classificano tutti i leasing distinguendo due tipologie: leasing operativi e leasing finanziari, fornendo adeguata informativa nel bilancio.

Si segnala che alla data odierna la Società ha in essere contratti di leasing per attrezzature informatiche, che non rientrano nello scopo del principio e un contratto di affitto per la sede legale.

In data 21 luglio 2017 COIMA RES ha siglato un contratto di affitto per la nuova sede legale a Milano, in Piazza Gae Aulenti n.12. L'accordo prevede una durata di sei anni rinnovabile due volte con un canone annuale di circa Euro 94 mila. In considerazione del fatto che COIMA RES ha investito una cifra significativa per l'allestimento della nuova sede, è appropriato considerare in dodici anni la durata del contratto di locazione;

Costi

I costi e gli altri oneri operativi sono rilevati come componenti del risultato d'esercizio nel momento in cui sono sostenuti in base al principio della competenza temporale e quando non hanno requisiti per la contabilizzazione come attività nello stato patrimoniale.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri di natura finanziaria sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.
Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene non attribuisca allo stesso un valore superiore rispetto al suo *fair value*.

Imposte

Imposte correnti

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile. Il debito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale al netto di eventuali acconti di imposta pagati.

I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali sulla base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ad esclusione di quelle imputabili direttamente al patrimonio netto, in quanto relative a rettifiche di attività e passività di bilancio imputate direttamente al patrimonio stesso. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

La Società in quanto SIIQ è soggetta ad uno speciale regime di tassazione, ai sensi del quale, tra l'altro, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente è assoggettato a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi.
Le imposte sono quindi calcolate sul reddito prodotto dalla gestione non esente.

Imposte differite

In merito alla gestione non esente, le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività.
Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le attività per imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro, anche tenuto conto del regime speciale previsto per le SIIQ, a fronte del quale possano essere recuperate.

Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei.

Risultato per azione

Risultato per azione – base

Il risultato base per azione ordinaria è calcolato come rapporto tra il risultato di periodo attribuibile alle azioni ordinarie ed il numero medio di azioni ordinarie, ponderato per i giorni di effettiva emissione nell'esercizio.

Risultato per azione – diluito

Il risultato base per azione ordinaria diluito è calcolato come rapporto tra il risultato di periodo attribuibile alle azioni ordinarie ed il numero medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione nell'esercizio più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione.

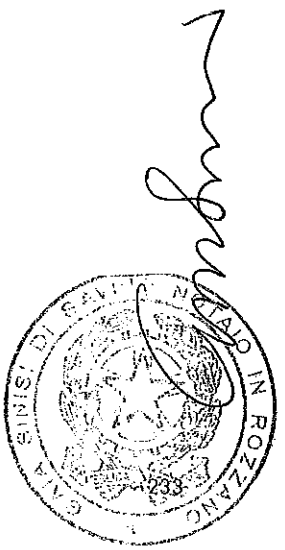
Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione aziendale l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio.

I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi.
Le stime sono utilizzate per la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari, degli strumenti finanziari derivati e delle imposte.
Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

Di seguito vengono indicate le stime più significative relative alla redazione del bilancio e delle relazioni contabili annuali perché comportano un elevato ricorso a giudizi soggettivi, assunzioni e stime:

- *investimenti immobiliari*: gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nel periodo in cui si verificano. Il *fair value* alla data di chiusura del periodo viene determinato attraverso la valutazione del patrimonio immobiliare effettuata con il supporto di esperti indipendenti; tale valutazione è soggetta a ipotesi, assunzioni e stime, pertanto una valutazione effettuata da esperti differenti potrebbe non comportare la medesima valutazione del patrimonio immobiliare e inoltre, come riportato nella relazione degli amministratori, è soggetta ad incertezze legate all'attuale situazione emergenziale;
- *strumento finanziario:* lo strumento finanziario è inizialmente valutato al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* nel periodo in cui si verificano. Il *fair value* viene determinato attraverso stime effettuate dal management, anche attraverso il supporto di esperti indipendenti; tale valutazione è soggetta a processi di stima, che implica la previsione di flussi di cassa basati su variabili che dipendono da attese dell'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché dalle generali condizioni del mercato;
- *strumenti finanziari derivati:* gli strumenti finanziari derivati sono valutati al *fair value*, rilevando a patrimonio netto gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* nel periodo in cui si verificano, per la quota di copertura che si rileva essere efficace mentre la restante parte viene rilevata nel prospetto dell'utile/(perdita) dell'esercizio. Il *fair value* viene determinato attraverso stime effettuate dal management sulla base delle quotazioni di mercato alla data di riferimento;
- *imposte*: le imposte sul reddito, relative alla sola gestione non esente, vengono stimate in base alla previsione dell'effettivo ammontare che dovrà essere versato all'Erario in sede di dichiarazione dei redditi; la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito degli esercizi futuri, tenuto conto del regime fiscale applicabile alla Società, e sono determinante utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nei periodi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.



Nuovi principi contabili, interpretazioni e modifiche adottati dalla Società

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2020. La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

Diversi altri emendamenti e interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2020 ma non hanno alcun impatto sul bilancio d'esercizio della Società.

Modifiche all'IFRS 3: Definizione di un business

Le modifiche all'IFRS 3 chiariscono che per essere considerato un business, un insieme integrato di attività e beni devono includere almeno un input e un processo sottostante che insieme contribuiscono in modo significativo alla capacità di creare un output. Inoltre, è stato chiarito che un business può esistere senza includere tutti gli input e i processi necessari per creare un output. Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio d'esercizio ma potrebbero avere un impatto sugli esercizi futuri qualora la Società dovesse effettuare aggregazioni aziendali.

Modifiche agli IFRS 7, IFRS 9 e IAS 39: Riforma del benchmark dei tassi di interesse

Le modifiche all'IFRS 9 e allo IAS 39 *Strumenti finanziari: Rilevazione e Valutazione* forniscono una serie di espedienti, che si applicano a tutte le relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalla riforma del benchmark dei tassi di interesse. Una relazione di copertura è influenzata se la riforma genera incertezze sulla tempistica e/o sull'entità dei flussi di cassa basati su parametri di riferimento dell'elemento coperto o dello strumento di copertura. Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio d'esercizio.

Modifiche agli IAS 1 e IAS 8: Definizione di rilevante

Le modifiche forniscono una nuova definizione di rilevanza in cui si afferma che *"un'informazione è rilevante se è ragionevole presumere che la sua omissione, errata indicazione od occultamento potrebbe influenzare le decisioni che gli utilizzatori principali dei bilanci redatti per scopi di carattere generale prendono sulla base di questi bilanci, che forniscono informazioni finanziarie circa la specifica entità che redige il bilancio"*.
La rilevanza dipende dalla natura o dall'entità dell'informazione, o da entrambe. L'entità valuta se l'informazione, singolarmente o in combinazione con altre informazioni, è rilevante nel contesto del bilancio, considerato nel suo insieme. L'informazione è occultata se è comunicata in modo tale da avere, per gli utilizzatori principali dei bilanci, un effetto analogo a quello dell'omissione o dell'errata indicazione della medesima informazione.

"Conceptual Framework for Financial Reporting" emesso il 29 marzo 2018

Il *Conceptual Framework* non rappresenta uno standard e nessuno dei concetti in esso contenuti ha la precedenza sui concetti o sui requisiti di uno standard. Lo scopo del *Conceptual Framework* è di supportare lo IASB nello sviluppo di standard, aiutare i redattori a sviluppare politiche contabili omogenee laddove non esistano standard applicabili nelle specifiche circostanze e di aiutare tutte le parti coinvolte a comprendere ed interpretare gli standard. La versione rivista del *Conceptual Framework* include alcuni nuovi concetti, fornisce definizioni aggiornate e criteri di rilevazione aggiornati per attività e passività e chiarisce alcuni concetti importanti.

Modifica all' IFRS 16 Covid-19 Related Rent Concessions

Il 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato una modifica al principio IFRS 16, che consente ad un locatario di non applicare i requisiti nell'IFRS 16 sugli effetti contabili delle modifiche contrattuali per le riduzioni dei canoni di locazione concesse dai locatori che sono diretta conseguenza dell'epidemia da Covid-19.

La modifica introduce un espediente pratico secondo cui un locatario può scegliere di non valutare se la riduzione dei canoni di locazione rappresentano modifiche contrattuali. Un locatario che sceglie di utilizzare questo espediente contabilizza queste riduzioni come se le stesse non fossero modifiche contrattuali nello scopo dell'IFRS 16. Le modifiche sono applicabili ai bilanci il cui periodo contabile inizia il 1° giugno 2020 o successivamente ed è consentita l'adozione anticipata.

Dal punto di vista del locatore, la contabilità relativa alle concessioni sui canoni di locazione si basa su linee guida esistenti, infatti le modifiche all'IFRS 16 sono applicabili esclusivamente ai locatari. Tuttavia, lo IASB ha fornito alcuni chiarimenti su come gestire queste casistiche dal punto di vista dei locatori.

Lo IASB ha deciso di non fornire ai locatori soluzioni pratiche per le concessioni sui canoni di locazione che si verificano come conseguenza diretta della pandemia Covid-19 per i seguenti motivi:

- l'IFRS 16 non specifica come il locatore debba contabilizzare una variazione dei canoni di locazione che non è una modifica contrattuale; e
- qualsiasi espediente pratico influenzerebbe negativamente la comparabilità e l'interazione tra i requisiti contabili nell'IFRS 16 e i relativi requisiti presenti negli altri principi (in particolare, IFRS 9 Strumenti finanziari e IFRS 15 Ricavi da contratti con i clienti).

Esigibilità

Molti locatari possono incontrare difficoltà finanziarie a causa della chiusura delle attività obbligata dal governo. Ciò potrebbe causare un significativo deterioramento della recuperabilità dei pagamenti dei canoni da parte di alcuni locatori. A differenza di altri principi come l'IFRS 15, l'IFRS 16 non fa riferimento alla recuperabilità per determinare se (e quando) i ricavi da locazione debbano essere rilevati. Pertanto, si ritiene che un locatore possa continuare a rilevare i ricavi da canoni di locazione anche quando la recuperabilità non è probabile. Tuttavia, altri approcci possono anche essere appropriati quando vi sono dubbi significativi sull'esigibilità del credito. Per questo motivo potrebbe esserci diversità nella contabilizzazione ed è importante considerare il punto di vista degli organi di controllo. Indipendentemente dall'approccio seguito, le linee guida dell'IFRS 9 sulle perdite su crediti continuano ad essere applicabili ai crediti da locazione riconosciuti.

A tal proposito, la Società ha effettuato un'analisi sulla recuperabilità dei crediti iscritti a bilancio al 31 dicembre 2020, rilevando una perdita pari di Euro 129 mila.

Modifica dei contratti di locazione

La contabilità del locatore per le modifiche dipende dalla classificazione del *leasing*. Un locatore contabilizza una modifica di un leasing operativo come un nuovo contratto dalla data di efficacia della modifica, considerando eventuali pagamenti anticipati o maturati relativi al contratto originario come parte dei pagamenti relativi al nuovo contratto.

In alcuni casi, un locatore può concedere la sospensione dei pagamenti di canoni precedentemente rilevati come crediti. La concessione determina una variazione del corrispettivo che non faceva parte dei termini originali del contratto e pertanto può essere considerata come una modifica. Una visione alternativa può essere quella di considerare che la sospensione dei pagamenti di canoni precedenti è un'estinzione del credito e si applicano i requisiti di cancellazione dell'IFRS 9. Il paragrafo 2.1 (b) (i) dell'IFRS 9 chiarisce che i crediti per leasing operativo rilevati da un locatore sono soggetti all'eliminazione e ai requisiti di riduzione di valore dell'IFRS 9. Quando si

applica l'IFRS 9 in queste situazioni, si ritiene che il locatore abbia una scelta di politica contabile, da applicare in modo coerente, per includere o escludere la prevista sospensione dei pagamenti nella valutazione dei crediti.

Nel corso dell'anno la Società ha concesso dilazioni di pagamento dei canoni di locazione ad un conduttore maggiormente colpito dalla situazione contingente, con cui sono in corso trattative per il piano di rientro.

Rilevazione dei canoni di locazione dopo la modifica contrattuale

Come discusso in precedenza, i locatori considerano una modifica a un contratto di locazione come un nuovo leasing a partire dalla data di efficacia della modifica. Se il nuovo leasing è classificato come un leasing operativo, il locatore applica il paragrafo 81 dell'IFRS 16 e rileva i pagamenti del leasing a quote costanti, a meno che non esista un'altra base sistematica più rappresentativa del modello in cui il beneficio nell'utilizzo dell'attività sottostante sia diminuito.

Contabilizzazione di una concessione di affitto che non costituisce una modifica

Se una variazione nei pagamenti previsti non soddisfa la definizione di modifica contrattuale, tale modifica sarebbe generalmente contabilizzata come un pagamento variabile negativo del leasing. Nel caso di un leasing operativo, il locatore rileva l'effetto della concessione rilevando minori canoni.

Informativa finanziaria

L'IFRS 16 richiede ai locatori di fornire informazioni che forniscono agli utenti del bilancio una base per valutare l'effetto che i leasing hanno sulla loro posizione finanziaria, performance finanziaria e flussi finanziari. Sebbene non vi siano requisiti di informativa specifici relativi alle modifiche del leasing, i locatori dovranno fornire informazioni sufficienti per consentire ai lettori del bilancio di comprendere l'impatto delle modifiche relative al Covid-19 nei pagamenti del leasing sulla posizione finanziaria e sui risultati dell'entità.

38. Segmenti operativi

Di seguito non viene esposta alcuna ripartizione per settore operativo e per area geografica in quanto al 31 dicembre 2020 la Società ha in portafoglio immobili solo siti nella città di Milano e ad uso uffici.

39. Ricavi da locazione

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Vodafone	-	6.863
Monte Rosa	3.711	3.815
Tocqueville	2.857	2.614
Pavilion	3.266	2.979
Ricavi da locazione	**9.834**	**16.271**

In data 29 giugno 2019 la Società ha ceduto il complesso immobiliare Vodafone al fondo COIMA CORE FUND VIII, di cui ad oggi è quotista al 50%.

Monte Rosa mostra un decremento di Euro 104 mila riconducibile principalmente al rilascio degli spazi del conduttore Bluvacanze dal 1° gennaio 2020. La riduzione è stata compensata parzialmente da canoni a breve termine derivanti da nuovi contratti di locazione sottoscritti con altri conduttori dell'immobile.

L'aumento dei canoni di Tocqueville, pari ad Euro 243 mila, è relativo alla modifica al contratto di locazione di Sisal, principale conduttore dell'immobile, che posticipa la scadenza del contratto al 31 dicembre 2021 a fronte di un incremento del canone lordo dal 1° gennaio 2021.

Il Pavilion ha generato maggiori ricavi da locazione per Euro 287 mila per il contributo su base annua del contratto di locazione con IBM, efficace dal 1° febbraio 2019.

40. Costi operativi immobiliari netti

I costi operativi immobiliari netti ammontano a Euro 1.082 mila e sono costituiti come segue:

(Euro migliaia)	Monte Rosa	Tocqueville	Pavilion	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Recupero spese dai conduttori	962	252	262	1.476	2.590
Property management	(81)	(32)	(35)	(148)	(198)
Spese manutenzione	(440)	(194)	(248)	(882)	(1.499)
Utenze	(339)	(95)	-	(434)	(990)
Assicurazioni	(22)	(21)	(21)	(64)	(98)
Imposte sulla proprietà	(483)	(270)	(98)	(851)	(1.215)
Imposte di registro	(38)	(24)	(33)	(95)	(133)
Altri costi immobiliari	(83)	(1)	-	(84)	(94)
Costi operativi immobiliari	**(524)**	**(385)**	**(173)**	**(1.082)**	**(1.637)**

Tali costi, al netto del recupero delle spese dai conduttori, mostrano un decremento di Euro 555 mila attribuibile principalmente alla cessione del complesso Vodafone avvenuta nel primo semestre 2019.

GALA SINISI DI SAVINO NOTAIO IN ROZZANO

41. Utili da cessioni immobiliari

Nel corso dell'esercizio 2020 la Società non ha conseguito utili o perdite da cessioni immobiliari. L'importo della voce esposto nell'esercizio precedente, pari ad Euro 3.562 mila, è imputabile all'utile derivante dalla cessione del complesso immobiliare Vodafone avvenuta a giugno 2019.

42. Costi di struttura

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi di struttura alla data del 31 dicembre 2020 e il confronto con l'esercizio precedente.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Asset management	(850)	(2.839)
Costo del personale	(1.737)	(2.071)
Consulenze	(481)	(520)
Funzioni di controllo	(338)	(314)
Revisione	(204)	(191)
Marketing	(269)	(354)
Servizi IT	(183)	(168)
Esperti indipendenti	(28)	(56)
Altri costi di struttura	(312)	(329)
Costi di struttura	**(4.402)**	**(6.842)**

Tale voce include i costi relativi alla normale operatività della Società, tra cui il costo del personale, le spese relative alla governance, i compensi della società di revisione e dei consulenti esterni, le spese di marketing e assistenza IT.

Il decremento di Euro 2.440 mila rispetto al 2019 è dovuto principalmente alla modifica effettuata al contratto di Asset Management, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 19 marzo 2020, che prevede la riduzione delle commissioni di gestione di 30 punti base (dal 1,10% allo 0,80% del NAV) a partire dal 1° gennaio 2020. Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo 68 relativo alle parti correlate.

In data 16 marzo 2020 l'Amministratore Delegato, al fine di contribuire a limitare i costi interni della Società alla luce dell'attuale capitalizzazione di mercato, in linea con gli interessi degli altri azionisti di COIMA RES, ha confermato di accettare la sospensione della rideterminazione dell'emolumento fisso annuo e alla corresponsione del compenso variabile a partire dal 2020 e fino al 1° gennaio 2025.
La sospensione della rideterminazione dell'emolumento fisso annuo e dell'emolumento variabile può essere interrotta da Manfredi Catella solo ed esclusivamente nel caso in cui, entro tale data:

- il contratto di Asset Management in essere venga modificato e/o cessi per qualsivoglia motivo; e/o
- Manfredi Catella cessi di ricoprire la carica di amministratore delegato (anche in caso di morte); e/o
- la maggioranza degli amministratori della Società non sia designata da Manfredi Catella così come previsto dal Patto Parasociale attualmente in essere.

Alla data odierna nessuno dei presupposti è venuto meno e si ritiene pertanto remota la possibilità che anche uno di essi si verifichi entro l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020.

L'Amministratore Delegato si è riservato di interrompere la sospensione della rideterminazione dell'emolumento fisso annuo e dell'emolumento variabile qualora la capitalizzazione di mercato di COIMA RES dovesse raggiungere

un livello superiore a quello registrato in sede di IPO (ovvero Euro 360 milioni); solo dal verificarsi di tale evento si procederà alla determinazione del relativo emolumento, senza quindi impattare i periodi precedenti.
In considerazione di quanto riportato nelle righe precedenti, resta ferma la rinuncia ai compensi per gli anni 2017, 2018 e 2019 ai termini e alle condizioni di cui alla comunicazione di Manfredi Catella del 19 febbraio 2019.

La migliore stima attuale di tale passività potenziale al 31 dicembre 2020, tenuto conto di quanto sopra riportato, è pari a circa Euro 4,2 milioni.

In merito al caso morte, previsto nel contratto in essere con l'Amministratore Delegato e nelle rinunce sopra descritte, la Società ha iscritto un fondo rischi di circa Euro 391 mila sulla base delle tabelle di mortalità predisposte dall'ISTAT, sulla base di quanto previsto dallo IAS 19.

Il contratto in essere con l'Amministratore Delegato prevede inoltre che, in ipotesi di cessazione di Manfredi Catella dalla carica ricoperta nella Società per una delle ragioni previste dalla Scrittura Privata in essere e descritte nella Relazione sulla Remunerazione (*c.d. **"Good Leaver"***) la Società è obbligata a corrispondere a Manfredi Catella a titolo di risarcimento del danno ovvero, comunque ed in ogni caso, a titolo di indennità per la cessazione del rapporto di amministrazione il maggior importo tra: (a) Euro 5 milioni e, (b) 3 volte il compenso complessivo annuo (fisso più variabile). Ad oggi la Società ritiene remota la possibilità che si verifichi una delle ipotesi di *Good Leaver* previste dal contratto in essere. La migliore stima attuale al 31 dicembre 2020 è pari a circa Euro 5,1 milioni.

43. Altri costi operativi

Gli altri costi operativi pari ad Euro 42 mila (Euro 28 mila al 31 dicembre 2019) comprende principalmente le donazioni effettuate dalla Società all'ospedale Luigi Sacco, al Fondo di Mutuo Soccorso del Comune di Milano e alla Fondazione Buzzi per fronteggiare l'emergenza sanitaria COVID-19, diffusasi in Italia a fine febbraio 2020.
Le risorse finanziarie relative alle donazioni, pari ad Euro 236 mila, derivano in parte dalla rinuncia al compenso di Manfredi Catella come membro del Consiglio di Amministrazione, pari ad Euro 90 mila, e dalla rinuncia agli emolumenti di altri consiglieri e key manager, per complessivi Euro 59 mila.

Il costo delle donazioni è stato compensato dalla variazione in diminuzione del *fair value* dello strumento finanziario concesso agli amministratori e ai key manager della Società, per un importo di Euro 122 mila.
Per maggiori dettagli in merito ai parametri utilizzati dall'esperto indipendente per il calcolo del valore dello strumento finanziario si rimanda alla nota 63 – Debiti commerciali e altri debiti non correnti.

44. Rettifiche di valore nette

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Ammortamenti delle attività materiali e immateriali	(162)	(139)
Svalutazione dei crediti	(129)	-
Rettifiche di valore attività finanziarie al fair value	-	-
Svalutazione partecipazione in COIMA CORE FUND IV	(17.587)	(345)
Svalutazione partecipazione in COIMA CORE FUND VIII	(77)	(163)
Rettifiche di valore nette	**(17.955)**	**(647)**

Il saldo, pari ad Euro 17.955 mila, è principalmente riferibile alla rettifica di valore della partecipazione in COIMA CORE FUND IV. Tale rettifica è stata effettuata a seguito dell'*impairment test* effettuato alla data del 31 dicembre 2020 in considerazione dei flussi di cassa futuri e degli utili registrati negli esercizi precedenti.

L'analisi è stata svolta confrontando il patrimonio netto del fondo alla data del 31 dicembre 2020, calcolato in conformità ai principi contabili internazionali (includendo eventuali plusvalenze latenti), con il valore di iscrizione della partecipazione.
Le principali attività di COIMA CORE FUND IV sono costituite dal portafoglio immobiliare Deutsche Bank, che è stato valutato al *fair value* sulla base della perizia emessa dall'esperto indipendente Duff & Phelps REAG, e da cassa. Le passività del fondo sono costituite esclusivamente da debiti commerciali con scadenza a breve termine.
Il *fair value* del patrimonio netto del fondo alla data del 31 dicembre 2020, calcolato in conformità ai principi contabili internazionali, era quindi pari ad Euro 82.025 mila mentre il valore di iscrizione della partecipazione era pari ad Euro 99.612 mila. Dal confronto dei due importi è emersa una rettifica di valore pari ad Euro 17.587 mila. La riduzione è dovuta al rimborso delle quote da parte del fondo per Euro 17.687 mila, a seguito della cessione di 8 filiali Deutsche Bank avvenuta a gennaio 2020, all'adeguamento di fair value degli immobili e alla distribuzione di utili effettuata dal Fondo nel corso dell'esercizio 2020.

La svalutazione di COIMA CORE FUND VIII, pari ad Euro 77 mila, è stata calcolata con la stessa metodologia sopra descritta. La riduzione è dovuta principalmente all'adeguamento di *fair value* dell'immobile Vodafone e ai proventi distribuiti alla capogruppo, compensati con l'utile registrato nel corso dell'esercizio.

45. Adeguamento al *fair value* degli immobili

L'adeguamento al *fair value* degli immobili mostra un valore negativo di Euro 1.203 mila (a fronte di un importo positivo di Euro 4.473 mila dell'esercizio precedente) e si riferisce alla variazione di valore degli investimenti immobiliari, registrato sulla base delle perizie predisposte dall'esperto indipendente CBRE. Per quanto riguarda i parametri utilizzati nelle valutazioni, si rimanda alla nota 49 – Investimenti immobiliari.

46. Proventi da partecipazioni

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Proventi da COIMA CORE FUND IV	366	972
Proventi da COIMA CORE FUND VI	4.654	4.851
Proventi da COIMA CORE FUND VIII	1.838	-
Dividendi da COIMA RES SIINQ I	2.642	2.733
Rimborso quote da COIMA CORE FUND IV	17.687	-
Rimborso quote da COIMA CORE FUND VIII	1.750	800
Proventi da partecipazioni	**28.937**	**9.356**

I proventi da partecipazioni ammontano ad Euro 28.937 mila e sono relativi ai proventi distribuiti dalle entità partecipate ed ai rimborsi di quote effettuati nel corso dell'esercizio 2020.

47. Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari, pari ad Euro 1 migliaio (Euro 1 migliaio al 31 dicembre 2019) si riferiscono principalmente agli interessi attivi sulla liquidità.

Gli oneri finanziari, pari ad Euro 3.154 mila (Euro 4.330 mila al 31 dicembre 2019), includono principalmente gli interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere, i flussi di pagamento dei derivati *Interest Rate Swap* e l'effetto

a conto economico dei derivati *Interest Rate Cap*.
Il decremento di Euro 1.176 mila è riconducibile ai minori oneri finanziari sostenuti a seguito dell'apporto del finanziamento Vodafone nel fondo COIMA CORE FUND VIII, avvenuto nel primo semestre 2019, e alla minore esposizione finanziaria della Società per i rimborsi effettuati nel corso dell'anno.

48. Imposte

In accordo con quanto previsto dalla normativa SIIQ, la Società calcola le imposte sui redditi derivante dalle attività diverse dalla gestione esente, utilizzando l'aliquota fiscale del 24%.
Al 31 dicembre 2020 la gestione non esente ha prodotto redditi tassabili esigui.

49. Investimenti immobiliari

Di seguito si riporta la movimentazione degli investimenti immobiliari nell'esercizio 2020.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019	Capex	Rivalutazioni (svalutazioni)	31 dicembre 2020
Monte Rosa	61.100	54	(554)	60.600
Tocqueville	59.600	49	(149)	59.500
Pavilion	73.200	-	(500)	72.700
Investimenti immobiliari	**193.900**	**103**	**(1.203)**	**192.800**

L'adeguamento di valore degli immobili è stato effettuato sulla base dei valori definiti nelle perizie predisposte dall'esperto indipendente, in osservanza degli standard "RICS Valuation – Professional Standards" ed in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni previste dall'ESMA European Securities and Markets Authority.

Di seguito si riportano i principali parametri utilizzati per la valutazione dell'investimento:

Esperto indipendente	Immobile	Tasso di attualizzazione	Tasso di riconversione	Tasso Cap ont netto	Tasso di inflazione prevista	Anni di piano
CBRE Valuation	Monte Rosa	5,40%	7,00%	5,20%	1,07%	8,8
	Tocqueville	5,50%	7,45%	3,65%	1,07%	6,7
	Pavilion	4,50%	7,10%	3,40%	1,07%	15,1

La riduzione di valore dell'immobile Monte Rosa, pari ad Euro 554 mila, è stata determinata dallo sviluppo, da parte dell'esperto indipendente, delle considerazioni valutative con riferimento al periodo di reddito garantito dai contratti di locazione vigenti alla data di valutazione, nonché dai tempi di rimessa a reddito dell'immobile. La variazione è principalmente dovuta ad un peggioramento della curva di inflazione ed un allungamento delle assunzioni di rilocazione dell'immobile, parzialmente compensato da un miglioramento dei tassi utilizzati dall'esperto indipendente, in linea con quanto emerso nel mercato di riferimento nell'esercizio 2020.

La svalutazione dell'immobile Tocqueville, pari ad Euro 149 mila, è stata determinata dallo sviluppo, da parte dell'esperto indipendente, delle considerazioni valutative con riferimento al periodo di reddito garantito dai contratti di locazione vigenti alla data di valutazione, nonché dai tempi ipotizzati per lo svolgimento dei lavori di ristrutturazione e la successiva rimessa a reddito dell'immobile a canoni di mercato in linea con quelli in essere nella zona di Porta Nuova. La variazione è dovuta principalmente al peggioramento della curva di inflazione.

avvenuto nel corso del 2020, parzialmente compensato dall'avvicinarsi degli incassi del canone a regime previsto contrattualmente.

La variazione in diminuzione del valore dell'immobile Pavilion per Euro 500 mila è principalmente legata al peggioramento della curva di inflazione avvenuto nel corso del 2020.

La tabella successiva si riportano i valori di mercato degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2020 rispettivamente al lordo ed al netto dei costi di transazione:

Esperto indipendente	Immobile	Valore di mercato lordo al 31 dicembre 2020	Valore di mercato netto al 31 dicembre 2020
CBRE Valuation	Monte Rosa	62.721	60.600
	Tocqueville	61.583	59.500
	Pavilion	75.245	72.700

50. Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 951 mila (Euro 1.061 mila al 31 dicembre 2019), includono principalmente il diritto all'utilizzo degli spazi utilizzati dalla Società ad uso ufficio (c.d. *right of use*), i mobili e gli arredi relativi alla sede legale della Società.

Di seguito si riporta il dettaglio delle altre immobilizzazioni materiali e la loro movimentazione nell'esercizio 2020.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019	Incrementi / (decrementi)	31 dicembre 2020
Mobili e arredi	71	-	71
Impianti	284	-	284
Altre attività materiali	7	-	7
Diritti d'uso	852	1	853
Costo storico	**1.214**	**1**	**1.215**
Mobili e arredi	(14)	(6)	(20)
Impianti	(54)	(23)	(77)
Altre attività materiali	(4)	(1)	(5)
Diritti d'uso	(81)	(81)	(162)
Fondo ammortamento	**(153)**	**(111)**	**(264)**
Valore netto contabile	**1.061**	**(110)**	**951**

Alla data odierna la Società ha in essere un contratto di affitto relativo alla sede legale in Piazza Gae Aulenti n.12, il cui diritto d'uso al 31 dicembre 2020 ammonta ad Euro 691 mila, al netto degli ammortamenti.

Le immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 256 mila (Euro 186 mila al 31 dicembre 2019), si riferiscono a software aziendali (amministrativi e di pianificazione). La voce ha subito un incremento netto di Euro 70 mila rispetto allo scorso esercizio per lo sviluppo delle attività di implementazione effettuate nel corso del periodo.

51. Partecipazioni in società controllate

Di seguito si riporta la movimentazione delle partecipazioni controllate alla data del 31 dicembre 2020.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019	Rivalutazioni / (Svalutazioni)	31 dicembre 2020
COIMA CORE FUND IV	99.612	(17.587)	82.025
COIMA CORE FUND VI	114.622	-	114.622
COIMA RES SIINQ I	27.750	-	27.750
COIMA CORE FUND VIII	43.466	(77)	43.389
Partecipazioni in società controllate	**285.450**	**(17.664)**	**267.786**

Le rettifiche di valore, pari ad Euro 17.664 mila, sono dovute all'*impairment test* effettuato al fine di allineare il valore di carico delle partecipazioni alla quota di possesso del patrimonio netto delle entità alla medesima data. Per maggiori dettagli in merito alla svalutazione di COIMA CORE FUND IV si rimanda al paragrafo 44 – Rettifiche di valore nette.

Di seguito si riportano i principali dati relativi alle partecipazioni controllate, esposti in conformità dei principi contabili internazionali IAS/IFRS:

(Euro migliaia)	% partecipazione	Capitale sociale al 31 dicembre 2020	Totale attivo al 31 dicembre 2020	Patrimonio netto al 31 dicembre 2020 (*)
COIMA CORE FUND IV	100,0%	80.458	84.421	82.025
COIMA CORE FUND VI	88,2%	115.777	202.883	149.319
COIMA RES SIINQ I	100,0%	250	47.888	27.881
COIMA CORE FUND VIII	50,0%	82.000	217.728	86.777

(*) Include il risultato dell'esercizio 2020 ed eventuali plusvalenze latenti.

52. Partecipazioni in società collegate

Le partecipazioni in società collegate includono l'investimento nel Fondo Porta Nuova Bonnet, di seguito descritto, e le partecipazioni nei consorzi Infrastrutture Garibaldi Repubblica e Porta Nuova Garibaldi.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019	Incrementi	31 dicembre 2020
Fondo Porta Nuova Bonnet	19.517	5.214	24.731
Altre partecipazioni	1	-	1
Partecipazioni in società collegate	**19.518**	**5.214**	**24.732**

La voce *incrementi* si riferisce principalmente alle somme versate dalla Società nel corso dell'esercizio per sostenere lo sviluppo del progetto Corso Como Place.

53. Crediti finanziari

I crediti finanziari, pari ad Euro 1.190 mila per la parte non corrente ed Euro 491 mila per la parte corrente, si riferiscono ai crediti residui verso COIMA CORE FUND VIII relativi al trasferimento della quasi totalità degli oneri finanziari sostenuti nell'operazione di rifinanziamento del complesso immobiliare Vodafone.
Tali crediti ammontavano originariamente ad Euro 2.476 mila e il saldo è previsto in 10 rate entro il 31 dicembre 2023.

54. Strumenti finanziari derivati

Il saldo della voce, pari ad Euro 6 mila (Euro 34 mila al 31 dicembre 2019), è relativo ai quattro contratti derivati *interest rate cap* sottoscritti a copertura dei flussi finanziari relativi al finanziamento ipotecario del portafoglio di filiali di Deutsche Bank.

La riduzione di Euro 28 mila rispetto al 31 dicembre 2019 è riconducibile alla chiusura parziale del derivato al fine di allineare il nozionale al valore nominale dei finanziamenti, ridotto a seguito dei rimborsi effettuati, e alla variazione di *fair value* dei contratti derivati residui.

In conformità al principio contabile IFRS 9, il *fair value* dei derivati è stato scorporato in due componenti: il valore intrinseco (*intrinsic value*), pari al valore effettivo del derivato nel caso di esercizio immediato, e il valore temporale (*time value*) ovvero quanto un acquirente sarebbe disposto a pagare oltre il valore intrinseco. La Società ha contabilizzato a patrimonio netto la variazione di *fair value* relativa all'effetto temporale dei derivati, pari ad Euro 28 mila (al netto dell'ammortamento del relativo premio, registrato a conto economico e pari ad Euro 138 mila) e a riserva di cash flow hedge la loro componente intrinseca, la quale alla data di chiusura del bilancio ha saldo nullo.

La strategia di copertura adottata dalla Società è quella di fissare un limite massimo al costo del finanziamento, per la parte coperta. La Società ha contabilizzato le operazioni di copertura sulla base dell'*hedging accounting* verificando l'efficacia degli stessi. Al fine di testare l'efficacia dei derivati in essere, l'*hedged item* è stato identificato, alla data di inizio della copertura, con un derivato ipotetico ("*hypothetical derivative*"). Tale derivato deve coprire perfettamente i rischi causati dall'esposizione sia in termini di sottostante che in termini contrattuali (nozionale, indicizzazione, etc.). Infine, l'ipotetica stipula deve avvenire a condizioni di mercato presenti alla data di costituzione della relazione di copertura. Le variazioni di *fair value* sono state riconosciute nella riserva di valutazione, al netto di quanto registrato a conto economico in caso di inefficacia.
Le valutazioni al *fair value* dei derivati hanno altresì tenuto conto di eventuali rettifiche da apportare per effetto del deterioramento di una delle controparti bancarie o della Società stessa, tenendo anche in considerazioni le eventuali garanzie prestate dalla Società alle Banche.

55. Crediti commerciali e altri crediti correnti

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti commerciali e altri crediti correnti alla data del 31 dicembre 2020.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Crediti verso conduttori	4.046	2.911
Crediti verso partecipate	4.467	5.531
Crediti commerciali	**8.513**	**8.442**
Crediti verso Erario	19	1.679
Ratei e risconti attivi	256	280
Altre attività diverse	728	141
Altri crediti correnti	**1.003**	**2.100**
Crediti commerciali e altri crediti correnti	**9.516**	**10.542**

I crediti verso conduttori mostrano un incremento di Euro 1.135 mila dovuto principalmente alla fatturazione anticipata a dicembre di alcuni canoni di locazione relativi al primo trimestre 2021, pari ad Euro 1.152 mila.
La restante parte dei crediti verso conduttori fa riferimento principalmente agli effetti della normalizzazione dei canoni di locazione (contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16) per Euro 2.433 mila, fatture da emettere per Euro 317 mila e crediti esigibili per Euro 144 mila.
Al 31 dicembre 2020 i crediti commerciali sono esposti al netto di eventuali svalutazioni relative ad importi inesigibili o incassi che si ritengano non siano realizzabili.

I crediti verso partecipate includono crediti per proventi deliberati dai fondi partecipati, in particolare Euro 3.967 mila da COIMA CORE FUND VI ed Euro 500 mila da COIMA CORE FUND VIII.

I crediti verso l'Erario mostrano un decremento di Euro 1.660 mila rispetto all'esercizio precedente dovuto alla compensazione del credito IVA con altre imposte e tributi.

I ratei e risconti attivi includono principalmente imposte di registro, assicurazioni e altri costi già sostenuti di competenza dell'esercizio successivo.

56. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide della Società, pari ad Euro 10.648 mila, sono detenute presso i seguenti istituti bancari:

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Banco BPM	1.285	449
Unicredit	1.586	7.252
Intesa San Paolo	1.593	3.308
Banca Passadore	3.565	1.457
UBI	2.619	-
Cassa	0	1
Disponibilità liquide	**10.648**	**12.467**

La Società detiene la propria liquidità disponibile per la gestione ordinaria presso gli istituti di Banco BPM, Banca

Passadore e UBI Banca.

La liquidità presso Unicredit e Intesa Sanpaolo è depositata in cinque conti correnti pegnati e due conti non pegnati denominati *distribution account,* aperti a seguito della stipula dei contratti di finanziamento in essere. I conti non pegnati accolgono le somme che sono nella disponibilità della Società a seguito della verifica dei *covenant* finanziari.

57. Patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2020 ammonta ad Euro 402.769 mila (Euro 402.293 mila al 31 dicembre 2019) ed è composto come riportato nella tabella degli schemi del bilancio d'esercizio.

Il capitale sociale è costituito da n. 36.106.558 azioni ordinarie senza valore nominale.

La riserva legale rappresenta la parte di utili che, secondo quanto disposto dall'art. 2430 del Codice civile, non può essere distribuita a titolo di dividendo.

La riserva di valutazione, negativa per Euro 1.428 mila (negativa per Euro 1.677 mila al 31 dicembre 2019), è relativa alla variazione di *fair value* dei contratti derivati *interest rate swap* sottoscritti a copertura dei flussi di cassa del finanziamento in essere.

L'acconto sul dividendo di Euro 3.611 mila si riferisce all'acconto sul dividendo dell'esercizio 2020 di Euro 0,10 per ciascuna azione in circolazione alla data di stacco cedola, deliberato il 5 novembre 2020 dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2433-bis, comma 5, del Codice civile e messo in pagamento in data 18 novembre 2020 con data di stacco cedola fissata al 16 novembre 2020.

Di seguito si riporta la disponibilità e la distribuibilità delle riserve di patrimonio netto al 31 dicembre 2020.

(Euro migliaia)	Importo	Possibilità di utilizzazione [1]	Quota disponibile	Dividendi	Utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
					Copertura perdite	Altre ragioni
Capitale sociale	14.482					
Riserva sovrapprezzo azioni	336.273	A, B, C	336.273			
Riserva legale	2.896	B	2.896			
Acconto dividendi 2020	(3.611)			(3.611)		
Riserva da valutazione	(1.428)					
Altre riserve	36.049			(7.221)		
Utili portati a nuovo	7.175	A, B, C	7.175			
Utili dell'esercizio	10.933					
Totale	**402.769**		**346.344**	**(10.832)**		
Quota non distribuibile			2.896			
Quota distribuibile			343.448			

[1] A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

58. Debiti verso banche

Di seguito si porta il dettaglio dei debiti verso banche al 31 dicembre 2020 e la loro movimentazione nel corso dell'esercizio.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019	Effetto costo ammortizzato / altri movimenti	Rimborsi	31 dicembre 2020
Finanziamento Deutsche Bank	31.068	191	(718)	30.541
Finanziamento Monte Rosa - Tocqueville	41.400	213	(956)	40.657
Finanziamento Pavilion	26.664	96	-	26.760
Debiti verso banche non correnti	**99.132**	**500**	**(1.674)**	**97.958**
Finanziamento Deutsche Bank	6.877	-	(6.877)	-
Finanziamento Monte Rosa - Tocqueville	9.175	(26)	(9.149)	-
Finanziamento Pavilion	88	(88)	-	-
Debiti verso banche correnti	**16.140**	**(114)**	**(16.026)**	**-**
Debiti verso banche	**115.272**	**386**	**(17.700)**	**97.958**

Nel corso dell'anno la Società ha rimborsato una parte dei finanziamenti in essere per un ammontare complessivo pari ad Euro 17.700 mila (di cui Euro 10.105 mila relativi al finanziamento degli immobili Tocqueville e Monte Rosa ed Euro 7.595 mila relativi al finanziamento Deutsche Bank). Tale rimborso è stato effettuato utilizzando la liquidità derivante dalla cessione delle relative filiali.

In data 27 ottobre 2020 la Società ha stipulato un Revolving Credit Facility ("**RCF**") con il gruppo bancario Banco BPM S.p.A. per un ammontare pari ad Euro 10 milioni con scadenza 18 mesi. Al 31 dicembre 2020, la Società non ha esposizioni finanziarie verso tale istituto.

La Società effettua la verifica dei covenant finanziari su base trimestrale o semestrale, in base alle condizioni contrattuali del finanziamento.
Di seguito si riportano gli indicatori al 31 dicembre 2020:

Immobili	Covenant	Limiti	Risultato test al 31 dicembre 2020
Filiali Deutsche Bank	LTV Consolidato	<60%	42,6%
Monte Rosa	ICR Portafoglio	>1,8x	4,7x
Tocqueville	ICR/DSCR Consolidato	>1,4x	4,6x
Pavilion	LTV Portafoglio	<65%	36,8%

Gli indicatori sopra riportati confermano il rispetto dei limiti previsti definiti nei contratti di finanziamento.

59. Debiti finanziari non correnti

La voce, pari ad Euro 704 mila (Euro 779 mila al 31 dicembre 2019) include il debito finanziario iscritto a fronte del pagamento dei canoni di locazione relativi al contratto 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. Per maggiori dettagli in merito si rimanda al paragrafo 50 – Altre immobilizzazioni materiali e immobilizzazioni immateriali.

60. Debiti per trattamento di fine rapporto

Il saldo del TFR, pari ad Euro 100 mila (Euro 71 mila al 31 dicembre 2019), riguarda il debito relativo a quattro dipendenti della Società.

61. Fondi rischi e oneri

I fondi rischi e oneri, pari ad Euro 391 mila (Euro 373 mila al 31 dicembre 2019), includono all'accontamento a copertura dei rischi relativi ai contratti in essere con l'Amministratore Delegato. Per maggiori dettagli si rimanda ai costi del personale descritti al paragrafo 42 – Costi di struttura.

62. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati classificati nelle passività, pari ad Euro 1.531 mila (Euro 1.747 mila al 31 dicembre 2019), si riferiscono a *Interest Rate Swap* sottoscritti a copertura dei flussi finanziari relativi ai finanziamenti degli immobili Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion.

La riduzione di Euro 216 mila rispetto al 31 dicembre 2019 è riconducibile alla chiusura parziale dei derivati al fine di allineare il nozionale al valore nominale dei finanziamenti, ridotto a seguito dei rimborsi effettuati, e alla variazione di *fair value* dei contratti derivati residui. Tale operazione ha comportato costi di chiusura pari ad Euro 252 mila, iscritti nella voce *oneri finanziari*.

Il contratto di *Interest Rate Swap* è stipulato al fine di coprire il tasso di riferimento Euribor e le sue variazioni pagando un tasso fisso che rappresenta il costo complessivo della raccolta per tutta la durata del contratto swap.

La Società ha contabilizzato le operazioni di copertura sulla base dell'hedge accounting, verificando l'efficacia della relazione di copertura. Al fine di testare l'efficacia dei derivati in essere, l'*hedged item* è stato identificato, alla data di inizio della copertura, con un derivato ipotetico ("*hypothetical derivative*"). Tale derivato deve coprire perfettamente i rischi causati dall'esposizione sia in termini di sottostante che in termini contrattuali (nozionale, indicizzazione, etc.). Infine, l'ipotetica stipula deve avvenire a condizioni di mercato presenti alla data di costituzione della relazione di copertura. Le valutazioni al *fair value* dei derivati hanno altresì tenuto conto di eventuali rettifiche da apportare per effetto del deterioramento di una delle controparti bancarie o della Società stessa, tenendo anche in considerazioni le eventuali garanzie prestate dalla Società alle Banche.

63. Debiti commerciali e altri debiti non correnti

I debiti commerciali e altri debiti non correnti sono costituiti principalmente dal *fair value*, per la parte a lungo termine, dello strumento finanziario concesso all'Amministratore Delegato e ai *key managers*.
Al 31 dicembre 2020 lo strumento è stato valutato pari ad Euro 876 mila (Euro 998 mila al 31 dicembre 2019) a seguito di una perizia predisposta da un consulente esterno incaricato dalla Società.

Il perito ha espresso la propria opinione in merito al *fair market value* dello strumento partecipativo emesso dalla Società a favore di taluni manager sulla base del regolamento dello strumento, sulla base del fatto che la Società è quotata e sulla base dei flussi di cassa attesi in tre diversi scenari (*base, downside e upside*).
La valutazione è stata condotta in applicazione del criterio finanziario. Esso stima il valore di un *asset* quale somma dei flussi finanziari attesi, scontati ad un tasso espressivo del rischio sistematico dell'investimento. Il modello valutativo è stato impostato come segue:

- la data di riferimento della stima è il 31 dicembre 2020;

- la stima del valore è stata condotta anzitutto assumendo i flussi di cassa attesi annui rivenienti, nel periodo 2021-2030, dalla *Promote*. In particolare, sono stati considerati i flussi di cassa medio-ponderati in tre distinti scenari (c.d. *base, downside e upside*). Ai fini della previsione dei flussi di cassa attesi, i flussi riferiti ai tre scenari sono stati equiponderati (33,33% ciascuno);
- ai fini della previsione dei flussi di cassa annui di pertinenza dei possessori dello Strumento, i flussi annui medio-ponderati rivenienti dalla *Promote* sono stati considerati in misura pari al 60%. Ciò in coerenza con quanto previsto dal Regolamento dello Strumento;
- i flussi di cassa medio-ponderati di pertinenza dei possessori dello strumento sono stati attualizzati, al 31 dicembre 2020, ad un tasso di sconto espressivo del rendimento mediamente atteso da investimenti aventi un profilo di rischio comparabile a quello dell'investimento nello strumento. Tale tasso di sconto, pari al 4,0%, è stato quantificato dal consulente secondo l'approccio CAPM ("*Capital Asset Pricing Model*") ed è pari al costo del capitale proprio della Società, espressivo della rischiosità sistematica (non diversificabile) associata all'attività di business dai cui flussi di cassa dipendono, in ultima istanza, quelli dello strumento.

Il tasso di sconto è stato stimato dal consulente assumendo i seguenti parametri:

- tasso *risk-free* pari allo 0,34%. Tale dato è pari alla media a un mese al 31 dicembre 2020 dei rendimenti (lordi d'imposta) dei titoli del debito pubblico italiano con durata residua pari a 8 anni;
- coefficiente Beta pari a 0,60. In particolare, il coefficiente Beta è stato determinato (i) assumendo il Beta *unlevered* medio (0,46) di un *panel* di società che svolgono attività comparabili a quelle di COIMA RES e (ii) "rilevereggiando" tale Beta (con la formula c.d. "di Hamada") per tener conto della struttura finanziaria obiettivo di COIMA RES (i.e. rapporto posizione finanziaria netta / patrimonio netto pari a 40%);
- ERP pari al 6,12%. Tale dato corrisponde alla misura di ERP *forward looking* più recente rispetto alla data di stima, desunta da osservazioni empiriche di mercato (fonte: NYU Stern *School of Business*).

64. Debiti commerciali e altri debiti correnti

I debiti commerciali e altri debiti correnti sono costituiti come riportato nella tabella successiva.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Debiti verso fornitori	823	1.479
Fatture da ricevere	1.349	1.435
Debiti commerciali	**2.172**	**2.914**
Debiti verso personale	308	261
Debiti verso enti previdenziali	85	70
Debiti verso Erario	183	36
Altri debiti	33	45
Ratei e risconti passivi	1.098	288
Altri debiti	**1.707**	**700**
Debiti commerciali e altri debiti correnti	**3.879**	**3.614**

I *debiti verso fornitori* sono costituiti principalmente dai debiti per la gestione e manutenzione degli immobili, pari ad Euro 539 mila. La restante parte dei debiti si riferisce ad attività di consulenza e sviluppo effettuate nel quarto trimestre 2020.

Le *fatture da ricevere* sono costituite principalmente dalle commissioni relative al terzo e quarto trimestre del contratto di asset management con COIMA SGR, dalle fatture pro-forma ricevute dai consulenti della Società per consulenze legali, fiscali e amministrative e dalle spese di marketing e comunicazione.
I *risconti passivi* si riferiscono alla fatturazione anticipata dei canoni di locazione relativi all'esercizio 2021.

Gli altri importi presenti nella voce si riferiscono principalmente a debiti verso il personale per bonus, ferie e mensilità aggiuntive (Euro 308 mila), debiti relativi a contributi previdenziali e fondi pensione (Euro 85 mila), debiti per iva e ritenute da versare (Euro 183 mila), e debiti verso collaboratori (Euro 13 mila) e per dividendi deliberati (Euro 20 mila).

65. Informativa sui trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie

La Società non ha effettuato nel corso dell'esercizio 2020 trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie.

66. Informativa sul Fair Value

L' IFRS 13 dispone che:

- le attività non finanziarie debbano essere misurate secondo il metodo dell'"*highest and best use*" ovvero tenendo in considerazione il migliore utilizzo dell'attività dal punto di vista degli operatori di mercato;
- le passività (finanziarie e non) e gli strumenti rappresentativi di capitale (ad esempio azioni emesse come corrispettivo in una *business combination*) debbano essere trasferiti ad un operatore di mercato alla data di valutazione. Nel processo di misurazione del fair value di una passività è necessario rilevare il rischio di inadempimento della controparte che comprende anche il rischio di credito;

Le regole generali per la predisposizione delle tecniche di valutazione del fair value dovrebbero essere appropriate in base alle circostanze, imposte in modo tale da massimizzare gli input osservabili e stabilite secondo il metodo utilizzato per la valutazione (metodo dei multipli, il metodo reddituale e il metodo del costo):
1) appropriate in base alle circostanze: le tecniche di valutazione devono essere applicate in modo coerente nel tempo a meno che non esistano tecniche alternative più rappresentative per la valutazione del fair value.
2) massimizzare gli input osservabili: gli input si distinguono in osservabili e non osservabili, fornendo alcuni esempi di mercati dai quali possono essere calcolati i fair value.
3) le tecniche di misurazione del fair value si classificano in tre livelli gerarchici a seconda del tipo di input che viene utilizzato:

- livello 1: gli input derivano dai prezzi quotati in mercati regolamentati di beni identici all'attività o passività da valutare. In questo caso si utilizzano i prezzi senza procedere ad alcun aggiustamento.
- livello 2: gli input derivano dai prezzi quotati o altri dati (tassi di interesse, curve dei rendimenti osservabili, spread creditizi) per attività o passività simili in mercati attivi e non attivi. Per questo caso possono essere effettuati degli aggiustamenti dei prezzi in funzione di fattori specifici dell'attività o passività.
- livello 3: in questo caso gli input non sono osservabili. Il principio dispone che sia possibile ricorrere a quest'ultima tecnica solo in questo caso. Gli input di questo livello comprendono per esempio swap su valute a lungo termine, *interest rate swap*, passività di smantellamento assunta in una *business combination*, etc.

La disposizione di questi livelli segue una gerarchia di priorità: attribuendo la massima significatività per il livello 1 e minima per il livello 3.

L'IFRS 13 dispone che per la valutazione del fair value possano essere utilizzati tre metodi di valutazione:

- il metodo della valutazione di mercato si basa sui prezzi e altre informazioni rilevanti per gli operatori di mercato di attività e passività identiche o comparabili. I modelli utilizzati sono il metodo dei multipli e il metodo dei prezzi a matrice;
- il metodo reddituale si ottiene dalla sommatoria attualizzata degli importi futuri che verranno generati dall'attività. Questa metodologia consente di ottenere un fair value che rifletta le attuali aspettative del mercato su tali importi futuri;
- il metodo del costo riflette l'ammontare che sarebbe richiesto alla data di valutazione per sostituire la

capacità di servizio dell'attività oggetto di valutazione. Il fair value sarà pari al costo che un operatore di mercato dovrebbe sostenere per acquisire o costruire un'attività di utilità comparabile rettificata (tenendo conto del livello di obsolescenza dell'attività in oggetto). Questo metodo può essere usato solo qualora gli altri metodi non siano utilizzabili.

Le tecniche di valutazione sono applicate in modo coerente nel tempo a meno che esistano delle tecniche alternative che consentano una più rappresentativa valutazione del fair value. Nella selezione delle tecniche di valutazione assumono una rilevanza particolarmente significativa le assunzioni utilizzate nel determinare il prezzo dell'attività o delle passività.

Di seguito si riporta il confronto tra valore contabile e fair value delle attività e delle passività della Società al 31 dicembre 2020 rispetto al 31 dicembre 2019.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020		31 dicembre 2019	
	Valore contabile	Fair Value	Valore contabile	Fair Value
Investimenti immobiliari	192.800	192.800	193.900	193.900
Altre immobilizzazioni materiali	951	951	1.061	1.061
Immobilizzazioni immateriali	256	256	186	186
Partecipazioni in società controllate	267.786	267.786	285.450	285.450
Partecipazioni in società collegate	24.732	24.732	19.518	19.518
Strumenti finanziari derivati	6	6	34	34
Crediti finanziari non correnti	1.190	1.190	1.651	1.651
Crediti finanziari e commerciali correnti	10.006	10.006	11.033	11.033
Disponibilità liquide	10.648	10.648	12.467	12.467
Attività	**508.375**	**508.375**	**525.300**	**525.300**
Debiti verso banche non correnti	97.958	98.059	99.131	99.073
Debiti verso banche correnti	-	-	16.140	16.355
Finanziamenti altri	704	704	779	779
Altri debiti	4.537	4.537	4.212	4.212
Strumenti finanziari derivati	1.531	1.531	1.747	1.747
Debiti per strumento finanziario	876	876	998	998
Passività	**105.606**	**105.707**	**123.007**	**123.164**

La Società non detiene strumenti di capitale valutati al costo.

Di seguito si allega tabella di sintesi con evidenziazione della gerarchia nella misurazione del fair value alla data del 31 dicembre 2020 e 2019.

(Euro migliaia)	31 dicembre 2020			
	Totale	Prezzi quotati su mercati attivi (Livello 1)	Dati significativi osservabili (Livello 2)	Dati significativi non osservabili (Livello 3)
Investimenti immobiliari	192.800	-	-	192.800
Altre immobilizzazioni materiali	951	-	-	951
Immobilizzazioni immateriali	256	-	-	256
Partecipazioni in società controllate	267.786	-	-	267.786
Partecipazioni in società collegate	24.732	-	-	24.732
Strumenti finanziari derivati	6	-	6	-
Crediti finanziari non correnti	1.190	-	-	1.190
Crediti finanziari e commerciali correnti	10.006	-	-	10.006
Disponibilità liquide	10.648	-	-	10.648
Attività	**508.375**		**6**	**508.369**
Debiti verso banche non correnti	98.059	-	98.059	-
Finanziamenti altri	704	-	-	704
Altri debiti	4.537	-	-	4.537
Strumenti finanziari derivati	1.531	-	1.531	-
Debiti per strumento finanziario	876	-	-	876
Passività	**105.707**	**-**	**99.590**	**6.117**

(Euro migliaia)	31 dicembre 2019			
	Totale	Prezzi quotati su mercati attivi (Livello 1)	Dati significativi osservabili (Livello 2)	Dati significativi non osservabili (Livello 3)
Investimenti immobiliari	193.900	-	-	193.900
Altre immobilizzazioni materiali	1.061	-	-	1.061
Immobilizzazioni immateriali	186	-	-	186
Partecipazioni in società controllate	285.450	-	-	285.450
Partecipazioni in società collegate	19.518	-	-	19.518
Strumenti finanziari derivati	34	-	34	-
Crediti finanziari non correnti	1.651	-	-	1.651
Crediti finanziari e commerciali correnti	11.033	-	-	11.033
Disponibilità liquide	12.467	-	-	12.467
Attività	**525.300**	**-**	**34**	**525.266**
Debiti verso banche non correnti	99.073	-	99.073	-
Debiti verso banche correnti	16.355	-	16.242	113
Finanziamenti altri	779	-	-	779
Altri debiti	4.212	-	-	4.212
Strumenti finanziari derivati	1.747	-	1.747	-
Debiti per strumento finanziario	998	-	-	998
Passività	**123.164**	**-**	**117.062**	**6.102**

67. Rischi e impegni

I rischi a cui è soggetta la Società e le relative mitigazioni sono riportati nel Capitolo 3 "Governance" – *Come gestiamo i rischi.*

Garanzie e impegni

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

Per il finanziamento relativo al portafoglio Deutsche Bank:
- ipoteca di primo grado per Euro 298.550 mila;
- pegno sulle quote 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 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.

La Società ha un impegno di complessivi Euro 25.000 mila nei confronti del Fondo Porta Nuova Bonnet, quasi completamente erogati alla data del 31 dicembre 2020 con residui Euro 269 mila da richiamare.

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.

68. Operazioni con parti correlate

Si riporta il dettaglio delle operazioni con le parti correlate:

(Euro migliaia)	Crediti	Debiti	Proventi	Costi
COIMA SGR S.p.A.	-	409	-	850
COIMA S.r.l.	-	86	-	177
COIMA CORE FUND IV	-	-	18.053	17.587
COIMA CORE FUND VI	3.968	-	4.654	-
COIMA CORE FUND VIII	2.181	11	3.588	77
COIMA RES S.p.A. SIINQ I	-	-	2.642	-
Infrastrutture Garibaldi - Repubblica	-	1	-	5
Consorzio Porta Nuova Garibaldi	-	51	-	174
Consorzio Lorenteggio Village	99	-	-	-
Fondo Porta Nuova Garibaldi	690	760	-	116
Fondazione Riccardo Catella	-	12	-	8
Dirigenti	-	51	-	228
Amministratori	-	1.268	-	465
Sindaci	-	109	-	109
Altri	-	13	-	113

Si segnala inoltre che la Società ha stipulato i seguenti contratti di servizio con parti correlate a condizioni in linea con gli standard di mercato, e precisamente:

- contratto di asset management con COIMA SGR S.p.A.;
- contratto con COIMA S.r.l. per servizi di development & project management, nonché di property & facility management;
- contratto di locazione relativo alla nuova sede legale della Società stipulato in data 21 luglio 2017 con il Fondo Porta Nuova Garibaldi, gestito da COIMA SGR S.p.A..

Contratto di Asset Management

In data 19 marzo 2020 il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha approvato le modifiche apportate contratto di Asset Management con COIMA SGR, di seguito riassunte:

- riduzione della *management fee* a: (i) 80 bps, a fronte dei 110 bps precedentemente previsti, sino a un ammontare del valore complessivo netto del patrimonio immobiliare di Euro 1 miliardo; (ii) a 60 bps, a fronte degli 85 bps, oltre Euro 1 miliardo e (iii) sino a 1,5 miliardi e 55 bps a fronte dei 50 bps oltre l'ammontare di Euro 1,5 miliardi;
- estensione della scadenza fino al 1° gennaio 2025 che si rinnoverà per ulteriori cinque anni, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra con un preavviso di almeno 12 mesi, per quanto concerne il periodo dal 1°gennaio 2020 al 1°gennaio 2025 ("Primo Periodo") e al quinquennio successivo ("Secondo Periodo"), o di almeno 18 mesi, per quanto concerne i periodi quinquennali successivi al Primo Periodo e al Secondo Periodo;
- eliminazione della *termination penalty* in caso di recesso della Società a decorrere dalla scadenza del Secondo Periodo (i.e. a partire dal 1° gennaio 2030) e a condizione che il recesso sia comunicato dalla Società con 18 mesi di preavviso, con contestuale cessazione della clausola di esclusività a decorrere dalla ricezione della comunicazione di recesso;
- inserimento di un *cap* di Euro 110.000 oltre il quale la retribuzione fissa annua dell'Amministratore Delegato della Società non può essere dedotta dalla *asset management fee* spettante a Coima SGR; e

- modifica della clausola inerente agli obblighi di riservatezza al fine di introdurre un esplicito riferimento alla disciplina in materia di market abuse, nonché della clausola inerente al rispetto del c.d. Modello 231 adottato dalla Società.

Contratto di property e development management

Nel corso del mese di dicembre 2020 la Società, così come previsto dall'accordo quadro con COIMA S.r.l., ha completato la revisione annuale delle condizioni economiche dei contratti di *property* e *development management.* Tale processo ha comportato esclusivamente la modifica della durata contrattuale dell'accordo quadro, che è stata allineata alla scadenza del contratto di Asset Management in essere con COIMA SGR, ovvero 1° gennaio 2025.

Pubblicità dei corrispettivi di revisione contabile ai sensi dell'art. 149-duodecues del Regolamento Consob 14 maggio 1999, n.11971

Riportiamo nella presente tabella un dettaglio dei corrispettivi riconosciuti alla società di revisione cui è stato conferito l'incarico di revisione contabile ai sensi del D. Lgs. 39 del 27 gennaio 2010, ed alle entità della rete cui appartiene la società di revisione stessa:

(Euro migliaia)	Destinatario	Soggetto	Compensi
Revisione legale [*]	COIMA RES S.p.A. SIIQ	EY S.p.A.	188
Revisione dati bilancio sostenibilità	COIMA RES S.p.A. SIIQ	EY S.p.A.	16
Totale			**204**

[*] Tali compensi si riferiscono alla revisione legale del bilancio consolidato, del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato semestrale di COIMA RES SIIQ e ed alla revisione limitata del prospetto contabile al 30 settembre 2020, finalizzata al rilascio del parere per la distribuzione dell'acconto dividendi di COIMA RES SIIQ ai sensi dell'articolo 2433 bis del Codice civile. L'importo comprende i corrispettivi (spese incluse) pari ad Euro 177 mila e il contributo CONSOB, stimato dalla Società per Euro 11 mila.

ATTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO E DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI RELATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2020

ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del Decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e dell'art. 81-ter del Regolamento Consob 14 maggio 1999, n. 11971

1) I sottoscritti Manfredi Catella e Fulvio Di Gilio, nella qualità rispettivamente di Amministratore Delegato e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili di COIMA RES S.p.A. SIIQ, attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-*bis*, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
   - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
   - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio.
2) Al riguardo si segnala che:
   - l'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio è stata verificata mediante la valutazione del sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria.
   - dalla valutazione del sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria non sono emersi aspetti di rilievo.
3) Si attesta, inoltre, che:
   Il bilancio d'esercizio:
   - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
   - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
   - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società.

   La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'impresa, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la Società è esposta.

La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 25 febbraio 2021

Amministratore Delegato

Manfredi Catella

Dirigente Preposto alla redazione e Direttore Generale dei documenti contabili societari

Fulvio Di Gilio

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

EY S.p.A.
Via Meravigli, 12
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Building a better working world

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della
Coima Res S.p.A. SIIQ

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Coima Res S.p.A. SIIQ (la Società), costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, dal prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio, dal prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.525.000,00 i.v.
Iscritta all'Albo Speciale delle Società di Revisione
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584
P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17-2-1998
Soggetta a vigilanza [illegible]
Partecipata [illegible]
Tutti i diritti riservati

Building a better working world

Abbiamo identificato il seguente aspetto chiave della revisione contabile:

Aspetto chiave	Risposte di revisione
Valutazione degli investimenti immobiliari	
Gli Investimenti Immobiliari sono esposti in bilancio secondo il criterio del valore equo (fair value) previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti immobiliari, con rilevazione delle variazioni di valore nel conto economico. Il valore equo è stimato dalla Direzione Aziendale con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti. La stima del valore equo comporta l'applicazione di modelli di valutazione che richiedono la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni riguardanti la previsione del tasso di occupazione futura degli immobili, dell'andamento previsto dei mercati immobiliari e finanziari, anche tenuto conto degli effetti della pandemia Covid-19 in corso, nonché delle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei tenants. Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del fair value del portafoglio immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, del giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni alla base dei modelli valutativi, nonché degli effetti sui principali indicatori di performance della Società e del Gruppo, in particolare il Net Asset Value. Il paragrafo "Parte relativa alle principali voci di bilancio" delle note esplicative al bilancio descrive l'applicazione del processo di selezione degli esperti indipendenti e i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare.	Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro, l'analisi della procedura aziendale per la selezione e l'utilizzo degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo, la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti alle grandezze di bilancio, l'analisi critica e la discussione con la Direzione del Gruppo e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni di mercato considerate dagli stessi e, anche con il supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari, l'esecuzione di procedure di validità sulle relazioni degli esperti indipendenti. Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Building a better working world

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

Building a better working world

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Coima Res S.p.A. SIIQ ci ha conferito in data 1 febbraio 2016 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società per gli esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2016 al 31 dicembre 2024.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Coima Res S.p.A. SIIQ sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Coima Res S.p.A. SIIQ al 31 dicembre 2020, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio d'esercizio della Coima Res S.p.A. SIIQ al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su

EY
Building a better working world

eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Coima Res S.p.A. SIIQ al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c. 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 19 marzo 2021

EY S.p.A.

Aldo Alberto Amorese
(Revisore Legale)

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

COIMA RES S.p.A. SIIQ

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI COIMA RES S.P.A. SIIQ
ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. 58/1998 e dell'Art. 2429 del Codice Civile

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale di Coima Res S.p.A. SIIQ ["Coima Res" o "la Società"] è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del Bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio e sulle altre attività previste dall'ordinamento, anche nella propria veste di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, ai sensi dell'art. 153 del d.lgs. 58/98 ["TUF"] e degli artt. 2429 e segg. del codice civile, nonché ai sensi degli artt. 17, 19 d.lgs. n. 39/2010 e degli artt. 4, 5, 6, 11, 16, 17 del Regolamento UE n. 537/2014.

Il compito del Controllo contabile sul Bilancio di Esercizio e Consolidato, nonché sulla regolare tenuta della contabilità, è demandato, a norma del D. Lgs. n° 58 del 1998, alla società di revisione EY S.p.A. [anche "EY"], il cui incarico per la revisione legale per gli esercizi 2016-2024, è stato conferito, su proposta del Collegio sindacale, dall'Assemblea degli Azionisti del 1° febbraio 2016.

Si fa presente che per l'esercizio 2020, è stata assoggetta a revisione anche la Sezione di Sostenibilità allegata alla Relazione Finanziaria Annuale di COIMA RES, redatta in linea con le linee guida "European Public Real Estate Association's Sustainability Best Practice Reporting guidelines" (EPRA sBPR).

Gli esiti dell'attività di revisione sia del Bilancio, sia della Sezione di Sostenibilità sono esposti nelle relative relazioni del revisore– che non contengono rilievi né richiami di informativa – alle quali Vi rinviamo.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, il Collegio Sindacale di Coima Res S.p.A. SIIQ ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla normativa vigente, tenendo conto delle indicazioni fornite dalle Autorità di Vigilanza ed in

particolare dello schema suggerito dalla CONSOB con comunicazione n° 1025564 del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti del 2003 e del 2006, nonché dei Principi di comportamento del Collegio Sindacale per le società quotate emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, per gli enti di interesse pubblico, quale è la Vostra Società, il Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile [anche "CCIRC"] si identifica con il Collegio Sindacale e, pertanto, nel corso dell'esercizio sono state svolte le attività di verifica demandate allo stesso ai sensi dell'art. 19 del citato Decreto.

Vi ricordiamo che le previsioni normative di cui al Decreto nr. 135/2016 nonché dal Regolamento UE 537/2014, nell'ottica del rafforzamento dell'interazione tra i revisori e il Collegio Sindacale, quale CCIRC, prevedono *inter alia*, l'approvazione preventiva sul conferimento di incarichi al revisore legale, non specificatamente attinenti all'attività di revisione, nonché la trasmissione al Comitato per il controllo e per la revisione contabile della relazione aggiuntiva emessa ai sensi dell'art 11 del Regolamento UE 537/2014.

Nomina, autovalutazione e attività del Collegio sindacale

Il Collegio sindacale in carica alla data della presente Relazione è stato nominato con delibera dell'Assemblea del 12 aprile 2018, e il suo incarico scadrà con l'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020.

Il Collegio sindacale in carica, così nominato, è composto dai seguenti n. 3 (tre) membri:

- il dott. Massimo Laconca, membro effettivo al quale è stata attribuita la presidenza del Collegio sindacale;
- la dott.ssa Milena Livio, Sindaco effettivo;
- il dott. Marco Lori, Sindaco effettivo.

Il Collegio sindacale, anche per l'esercizio 2020, ha valutato l'idoneità dei propri componenti e l'adeguata composizione dell'organo - con riferimento ai requisiti

di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa -, nonché la disponibilità di tempo e di risorse adeguate alla complessità dell'incarico e sull'adeguato funzionamento, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e delle attività svolte dall'emittente I componenti del Collegio sindacale hanno rispettato il limite del cumulo degli incarichi previsto dall'art.144-terdecies del Regolamento Emittenti.
L'autovalutazione, che si è svolta tenendo conto anche di quanto previsto dallo Statuto, nonché dalle migliori prassi tempo per tempo diffuse, ha fornito un quadro positivo sulla composizione e sul funzionamento del Collegio sindacale.
Il Collegio sindacale ha altresì verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure per l'accertamento dei requisiti di indipendenza dei membri del Consiglio di Amministrazione con tale qualifica, nonché, nella sua qualità di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile [anche "CCIRC"], i requisiti di indipendenza della società di revisione.
Il Collegio sindacale, allo scopo di disciplinare la composizione, le modalità di funzionamento e le competenze dell'organo di controllo, conformemente ai principi sanciti dalle norme di legge e regolamentari applicabili, oltreché dal Codice di Autodisciplina cui la Società ha aderito, ha adottato un proprio Regolamento, che verrà di volta in volta aggiornato in relazione all'evoluzione della normativa.
Il Collegio sindacale, quindi, anche conformemente al proprio Regolamento, e per gli aspetti di propria competenza, ha vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Il Collegio sindacale, nell'ambito dell'attività di vigilanza svolta, con la frequenza di cui si darà specifica indicazione al punto 10 della presente Relazione, da atto, in particolare, di quanto segue:

- con limitate assenze di alcuni dei suoi componenti, di aver partecipato, a

tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione tenutesi nel corso dell'anno e ottenuto periodicamente dagli Amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo eseguite dalla Società. Il Collegio sindacale ha inoltre partecipato alle periodiche riunioni dei Comitati endoconsiliari, istituiti ai sensi del Codice di Autodisciplina, ed in particolare alle n. 8 riunioni del Comitato Controllo e Rischi, anche nella sua qualità di Comitato per le operazioni con parti correlate, ed alle n. 5 riunioni del Comitato per la Remunerazione;

- di aver esercitato la vigilanza sulle attività condotte dalla Società a noi demandata dall'Art. 149 del Testo Unico sulla Finanza, mediante specifiche verifiche, periodici incontri con gli esponenti aziendali, con il Comitato controllo e rischi, con l'Organismo di Vigilanza, con i responsabili di Funzioni aziendali, anche di controllo, nonché mediante frequenti scambi d'informazioni con i rappresentanti della Società di Revisione;
- di aver valutato e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché sulla funzionalità dei sistemi di rilevazione e controllo;
- di aver verificato, anche tramite le informazioni assunte dalla Società di Revisione e dal Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili, l'osservanza delle norme di legge inerenti alla formazione e all'impostazione del bilancio d'esercizio e dei conti consolidati, nonché della relazione sulla gestione esercitando le funzioni a noi demandate anche ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 39 del 2010.

La partecipazione ai Consigli di Amministrazione, gli incontri avuti con le Funzioni di Controllo e con i responsabili delle varie Funzioni aziendali, nonché l'esame dei flussi informativi predisposti dalle stesse Funzioni, ci hanno consentito di acquisire, nei diversi settori, informazioni necessarie ed utili in ordine al generale andamento della gestione e alla sua prevedibile evoluzione, all'organizzazione, al sistema dei controlli interni e di gestione dei rischi e al

sistema amministrativo contabile, al fine di valutarne l'adeguatezza rispetto alle esigenze aziendali, nonché l'affidabilità operativa.

Gli incontri avuti con le funzioni di controllo interno ci hanno in particolare consentito di ricevere adeguate informazioni sul sistema dei controlli interni e della gestione dei rischi.

I contatti con il Dirigente preposto hanno consentito un riscontro in merito alle attività condotte allo scopo di verificare l'adeguatezza e l'effettività delle procedure di controllo relative al sistema amministrativo e contabile, in merito alle quali si conferma come non siano emerse criticità tali da dover essere portate all'attenzione del Consiglio di Amministrazione.

Con riguardo alle modalità con le quali sono stati svolti i compiti istituzionali demandati al Collegio sindacale, Vi informiamo e Vi diamo atto:

- di aver acquisito gli elementi di conoscenza necessari per svolgere l'attività di controllo, per gli aspetti di propria competenza, sul grado di adeguatezza della struttura organizzativa della Società, anche per quanto riguarda i collegamenti con le Società controllate, mediante indagini dirette, raccolta di informazioni dai responsabili delle Funzioni interessate, scambi di dati e informazioni con la Società di Revisione;
- di aver vigilato sul funzionamento dei sistemi di controllo interno e amministrativo-contabile al fine di valutarne l'adeguatezza alle esigenze gestionali, nonché l'affidabilità di questi ultimi nella rappresentazione dei fatti di gestione, mediante indagini dirette sui documenti aziendali, ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive Funzioni, analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di Revisione.

Le implicazioni derivanti dall'epidemia da Covid-19 - L'impatto sulla struttura organizzativa e l'informativa resa in Bilancio

L'esercizio 2020 è stato caratterizzato, come noto, da una situazione di profonda incertezza in relazione all'imporsi ed allo svilupparsi, in diverse fasi, della pandemia da Covid-19. Le indicazioni e i provvedimenti governativi emanati nel

corso di tutto l'esercizio, nel dichiarare lo stato di emergenza, hanno imposto misure particolarmente stringenti per la limitazione della diffusione della pandemia sul territorio nazionale, quali situazioni di lockdown totale o parziale. In relazione alle implicazioni derivanti dalla grave emergenza pandemica da Covid-19, il Collegio sindacale ha potuto prendere atto di quanto segue.

i) *L'impatto sulla struttura organizzativa.* Pur nel rispetto della normativa speciale, l'attività della Società non si è interrotta ed è normalmente proseguita con modalità che hanno privilegiato lo svolgimento delle diverse attività "in remoto". Anche le attività del Collegio Sindacale sono proseguite secondo tali modalità, attraverso l'acquisizione di dati e informazioni in formato elettronico e lo svolgimento delle proprie riunioni in video/audio conferenza. Tenuto conto del grado di affidabilità che la Società ha dimostrato di possedere nel corso dell'esercizio, con riguardo al dover assicurare un corretto svolgimento delle riunioni e un adeguato sistema di trasmissione dei flussi informativi, il Collegio Sindacale ritiene che l'adozione di tali modalità non abbia diminuito o inficiato il grado di attendibilità delle informazioni ricevute e l'efficacia sia della propria attività, sia, nel complesso, dell'attività del Consiglio di amministrazione e dell'intera struttura.

ii) *L'informativa resa in Bilancio.* Con il "Richiamo di attenzione n. 1/21 del 16-2-2021" la Consob ha raccomandato come, in occasione della predisposizione dei bilanci 2020, gli emittenti debbano considerare quanto previsto dal documento dell'ESMA sulle priorità di vigilanza comuni europee 2020 del 28 ottobre 2020 ("*European common enforcement priorities for 2020 annual financial reports*"). In tale documento, alla luce delle conseguenze della pandemia da COVID-19, si evidenziano le aree tematiche di particolare importanza soprattutto in relazione alle criticità connesse alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale (*going concern*), alle cause di incertezza sulle stime contabili, nonché alla rappresentazione delle voci impattate dal

COVID-19, con conseguenti specifiche riflessioni sulle modalità di applicazione dei principi contabili statuiti in tema di valutazione delle attività materiali e immateriali, nonché di valutazione dei rischi connessi alle attività e passività finanziarie, con particolare attenzione al rischio di liquidità e alla misurazione delle perdite attese su crediti.
Si raccomanda, altresì, di prestare particolare attenzione al processo di pianificazione tenendo conto dei possibili impatti sugli obiettivi e sui rischi d'impresa derivanti dalla pandemia, fornendo informazioni nelle relazioni sulla gestione.
In merito a tali aspetti, il Collegio sindacale ha mantenuto una costante interlocuzione con il management ed in particolare con l'organo di amministrazione preposto alla redazione del progetto di bilancio, intensificando, sul punto, il proprio confronto con i revisori.
Il Collegio sindacale ha inoltre potuto constatare come, nel corso dell'esercizio, il Consiglio di amministrazione abbia costantemente esaminato l'andamento del proprio modello di business alla luce della pandemia in atto e dei suoi possibili effetti, riscontrando come non si siano manifestati nel corso di tutto il periodo, impatti significativi sui risultati finanziari. La composizione del proprio portafoglio, caratterizzata da immobili di elevata qualità e con conduttori diversificati e costituiti principalmente da società multinazionali di elevato standing reputazionale ha, infatti, potuto consentire a Coima RES di mantenere inalterata la propria solidità con livelli di incassi dei canoni di locazione allineati all'anno precedente.
Il Collegio sindacale ha, infine, rilevato che la Società ha reso adeguata informativa in Bilancio sui diversi aspetti e le principali voci di bilancio le cui valutazioni avrebbero potuto essere influenzate dai fattori legati alla pandemia ed ai rischi ad essa connessi.

§§§

Nel rispetto delle raccomandazioni fornite dalla Consob in merito ai contenuti della Relazione del Collegio, riferiamo quanto segue:

1. **Considerazioni sulle operazioni e sui fatti di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e all'atto costitutivo**

Il bilancio individuale della Società Coima Res S.p.A. SIIQ relativo all'esercizio 2020, si è chiuso con un utile di euro 10.933.612, le cui modalità di formazione sono esaurientemente descritte dal Consiglio di Amministrazione nella propria relazione, cui Vi rimandiamo.

In particolare, tra i fatti significativi dell'esercizio ed in relazione alla loro rilevanza, così come esposto nella relazione degli amministratori, il Collegio sindacale segnala quanto segue.

a) Operazioni di investimento e disinvestimento

- 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 la locazione del 75% delle superfici. 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.
- A valere sulla partecipazione detenuta nel Fondo COIMA CORE FUND IV, in data 15 gennaio 2020 si è completata la cessione della prima tranche di filiali bancarie relativa all'operazione annunciata l'8 novembre 2019 (cessione di 11 filiali bancarie per un valore complessivo di euro 23,5 milioni). In particolare, in tale data si è perfezionata la cessione di un portafoglio di 8 filiali bancarie situate a Milano, Verona, Como, Trezzano sul Naviglio e in Liguria per un valore di euro 13,1 milioni (56% del valore

STUDIO DI SAVINO NOTAIO IN ROZZANO
269

totale del portafoglio in vendita). In data 13 luglio 2020 si è conclusa la vendita della nona filiale bancaria sita in Verona, in Corso Porta Nuova, per un importo pari ad euro 4,1 milioni. La cessione della parte residua del portafoglio, consistente in due filiali localizzate a Milano per un valore pari ad euro 6,3 milioni, è stata conclusa in parte ad ottobre 2020 con la vendita della filiale in Piazza De Angeli, mentre la vendita della filiale sita in via dei Martinitt si è conclusa il 15 gennaio 2021.

- A valere sulla partecipazione detenuta in COIMA CORE FUND VI, in data 15 dicembre 2020 è stata completata la cessione del Portafoglio Telecom ad APWireless, società controllata da Radius Global Infrastructure, costituito da cinque immobili situati nel nord e centro Italia locati con un contratto di lungo periodo a TIM (Telecom Italia). Il prezzo di cessione, pari a euro 57,0 milioni, è in linea con l'ultima valutazione effettuata dall'esperto indipendente al 30 giugno 2020. COIMA RES aveva acquisito indirettamente una quota di minoranza (pari al 13,7%, su base proquota) nel portafoglio Telecom nel 2019, in concomitanza all'acquisto delle sedi di Microsoft e Philips. L'incasso netto per COIMA RES derivante dalla cessione del portafoglio Telecom ammonta a circa euro 3,3 milioni (su base consolidata).
- In merito alla partecipazione detenuta nel Fondo Porta Nuova Bonnet (che detiene un complesso immobiliare denominato " Corso Como Place"), il Consiglio di amministrazione informa come, in relazione alla grave emergenza pandemica da COVID-19, l'attività nel cantiere del progetto di sviluppo Corso Como Place sia stata sospesa dal 13 marzo 2020 al 3 maggio 2020, anche allo scopo di consentire la sua messa in sicurezza con misure precauzionali volte ad assicurare la salute degli operai in relazione al rischio COVID-19. Il progetto è stato successivamente completato nel quarto trimestre del 2020, con costi in linea con le stime effettuate in fase di budget. Gli spazi sono stati consegnati ai conduttori Accenture e Bending Spoons ad inizio 2021 in base agli accordi preliminari di locazione firmati nel 2019.

b) Operazioni di finanziamento

Il Collegio sindacale rappresenta come gli amministratori diano adeguata informativa in Bilancio sulla situazione finanziaria e di indebitamento della Società. Al riguardo si segnala come, nel corso dell'esercizio Coima Res abbia rimborsato una parte dei finanziamenti in essere per un ammontare complessivo pari circa 17,7 milioni di euro (di cui circa 10.1 milioni di euro relativi al finanziamento degli immobili Tocqueville e Monte Rosa e circa 7,6 milioni di euro relativi al finanziamento Deutsche Bank). Tale rimborso è stato effettuato utilizzando la liquidità derivante dalla cessione delle relative filiali Deutsche Bank.

c) Operazioni con Parti correlate

Oltre a quanto verrà riferito al punto 2) della presente Relazione, il Collegio sindacale ritiene opportuno segnalare le seguenti principali operazioni che hanno interessato parti correlate alla Società.

i) in data 19 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la sottoscrizione di un nuovo Asset Management Agreement [anche "AMA"] tra COIMA RES e COIMA SGR contenente alcune modifiche rispetto al precedente accordo in essere, tra le quali l'estensione del primo periodo e un miglioramento dei termini economici a favore della Società. In particolare, il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha approvato le seguenti modifiche:

- riduzione della management fee a: (i) 80 bps, a fronte dei 110 bps precedentemente previsti, sino a un ammontare del valore complessivo netto del patrimonio immobiliare di euro 1 miliardo; (ii) a 60 bps, a fronte degli 85 bps, oltre euro 1 miliardo e (iii) sino a 1,5 miliardi e 55 bps a fronte dei 50 bps oltre l'ammontare di euro 1,5 miliardi;
- estensione della scadenza fino al 1° gennaio 2025 che si rinnoverà per ulteriori cinque anni, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra con un preavviso di almeno 12 mesi, per quanto

concerne il periodo dal 1°gennaio 2020 al 1°gennaio 2025 ("Primo Periodo") e al quinquennio successivo ("Secondo Periodo"), o di almeno 18 mesi, per quanto concerne i periodi quinquennali successivi al Primo Periodo e al Secondo Periodo;

- eliminazione della *termination penalty* in caso di recesso della Società a decorrere dalla scadenza del Secondo Periodo (i.e. a partire dal 1° gennaio 2030) e a condizione che il recesso sia comunicato dalla Società con 18 mesi di preavviso, con contestuale cessazione della clausola di esclusività a decorrere dalla ricezione della comunicazione di recesso;

ii) Nel corso del mese di dicembre 2020 la Società, così come previsto dall'accordo quadro con COIMA S.r.l., ha completato la revisione annuale delle condizioni economiche dei contratti di *property* e *development management*. Tale processo ha comportato esclusivamente la modifica della durata contrattuale dell'accordo quadro, che è stata allineata alla scadenza del contratto di Asset Management in essere con COIMA SGR, ovvero 1° gennaio 2025.

§§§

Tali operazioni, costituendo operazioni con parti correlate di maggior rilevanza ai sensi del Regolamento Consob 17221/2010 e della Procedura per le operazioni con parti correlate della Società sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione previo parere favorevole del Comitato Controllo e Rischi, in veste di Comitato Parti Correlate, sull'interesse della Società nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle condizioni dell'operazione.

Il Collegio sindacale, per i profili di propria competenza, ha seguito l'iter che ha contraddistinto il processo sia per la ridefinizione con Coima SGR dell'AMA, sia del rapporto con Coima s.r.l., ritenendolo adeguato.

d) Governance

In tema di *Governance*, si precisa che l'assemblea degli azionisti tenutasi in data 11 giugno 2020 ha deliberato la nomina degli organi sociali il cui mandato era giunto a scadenza.

Per il Consiglio di amministrazione sono stati nominati sino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2020 i signori: Feras Abdulaziz Al Naama, Manfredi Catella, Caio Massimo Capuano, Olivier Elamine, Luciano Gabriel, Alessandra Stabilini, Ariela Caglio, Antonella Centra e Paola Bruno, nel rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio fra i generi.

L'Assemblea degli Azionisti nella sua sessione ordinaria ha confermato Caio Massimo Capuano come Presidente del Consiglio di Amministrazione ed il Consiglio di Amministrazione dell'11 giugno 2020, ha confermato Manfredi Catella come Amministratore Delegato.

Il Consiglio di Amministrazione si compone, alla data di redazione della presente relazione, di sette consiglieri indipendenti, oltre al Presidente Ing. Massimo Caio Capuano, e di un solo consigliere esecutivo, in persona dell'Amministratore Delegato Dott. Manfredi Catella.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta dell'11 giugno 2020, ha, inoltre, istituito al proprio interno il Comitato per la Remunerazione, il Comitato Controllo e Rischi con funzioni anche di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e il Comitato Investimenti e ha nominato:

- quali componenti del Comitato per la Remunerazione: Alessandra Stabilini, Amministratore indipendente, in qualità di Presidente, Olivier Elamine, Amministratore indipendente, e Caio Massimo Capuano, Amministratore non esecutivo;
- quali membri del Comitato Controllo e Rischi, con funzioni anche di comitato per le operazioni con parti correlate, Alessandra Stabilini, Amministratore indipendente, in qualità di Presidente, e gli Amministratori Indipendenti Paola Bruno e Luciano Gabriel;
- quali membri del Comitato Investimenti Manfredi Catella, in qualità di Presidente, Feras Abdulaziz Al-Naama e Luciano Gabriel, Amministratori

indipendenti, nonché Gabriele Bonfiglioli in qualità di responsabile dell'Area Investment Management, Matteo Ravà in qualità di Responsabile dell'Area di Asset Management e Michel Vauclair in qualità di esperto Real Estate esterno alla Società. Il Collegio segnala che, così come riportato nella relazione sulla Corporate Governance, ai sensi dell'Asset Management Agreement, la SGR e la Società hanno concordato il distacco parziale di alcuni dipendenti della SGR, tra cui Ravà e Bonfiglioli, presso la Società per svolgere rispettivamente l'incarico di Coordinatore dell'Area Mercati e Investimenti, e l'incarico di Coordinatore dell'Area Portafoglio, entrambi con riporto diretto al CEO, Dott. Manfredi Catella. Il Comitato per gli Investimenti è un organo parzialmente endoconsiliare di natura consultiva, avente funzioni di supporto alle decisioni di investimento e disinvestimento da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

e) Regime SIIQ

La società usufruisce del beneficio fiscale per l'applicazione del cosiddetto regime SIIQ, subordinato alla condizione che la società svolga in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016. Lo speciale regime di tassazione prevede che il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare sia esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente sia assoggettata a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi, i quali non possono essere inferiori al 70% dell'utile di esercizio.

§§§

Il Collegio, sulla base delle informazioni acquisite e sulla scorta delle verifiche condotte, non ha osservazioni o rilievi da riferire sullo specifico punto, relativamente alla conformità alla Legge e allo Statuto delle operazioni effettuate dalla Società.

2. Operazioni atipiche o inusuali nei confronti di terzi, parte correlate o infragruppo

Nel corso dell'attività di vigilanza di nostra competenza non abbiamo riscontrato operazioni né atipiche né inusuali poste in essere tra la vostra Società e terzi.

2.1 Operazioni atipiche o inusuali con parti correlate

Nel corso dell'attività di vigilanza di nostra competenza non abbiamo riscontrato operazioni atipiche o inusuali poste in essere con parti correlate.

2.2 Operazioni atipiche o inusuali con terzi o con società infragruppo

Nel corso dell'attività di vigilanza di nostra competenza non abbiamo riscontrato operazioni atipiche o inusuali poste in essere con terzi o con società infragruppo.

2.3 Operazioni infragruppo e con parti correlate di natura ordinaria

La Società, in conformità al Regolamento Parti Correlate n° 17221 approvato dalla Consob con delibera del 12 marzo 2010, come in seguito modificato, nonché tenendo conto delle indicazioni e degli orientamenti di cui alla Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010, ha adottato in data 13 maggio 2016, con successive revisioni nel corso del 2018, la "Procedura operazioni con Parti Correlate" per l'esame, la gestione, l'approvazione e l'informativa al mercato delle operazioni con parti correlate.

Gli Amministratori, nella propria relazione e nelle note di bilancio, hanno reso adeguata informativa circa le operazioni poste in essere con parti correlate, cui si rinvia.

Diamo atto che, queste, hanno prevalentemente riguardato rapporti commerciali di natura ordinaria relativi ad acquisti di servizi ricompresi nel contratto di Asset Management con COIMA SGR S.p.A. e nel contratto con COIMA S.r.l. per la fornitura da parte di

quest'ultima di servizi di *development & project management*, nonché di *property & facility management*.

Diamo atto altresì che sono state poste in essere operazioni con parti correlate che hanno generato proventi finanziari relativi ai dividendi distribuiti dai Fondi partecipati dalla Società durante l'esercizio 2020.

Il Collegio ha valutato la conformità delle procedure ai principi indicati nel citato Regolamento Consob ed ha partecipato, nell'esercizio 2020, a tutti i comitati per il controllo e rischi in cui le operazioni in discorso sono state esaminate, vigilando sull'osservanza della procedura adottata dalla Società.

Sempre in tema di Operazioni con Parti Correlate, il Collegio sindacale segnala che in attuazione della delega contenuta nell'art. 2391-bis c.c., la CONSOB ha modificato il Regolamento n. 17221 del 12 marzo 2010 in materia di operazioni con parti correlate, che entrerà in vigore il prossimo 1° luglio 2021.

Per i profili di propria competenza ed in accordo con il Comitato Controllo e Rischi, nella sua qualità di Comitato per le operazioni con parti correlate, il Collegio monitorerà l'implementazione del corpus procedurale da parte della Società.

3. Osservazioni su eventuali richiami d'informativa del Revisore

La Società di Revisione EY S.p.A. ha rilasciato in data 19 marzo 2021 le proprie Relazioni di giudizio sul bilancio separato e consolidato, ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 39/2010, senza rilievi o richiami d'informativa.

In pari data, EY ha, altresì, rilasciato la propria Relazione sull'esame limitato dei dati e delle informazioni contenute nella Sezione di Sostenibilità della Relazione Finanziaria Annuale 2020, senza rilievi o richiami di informativa.

4. Denunce ex art. 2408 Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio 2020, e sino alla data della Relazione, non sono

pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

5. Presentazione di esposti

Nel corso dell'esercizio 2020, e sino alla data della Relazione non sono pervenuti esposti di cui riferire all'Assemblea.

6. Attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio sindacale in relazione ai compiti allo stesso attribuiti in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile"

Ai sensi dell'art. 19, 1° comma, del D.Lgs.39/2010 come modificato dal D.Lgs.135/2016, nonché del Regolamento (UE) n.537 il Collegio sindacale, nel proprio ruolo di "Comitato per il controllo interno e per la revisione contabile" [anche "CCIRC"] ha condotto autonome valutazioni sui presidi organizzativi finalizzati a dare piena attuazione alle disposizioni normative volte, in particolare, a rafforzare la qualità della revisione e l'indipendenza dei revisori legali e delle società di revisione, al fine di migliorare la fiducia del mercato e degli investitori nelle informazioni finanziarie.

Nel corso dell'esercizio, il CCIRC ha mantenuto un'interazione continua con i revisori, attribuendo particolare enfasi al mantenimento del requisito dell'indipendenza, anche attraverso un costante monitoraggio delle attività svolte dal revisore, con riferimento sia ai servizi di revisione (Audit Service) che altri servizi (Non Audit Service), preventivamente assoggettati alle valutazioni e all'espressione di un parere da parte del CCIRC, allo scopo di escludere, tra questi, la presenza dei servizi considerati vietati dall'art. 5 del citato Regolamento.

Il Collegio sindacale, nel corso dell'esercizio 2020, per quanto in particolare attiene all'adeguatezza della prestazione di servizi diversi dalla revisione all'ente sottoposto a revisione, conformemente all'articolo 5 del Regolamento UE, ha costantemente verificato e monitorato l'indipendenza del Revisore,

riservandosi il rilascio di appositi e specifici pareri per qualsiasi incarico affidato e rientrante tra i Non Audit Service.

A tale riguardo si precisa come, anche nel corso del 2020, i servizi assimilabili ad un servizio diverso dalla revisione contabile siano stati la predisposizione di una review limitata sui prospetti contabili e sulla relazione degli Amministratori al 30 settembre 2020 al fine di poter sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione la distribuzione di un dividendo interinale e l'esame limitato della sezione "sostenibilità" della relazione finanziaria annuale, secondo i criteri previsti dal principio di revisione internazionale ISAE 3000 (Revised).

Si rammenta che per la review limitata sui prospetti contabili e sulla relazione degli Amministratori al 30 settembre 2020, comunque non ricompresa tra quei servizi diversi dalla revisione contabile espressamente vietati dall'art. 5, comma 1, del Regolamento UE 537/2014, il Collegio sindacale, nella sua qualità di CCIRC, aveva già espresso in data 13 giugno 2018, il proprio parere favorevole, per i periodi dal 30 settembre 2018 al 30 settembre 2024, secondo le modalità previste dalla Consob con la delibera n. 10867 del 31 luglio 1997 per la relazione semestrale.

In data 2 novembre 2020, inoltre, il Collegio Sindacale ha espresso il proprio parere favorevole circa la compatibilità dello svolgimento di una attività di *limited review* della sezione "sostenibilità", per gli esercizi 2020-2024, contenuta all'interno della relazione finanziaria annuale di Coima Res da parte di EY S.p.A. con il rispetto dei requisiti di indipendenza applicabili alla società di revisione.

Con riguardo, invece, all'attività di revisione contabile, il Collegio, nel corso dei numerosi incontri intrattenuti con il Revisore EY:

a) ha acquisito informazioni sulle verifiche svolte sulla regolare tenuta della contabilità sociale e sulla corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili;

b) ha ricevuto dalla società di revisione, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE n. 537/2014, la Relazione aggiuntiva per il comitato

per il controllo interno e la revisione contabile, dalla quale: i) non risultano carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria e/o nel sistema contabile, tali da ritenersi sufficientemente rilevanti da meritare di essere portate all'attenzione del CCIRC; ii) non sono state identificate questioni ritenute significative riguardanti casi di non conformità effettiva o presunta a leggi e regolamenti o a disposizioni statutarie ; iii) non si è verificata alcuna limitazione al processo di acquisizione di elementi probativi ; iv) non sono emersi aspetti significativi connessi alle operazioni con le parti correlate dell'impresa, tali da dover essere comunicati ai responsabili delle attività di governance.

c) ha ricevuto dalla medesima società, ai sensi dell'art. 6, paragrafo 2, lettera a) del Regolamento UE 537/2014 e ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260, la conferma della sua indipendenza.

Il Collegio Sindacale ha, altresì, esaminato le relazioni redatte dal revisore legale EY S.p.A. e rilasciate in data 19 marzo 2021, la cui attività integra il quadro generale delle funzioni di controllo stabilite dalla normativa con riferimento al processo di informativa finanziaria.

Per quanto più specificatamente attiene ai giudizi e alle attestazioni, la Società di revisione, nella Relazione sulla revisione contabile sul bilancio, ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il bilancio d'esercizio di Coima Res fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del d.lgs. n. 38/05;
- rilasciato un giudizio di coerenza dal quale risulta che la Relazione sulla Gestione che correda il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 e alcune specifiche informazioni contenute nella "Relazione sul Governo

Societario e sugli Assetti Proprietari" indicato nell'articolo 123- bis, comma 4, del T.U.F., la cui responsabilità compete agli amministratori della Società, è redatta in conformità alle norme di legge;

- dichiarato, per quanto riguarda eventuali errori significativi nella Relazione sulla gestione, sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, di non avere nulla da riportare.

Il Collegio sindacale ha potuto constatare che il Revisore legale, in conformità all'art. 10 comma 2 lett. c) del Regolamento UE 537/2014 ha descritto del paragrafo "Aspetti significativi emersi dalla revisione contabile" della propria Relazione Aggiuntiva, i più rilevanti rischi valutati di errori significativi, compresi i rischi valutati di errori significativi dovuti a frode. Per quanto attiene all'individuazione degli Aspetti Chiave si constata come gli stessi attengano unicamente alla valutazione al *fair value* del portafoglio immobiliare. In proposito, il Collegio sindacale ha potuto esaminare le procedure di revisione in risposta agli Aspetti Chiave, concordando sui presidi posti a mitigazione degli eventuali rischi derivanti dagli aspetti ritenuti significativi.
Il Revisore Legale ha, inoltre, emesso, la *"Relazione della società di revisione indipendente sui dati e le informazioni contenute nella Relazione Finanziaria Annuale 2020 richiamate nel paragrafo "Informativa GRI"* in relazione alla Sezione di Sostenibilità allegata alla Relazione Finanziaria Annuale 2020.
Nella propria Relazione la Società di revisione ha dichiarato che, sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti all'attenzione dei revisori elementi che facciano ritenere che la Sezione di Sostenibilità di Coima Res S.p.A. SIIQ relativa all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 non sia stata redatta, in tutti gli aspetti significativi, in conformità a quanto richiesto dai GRI Standards come descritto nel paragrafo "Nota metodologica" della Sezione di Sostenibilità.

7. Attività di vigilanza sull'indipendenza del revisore legale

Come anticipato, il Collegio Sindacale ha esaminato la Relazione sull'indipendenza del revisore legale, rilasciata ai sensi dell'art. 6, paragrafo 2, lettera a) del Regolamento UE 537/2014, e ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260, da questi rilasciata in data 19 marzo 2021, che non evidenzia situazioni che ne abbiano compromesso l'indipendenza o cause di incompatibilità, ai sensi degli articoli 10 e 17 del d.lgs. 39/2010 e degli artt. 4 e 5 del regolamento Europeo 537/2014.

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB (delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni), evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2020 per i servizi di revisione e per quelli diversi, resi dalla società di revisione e da società appartenenti alla sua rete.

(Euro migliaia)	Destinatario	Soggetto	Compensi
Revisione legale (1)	Società capogruppo	EY S.p.A.	188
Revisione legale (2)	Società controllate	EY S.p.A.	14
Revisione dati bilancio sostenibilità	Società capogruppo	EY S.p.A.	16
Totale			218

(1) Tali compensi si riferiscono alla revisione legale del bilancio consolidato, del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato semestrale di COIMA RES SIIQ e ed alla revisione limitata del prospetto contabile al 30 settembre 2020, finalizzata al rilascio del parere per la distribuzione dell'acconto dividendi di COIMA RES SIIQ ai sensi dell'articolo 2433 bis del Codice civile. L'importo comprende i corrispettivi (spese incluse) pari ad euro 177 mila e il contributo CONSOB, stimato dalla Società per euro 11 mila.
(2) Tali compensi si riferiscono alla revisione legale del bilancio d'esercizio di COIMA RES SIINQ I (spese incluse)

I compensi per la revisione legale della Capogruppo sono relativi alla revisione limitata del Bilancio semestrale consolidato al 30 giugno 2020, alla revisione legale del Bilancio annuale separato e consolidato al 31 dicembre 2020 ed alla revisione limitata del prospetto contabile al 30 settembre 2020 ai fini della emissione del parere sulla distribuzione degli acconti sui dividendi ai sensi dell'art.2433 bis comma 5 del Codice Civile.

Il Collegio sindacale, con riguardo agli importi corrisposti alla società di revisione e tenuto conto di quanto già riferito, rileva come gli stessi afferiscano unicamente ai servizi di revisione, non rendendosi quindi necessario procedere ad ulteriori valutazioni sui rischi potenziali di indipendenza del revisore legale e delle salvaguardie applicate a norma dell'articolo 22 ter della direttiva 2006/43/CE.

Per quanto sopra, relativamente agli incarichi conferiti a EY e alla sua rete da parte di Coima Res e dalle società del Gruppo, il Collegio Sindacale non ritiene sussistano profili di criticità in materia di indipendenza del Revisore.

8. **Attività di vigilanza sul processo amministrativo contabile e di informativa finanziaria**

L'art. 19 del d.lgs. 39/2010, nella sua nuova formulazione, stabilisce che il CCIRC è incaricato di monitorare il processo di informativa finanziaria e presentare le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l'integrità.

Il Collegio Sindacale ha, quindi, monitorato nel corso dell'esercizio le attività poste in essere dalla Funzione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con il quale ha intrattenuto periodici incontri.

Il Collegio ha quindi esaminato il modello di riferimento che ha quale presupposto di fondo quello della definizione di uno specifico framework di controllo che, al fine di assicurare una corretta mitigazione dei rischi di errata informativa finanziaria, si basa su principi e linee guida definiti dall'*Internal Control – Integrated Framework* emanate dal *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (noto come CoSO) e dal *Control Objectives for Information and related Technology* (noto come CobiT), considerati modelli di riferimento accettati a livello internazionale.

Il Collegio sindacale, in merito, ha potuto verificare l'esito dei controlli svolti, dai quali emerge, nei diversi ambiti, una situazione nel complesso presidiata, non ravvisando profili di criticità o carenze tali da inficiare il giudizio di

adeguatezza ed effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili.

Il Collegio ha quindi esaminato la struttura e il contenuto delle Relazioni periodiche, redatte dal Dirigente Preposto in occasione della Relazione semestrale e del Bilancio di esercizio, rilevando come le attività condotte per valutare l'adeguatezza e l'effettiva applicazione dei processi e delle procedure funzionali all'informativa finanziaria di Coima Res, abbiano consentito di supportare adeguatamente l'attestazione richiesta al Consigliere Delegato ed al Dirigente Preposto della Società ai sensi dall'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98 (Testo Unico della Finanza, in seguito "TUF").

Al riguardo, il Collegio Sindacale non ha ravvisato l'evidenza di profili di criticità o di carenze tali da inficiare il giudizio di adeguatezza ed effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili, né, da parte loro, i responsabili della Società di Revisione, negli incontri periodici con il Collegio Sindacale, hanno segnalato elementi che possano inficiare il sistema di controllo interno inerente le medesime procedure.

9. Pareri rilasciati a sensi di legge

Il Collegio Sindacale, come innanzi detto, in data 2 novembre 2020, ha rilasciato parere favorevole in ordine all'assegnazione dell'incarico a EY S.p.A. di predisporre una review limitata della sezione sostenibilità di COIMA RES S.p.A. SIIQ per gli esercizi dal 2020 al 2024 redatta secondo le modalità previste dai *Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards* (GRI Standards).

10. Frequenza riunioni del Consiglio di amministrazione e del Collegio sindacale

Il Collegio Sindacale, nel corso del 2020, ha tenuto n° 14 riunioni di cui n° 3 incontri con il revisore legale e/o con le funzioni di controllo; ha inoltre partecipato a n° 11 riunioni del Consiglio di Amministrazione, a n° 8 riunioni del



Comitato Controllo e Rischi, a n° 5 riunioni del Comitato per la Remunerazione, nonché all'unica Assemblea svoltasi nel corso dell'esercizio. Nel corso del 2021 il Collegio ha, inoltre, incontrato il revisore Legale in n. 3 riunioni propedeutiche alla finalizzazione delle relazioni accompagnatorie al bilancio di esercizio.

11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il Collegio Sindacale ha vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. L'attività del Collegio Sindacale è stata indirizzata al controllo della legittimità delle scelte gestionali degli amministratori e della loro conformità, nel processo di loro formazione, a criteri di razionalità economica patrimoniale e finanziaria, secondo la tecnica e la prassi suggerite dalla migliore dottrina e prassi aziendalistica.

La Società è, a parere del Collegio Sindacale, amministrata nel rispetto delle norme di Legge e dello Statuto sociale.

L'articolazione dei poteri e delle deleghe - così come attribuite - appaiono adeguate alle dimensioni e all'operatività della Società.

In particolare, anche per quanto attiene i processi deliberativi dell'organo amministrativo, il Collegio Sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dagli Amministratori ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da specifiche analisi e pareri redatti – se necessario – anche da consulenti, con particolare riferimento alla congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro rispondenza all'interesse sociale.

Tale attività del Collegio è avvenuta senza controllo di merito sull'opportunità e convenienza delle scelte gestionali.

Non sono emerse osservazioni circa il rispetto dei principi di corretta amministrazione.

12. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Il Collegio Sindacale ha vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società, mediante osservazioni dirette, audizioni, raccolta d'informazioni dalle competenti funzioni aziendali e incontri con i responsabili delle funzioni di controllo.

Tenuto conto del particolare modello adottato, che vede Coima SGR quale soggetto a cui sono delegate numerose attività di gestione, regolate da un contratto di *"Asset Management Agreement"*, il Collegio ha in particolare vigilato sull'idoneità della struttura dei flussi informativi a garantire una adeguata rappresentazione dei fenomeni aziendali.

La nostra valutazione dell'affidabilità della struttura organizzativa nel suo complesso è che questa sia sostanzialmente adeguata, riservandoci un costante monitoraggio sull'efficacia delle interazioni tra le due società nel corso dell'esercizio.

13. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno

Coima Res ha posto in essere un proprio sistema di controllo interno volto a mantenere, coerentemente con le disposizioni normative e regolamentari vigenti: i) un controllo strategico sull'evoluzione delle diverse aree di attività in cui la Società si trova ad operare e dei diversi rischi riferiti alle attività esercitate; ii) un controllo gestionale volto ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio economico, finanziario e patrimoniale; iii) un controllo tecnico-operativo finalizzato alla valutazione dei vari profili di rischio.

Il Collegio ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno direttamente mediante incontri con i responsabili di diverse aree aziendali, tramite un'interlocuzione continua con le Funzioni di Controllo ed attraverso la partecipazione alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi, incontri periodici con l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione

dei rischi, il Dirigente preposto e il Revisore legale, rilevando che il sistema non ha evidenziato criticità significative né fatti o elementi meritevoli di segnalazione in questa sede.

Il Collegio Sindacale, nell'ambito dei compiti ad esso demandati, ha seguito, inoltre, le diverse attività svolte ed è stato informato sullo stato di attuazione dei piani di attività ed i risultati conseguiti, anche in termini di efficacia di coordinamento delle attività e dei flussi informativi tra i diversi soggetti coinvolti.

Con riguardo ai presidi posti in essere dalla Società per fronteggiare i rischi a cui è esposta, il Collegio Sindacale ha preso atto di come Coima Res, anche attraverso l'istituzione di apposite funzioni di controllo, quali: la Funzione di Risk Management, la Funzione Compliance e la Funzione di Internal Audit - queste ultime accorpate tra loro -, si sia dotata di adeguati presidi organizzativi di gestione e controllo dei rischi indirizzati ad assicurare una gestione improntata a canoni di efficienza e efficacia dei processi aziendali, e a garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria nonché la salvaguardia del patrimonio sociale, il rispetto di leggi e regolamenti, dello statuto sociale e delle procedure interne.

La società, inoltre, ha adottato un regolamento sul controllo interno e di gestioni dei rischi, basato su un modello tradizionale a tre livelli di controllo:

- i controlli "di linea" (o di "primo livello"), svolti dalle stesse unità operative, diretti ad assicurare il corretto svolgimento delle operazioni;
- i controlli di "secondo livello", svolti dalla Funzione di Risk Management e dalla Funzione Compliance, con l'obiettivo di assicurare, tra l'altro: i) la corretta attuazione del processo di gestione dei rischi; ii) il rispetto dei limiti operativi assegnati alle varie funzioni; iii) la conformità dell'operatività aziendale alle norme, incluse quelle di autoregolamentazione;
- i controlli di "terzo livello", di competenza della Funzione di Internal Audit, volta ad individuare violazioni delle procedure e della regolamentazione nonché a valutare periodicamente la completezza, l'adeguatezza, la funzionalità (in termini di efficienza ed efficacia) e

l'affidabilità del sistema dei controlli interni e del sistema informativo (ICT audit).

Sempre con riguardo ai presidi organizzativi di controllo, il Collegio sindacale ha altresì preso atto di come la Società abbia inteso disciplinare in modo rigoroso le modalità di svolgimento della propria attività, stabilendo, nell'ambito della definizione dei piani strategici, industriali e finanziari, una specifica previsione statutaria in termini di assunzione dei rischi. In particolare:

a) che l'investimento in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie dovrà essere limitato ad un importo massimo pari al 40% del valore totale dell'attivo della Società risultante dall'ultimo bilancio approvato;
b) che i canoni di locazione provenienti da un unico locatario - ovvero da locatari appartenenti al medesimo gruppo - non potranno superare il 40% dell'importo complessivo dei canoni di locazione della Società;
c) che l'indebitamento finanziario, al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante non potrà superare il 70% del valore totale dell'attivo risultante dall'ultimo bilancio approvato.

Il Collegio Sindacale ha preso infine atto dell'attività svolta dall'Organismo di Vigilanza, nominato per garantire l'adeguatezza, l'osservanza e l'aggiornamento del modello di organizzazione e gestione di cui al D. Lgs. 231/01.

Dalle analisi e dai controlli effettuati, relativamente alle aree e alle funzioni interessate all'attività di controllo interno, emerge una valutazione del Collegio di sostanziale adeguatezza del sistema di controllo interno adottato.

14. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo - contabile

Il Collegio ha periodicamente vigilato sul corretto funzionamento del sistema in essere anche attraverso incontri con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la raccolta di informazioni dai responsabili delle

funzioni aziendali competenti, l'esame della documentazione aziendale e l'analisi periodica dei risultati del lavoro svolto dalla società di revisione, anche in occasione della relazione semestrale della Società.

Con riferimento all'informativa contabile contenuta nel bilancio di esercizio e in quello consolidato al 31 dicembre 2020, si segnala che l'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari hanno reso attestazione, priva di rilievi alla redazione dei documenti contabili societari, nonché relativamente alla relazione sulla Gestione sull'attendibilità dell'andamento e del risultato della Gestione, nonché una descrizione dei rischi ed incertezze cui è esposta la Società ed hanno altresì provveduto alla prescritta attestazione ai sensi dell'art. 81 ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 e ss.mm.

Dalla valutazione del sistema non sono emersi fatti e circostanze suscettibili di menzione nella presente relazione e si ritiene che la funzione amministrativo-contabile sia adeguatamente strutturata ed idonea ad affrontare le esigenze aziendali manifestatasi nel corso dell'esercizio, sia in termini di risorse impiegate, sia in termini di professionalità utilizzata, in grado, quindi, di rappresentare correttamente i fatti di gestione.

15. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate

Il Collegio dà atto di aver esaminato le istruzioni impartite dalla società alla propria unica società partecipata e ai Fondi ai quali partecipa, e di ritenere le stesse adeguate rispetto alle esigenze di informativa finanziaria della controllante.

16. Adesione al Codice di Autodisciplina

La Società ha aderito ai principi statuiti dal Codice di Autodisciplina promosso da Borsa Italiana S.p.A. e il Consiglio di Amministrazione del 25 febbraio 2021

ha approvato la Relazione annuale sul governo societario e sugli assetti proprietari.

Rammentiamo che:

(i) in seno al Consiglio di Amministrazione opera, con funzione consultiva e propositiva, il Comitato Controllo e Rischi; circa ruolo, compiti e funzionamento si rimanda all'apposito capitolo della Relazione sulla Corporate Governance;

(ii) il Consiglio ha individuato nell'Amministratore Manfredi Catella l'amministratore incaricato di sovrintendere alle funzionalità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

(iii) la Società ha istituito il Comitato per la remunerazione; la società non ha ritenuto necessario costituire all'interno del Consiglio un Comitato per le nomine.

(iv) La società ha inoltre istituito, in funzione della particolare attività svolta, il Comitato per gli investimenti.

Con riferimento alle previsioni contenute nel Codice di autodisciplina, riteniamo utile ribadire come il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2020, abbia:

- verificato la corretta applicazione dei criteri adottati dal Consiglio al fine di valutare l'indipendenza dei propri membri non esecutivi nonché la corretta applicazione delle relative procedure di accertamento. In esito a dette verifiche non sono emerse osservazioni da parte del Collegio Sindacale.
- valutato, con esito positivo, l'indipendenza dei propri membri.
- svolto l'autovalutazione per verificare la propria adeguatezza in termini di poteri, funzionamento e composizione, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e delle attività svolte dalla Società, anche secondo quanto indicato dalle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società quotate" emanate dal Consiglio Nazionale dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. L'autovalutazione ha fornito un quadro positivo sulla composizione e sul funzionamento del Collegio

289

Sindacale e, in merito alla propria dimensione e composizione, il Collegio Sindacale ritiene che le stesse siano adeguate in relazione al ruolo ricoperto.

A tale riguardo, il Collegio sindacale ha potuto, altresì, constatare come la Società si sia già attivata nel recepire le indicazioni contenute nel nuovo Codice di Autodisciplina che entrerà in vigore con la prossima Relazione sulla Corporate Governance.

17. Valutazioni conclusive riguardo all'attività di vigilanza

Vi attestiamo, in conclusione, che dalla nostra attività di vigilanza non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità meritevoli di menzione agli Azionisti e agli Organi di Vigilanza.

18. Proposte all'Assemblea

Il Collegio Sindacale dà atto di aver vigilato sull'osservanza delle norme procedurali e di legge riguardanti la formazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato 2020, nonché sul rispetto dei doveri propri degli Amministratori in tale materia.

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

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

Sulla base delle considerazioni sopra svolte, non rilevando motivi ostativi, esprimiamo l'assenso, per quanto di nostra competenza, all'approvazione del bilancio separato dell'esercizio 2020, unitamente alla Relazione sulla Gestione così come presentati dal Consiglio di Amministrazione.

Non rileviamo altresì motivi ostatiti sulla proposta del Consiglio di Amministrazione circa la destinazione dell'utile dell'esercizio di euro 10.933.612.

Rammentiamo, infine, che con il presente Bilancio andrà a scadenza il nostro mandato e l'Assemblea sarà chiamata ad assumere le conseguenti deliberazioni.

Milano, 19 marzo 2021

Il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. Massimo Laconca

I sindaci effettivi

Dott.ssa Milena Livio

Dott. Marco Lori

INDICATORI DI PERFORMANCE EPRA

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa nella quale sono illustrati i principali indicatori di performance EPRA (Performance Measurement – EPM) per il 2020.

Indicatori di performance - EPRA	Riferimenti	31 dicembre 2020 (in €/000)	31 dicembre 2020 (in €/azione)	31 dicembre 2020 (in %)
Conto Economico IAS/IFRS	Cap.1 La Società Prospetto consolidato dell'utile / (perdita) dell'esercizio	15.627	0,43	
EPRA Earnings	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)	17.549	0,49	
EPRA Net Reinstatement Value	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)	466.878	12,93	
EPRA Net Tangible Assets	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)	448.295	12,42	
EPRA Net Disposal Value	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)	442.839	12,26	
EPRA Net Initial Yield	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			5,1%
EPRA "topped-up" NIY	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			5,3%
EPRA vacancy rate	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			2,5%
EPRA cost ratio (inclusi i costi degli investimenti vacancy)	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			30,5%
EPRA cost ratio (esclusi i costi degli investimenti vacancy)	Cap.5 Financial review Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			28,2%
Like for like rents	Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			1,8%
Lista 10 principali immobili	Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			
Lista 10 principali tenants	Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			
Durata contratti di locazione	Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			
Informazioni sul portafoglio immobiliare	Cap.1 La Società			
Altre informazioni	Cap.5 Financial review (EPRA - Indicatori di performance)			

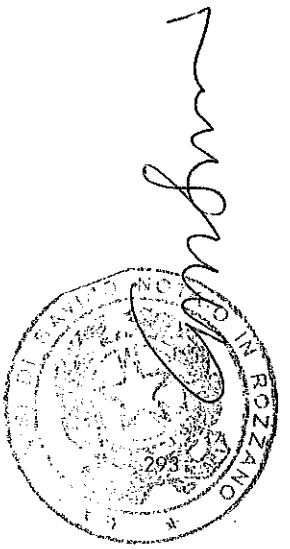
Gli indicatori di performance EPRA relativi al 2019 sono esposti nella sezione "Panoramica dei risultati finanziari consolidati" e nel capitolo 5 "Financial Review".

EPRA Earnings & Earnings per Share (EPS)

EPRA Earnings & Earnings per Share (EPS)	(Euro migliaia)
Risultato netto sulla base dei principi IFRS	15.627
Variazioni per calcolare l'EPRA Earnings:	
(i) Variazione di fair value degli investimenti immobiliari, degli immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	11.001
(ii) Utili o perdite derivanti dalla vendita di investimenti immobiliari, immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	104
(iii) Utili o perdite derivanti dalla vendita di proprietà di trading incluso le rettifiche da impairment	73
(iv) Imposte su utili o perdite da vendite	-
(v) Avviamento negativo/svalutazione goodwill	-
(vi) Variazioni di fair value di strumenti finanziari e relativi costi di chiusura	394
(vii) Costi di acquisizione relativi a share deal e quote non di controllo di joint venture	-
(viii) Imposte differite su aggiustamenti EPRA	-
(ix) Aggiustamenti (i) e (viii) in riferimento a joint ventures	(8.225)
(x) Utili o perdite di terzi in riferimento a quanto sopra	(1.423)
EPRA Earnings	**17.549**
Numero di azioni base	36.107
EPRA Earnings per azione (EPS) - (in unità di Euro)	**0,49**

Composizione:

(i) Variazioni del fair value degli investimenti immobiliari;
(ii) Costi derivanti dalla cessione delle filiali Deutsche Bank;
(iii) Rettifiche di valore proprietà di trading;
(vi) Costi di chiusura anticipata dei derivati e dei debiti finanziari;
(ix) Variazioni del fair value degli investimenti immobiliari in joint ventures;
(x) Aggiustamenti a favore di terzi.



EPRA NAV
(EPRA NRV – EPRA NTA – EPRA NDV)

METRICHE EPRA NET ASSET VALUE	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value
NAV sulla base degli schemi di Stato Patrimoniale	445.453	445.453	445.453
i) Strumenti Ibridi	-	-	-
NAV diluito	445.453	445.453	445.453
Include:			
ii.a) Rivalutazioni in investimenti immobiliari (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-	-	-
ii.b) Rivalutazioni immobili in costruzione (IPUC) (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-	-	-
ii.c) Rivalutazioni di altri investimenti non ricorrenti	-	-	-
iii) Rivalutazioni dei contratti di locazione detenuti come leasing finanziario	-	-	-
iv) Rivalutazioni trading properties	-	-	-
NAV diluito	445.453	445.453	445.453
Escludi:			
v) Imposte differite in relazione a Utili da FV su investimenti immobiliari	-	-	
vi) Fair value degli strumenti finanziari	3.099	3.099	
vii) Avviamento risultante da imposte differite	-	-	-
viii.a) Avviamento come da Bilancio IFRS		-	-
viii.b) Immobilizzazioni immateriali come da Bilancio IFRS		(257)	
Include:			
ix) Fair value del debito a tasso fisso			(2.614)
x) Rivalutazioni di Immobilizzazioni immateriali al FV	-		
xi) Imposte su trasferimenti di immobili	18.326	-	
NAV	466.878	448.295	442.839
Numero di azioni completamente diluito	36.107	36.107	36.107
NAV per azione	12,93	12,42	12,26

(vi) Valore dello strumento finanziario emesso dalla Società a favore del CEO e dei key managers, al netto della variazione del fair value dei derivati;

(viii) Valore immobilizzazioni immateriali;

(ix) Variazione del fair value dei debiti finanziari iscritti al costo ammortizzato;

(xi) Rettifica per utilizzo valore lordo degli asset come fornito dall'Esperto Indipendente (valore prima di qualsiasi deduzione dei costi degli acquirenti).

Riconciliazione EPRA NAV 2020 – Vecchie e Nuove Linee Guida

EPRA NET ASSET VALUE (Vecchie Linee Guida)	*EPRA NAV*
NAV sulla base degli schemi di Stato Patrimoniale	445.453
Effetto dell'esercizio di opzioni, azioni convertibili e altri equity interests (base diluito)	-
NAV diluito, dopo l'esercizio di opzioni, azioni convertibili e altri e altre partecipazioni	445.453
Include:	
(i.a) Rivalutazioni in investimenti immobiliari (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-
(i.b) Rivalutazioni immobili in costruzione (IPUC) (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-
(i.c) Rivalutazioni di altri investimenti non ricorrenti	-
(ii) Rivalutazione dei tenant lease tenuti come leasing finanziari	-
(iii) Rivalutazioni trading properties	-
Esclude:	
(iv) Fair value degli strumenti finanziari	3.013
(v.a) Imposte differite	-
(v.b) Avviamento risultante da imposte differite	-
Include/esclude:	
Aggiustamenti (i) e (v) per le quote di joint venture	86
EPRA NAV	448.552
EPRA NAV per azione	12,42

EPRA NAV	448.552
Include:	
(i) Fair value degli strumenti finanziari	(2.223)
(ii) Fair value dei debiti	(2.614)
(iii) Imposte differite	
EPRA NNNAV	443.715
EPRA NNNAV per azione	12,29

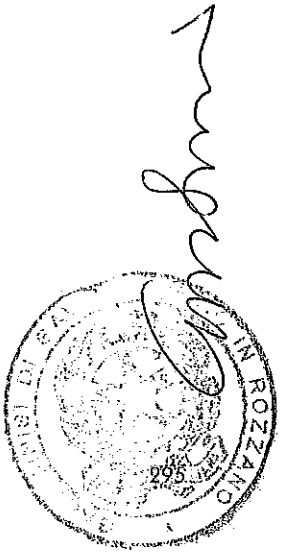
METRICHE EPRA NET ASSET VALUE (Nuove Linee Guida)	*EPRA NRV*	*EPRA NTA*	*EPRA NDV*
NAV sulla base degli schemi di Stato Patrimoniale	445.453	445.453	445.453
i) Strumenti ibridi	-	-	-
NAV diluito	445.453	445.453	445.453
Include:			
ii.a) Rivalutazioni in investimenti immobiliari (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-	-	-
ii.b) Rivalutazioni immobili in costruzione (IPUC) (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-	-	-
ii.c) Rivalutazioni di altri investimenti non ricorrenti	-	-	-
iii) Rivalutazioni dei contratti di locazione detenuti come leasing finanziario	-	-	-
iv) Rivalutazioni trading properties	-	-	-
NAV diluito	445.453	445.453	445.453
Esclude:			
v) Imposte differite in relazione a Utili da FV su investimenti immobiliari	-	-	
vi) Fair value degli strumenti finanziari	3.099	3.099	
vii) Avviamento risultante da imposte differite	-	-	-
viii.a) Avviamento come da Bilancio IFRS		-	-
viii.b) Immobilizzazioni immateriali come da Bilancio IFRS		(257)	
Include:			
ix) Fair value del debito a tasso fisso			(2.614)
x) Rivalutazioni di immobilizzazioni immateriali al FV	-		
xi) Imposte su trasferimenti di immobili	18.326	-	
NAV	466.878	448.295	442.839
Numero di azioni completamente diluito	36.107	36.107	36.107
NAV per azione	12,93	12,42	12,26

Riconciliazione:

Riclassifica dei valori in una corrispondete voce della nuova tabella

Voci nuove, non previste nel precedente calcolo dell'EPRA NAV

Rettifica richiesta dalla Linee Giuda nel calcolo del EPRA NNNAV sulle variazioni di fair value dei derivati di copertura



Riconciliazione EPRA NAV 2019 – Vecchie e Nuove Linee Guida

EPRA NET ASSET VALUE (Vecchie Linee Guida)	EPRA NAV
NAV sulla base degli schemi di Stato Patrimoniale	440.111
Effetto dell'esercizio di opzioni, azioni convertibili e altri equity interests (base diluito)	-
NAV diluito, dopo l'esercizio di opzioni, azioni convertibili e altri e altre partecipazioni	440.111
Include:	
(i.a) Rivalutazioni in investimenti immobiliari (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-
(i.b) Rivalutazioni immobili in costruzione (IPUC) (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-
(i.c) Rivalutazioni di altri investimenti non ricorrenti	-
(ii) Rivalutazione dei tenant lease tenuti come leasing finanziari	-
(iii) Rivalutazioni trading properties	-
Esclude:	
(iv) Fair value degli strumenti finanziari	3.636
(v.a) Imposte differite	-
(v.b) Avviamento risultante da imposte differite	-
Include/esclude:	
Aggiustamenti (i) e (v) per le quote di joint venture	117
EPRA NAV	443.863
EPRA NAV per azione	12,29
EPRA NAV	443.863
Include:	
(i) Fair value degli strumenti finanziari	(2.755)
(ii) Fair value dei debiti	(2.353)
(iii) Imposte differite	-
EPRA NNNAV	438.756
EPRA NNNAV per azione	12,15

EPRA NET ASSET VALUE METRICS (New Guidelines)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
NAV sulla base degli schemi di Stato Patrimoniale	440.111	440.111	440.111
i) Strumenti ibridi	-	-	-
NAV diluito	440.111	440.111	440.111
Include:			
ii.a) Rivalutazioni in investimenti immobiliari (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-	-	-
ii.b) Rivalutazioni immobili in costruzione (IPUC) (se è utilizzato IAS 40 cost option)	-	-	-
ii.c) Rivalutazioni di altri investimenti non ricorrenti	-	-	-
iii) Rivalutazioni dei contratti di locazione detenuti come leasing finanziario	-	-	-
iv) Rivalutazioni trading properties	-	-	-
NAV diluito	440.111	440.111	440.111
Exclude:			
v) Imposte differite in relazione a Utili da FV su investimenti immobiliari	-	-	
vi) Fair value degli strumenti finanziari	3.753	3.753	
vii) Avviamento risultante da imposte differite	-	-	-
viii.a) Avviamento come da Bilancio IFRS		-	-
viii.b) Immobilizzazioni immateriali come da Bilancio IFRS		(188)	
Include:			
ix) Fair value del debito a tasso fisso			(2.353)
x) Rivalutazioni di immobilizzazioni immateriali al FV	-		
xi) Imposte su trasferimenti di immobili	19.187	-	
NAV	463.051	443.675	437.758
Numero di azioni completamente diluito	36.107	36.107	36.107
NAV per azione	12,82	12,29	12,12

Riconciliazione:

Riclassifica dei valori in una corrispondete voce della nuova tabella

Voci nuove, non previste nel precedente calcolo dell'EPRA NAV

Rettifica richiesta dalla Linee Giuda nel calcolo del EPRA NNNAV sulle variazioni di fair value dei derivati di copertura

EPRA NIY e EPRA TOPPED-UP NIY

EPRA Net Initial Yield (NYI) e "Topped-up"	(Euro migliaia)
Valore di mercato del portafoglio interamente posseduto	303.779
Valore di mercato del portafoglio posseduto parzialmente (*share of JVs/Funds*)	384.526
Attività possedute per la vendita (incluse quelle possedute parzialmente)	-
Immobili di sviluppo	(75.250)
Valore di mercato del portafoglio complessivo	**613.055**
Stima delle imposte di trasferimento (*estimated purchasers' costs*)	-
Valore di mercato del portafoglio immobiliare (B)	**613.055**
Canoni di locazione lordi annualizzati	34.927
Costi immobiliari non recuperabili	(3.767)
Canoni di locazione netti annualizzati (A)	**31.161**
Incrementi per variazioni di canoni a regime ed altri incentivi temporanei ai conduttori	1.613
Canoni di locazione netti "Topped-up" annualizzati (C)	**32.774**
EPRA Net Initial Yield (NYI) (A/B)	**5,1%**
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield (NYI) (C/B)	**5,3%**

Il valore di mercato e i canoni di locazione lordi e netti annualizzati sono calcolati sulla percentuale di possesso di ogni immobile.

EPRA Vacancy Rate

EPRA Vacancy rate	(Euro migliaia)
Canoni stimati sugli spazi sfitti (A)	907
Canoni stimati sul portafoglio complessivo (B)	37.011
EPRA Vacancy Rate (A/B)	**2,5%**

L'EPRA Vacancy Rate è attribuibile principalmente al portafoglio Deutsche Bank, riconducibile allo sfitto di 3 filiali, ed a Monte Rosa. I canoni stimati sono calcolati su base pro quota.

Like-for-like rents

(Euro migliaia)	Uffici	Filiali bancarie	Hotel	Immobili acquisiti nel 2019	Totale
Canoni da locazione 2019	**29.362**	**5.088**	**1.619**	**1.271**	**37.340**
Canoni di immobili acquisiti nel 2019	-	-	-	(1.271)	(1.271)
Canoni di immobili venduti nel 2020	-	(1.135)	-	-	(1.135)
Canoni like-for-like 2019 (B)	**29.362**	**3.953**	**1.619**	**-**	**34.934**
Contratti sottoscritti nel 2020	597	47	-	-	644
Contratti chiusi nel 2020	(304)	-	-	-	(304)
Rinegoziazioni	237	-	(141)	-	96
Inflazione	102	2	2	-	106
Altri movimenti	318	-	(218)	-	100
Canoni like-for-like 2020 (A)	**30.312**	**4.002**	**1.262**	**-**	**35.576**
Canoni di immobili acquisiti nel 2019	-	-	-	8.624	8.624
Canoni di immobili venduti nel 2020	-	218	-	-	218
Canoni da locazione 2020	**30.312**	**4.220**	**1.262**	**8.624**	**44.418**
Like-for-like (A) - (B)	950	49	(357)	-	642
Like-for-like (%)	**3,2%**	**1,2%**	**(22,1%)**	**-**	**1,8%**

(Euro migliaia)	Milano	Roma	Altre città	Immobili acquisiti nel 2019	Totale
Canoni da locazione 2019	**31.554**	**401**	**4.114**	**1.271**	**37.340**
Canoni di immobili acquisiti nel 2019	-	-	-	(1.271)	(1.271)
Canoni di immobili venduti nel 2020	(154)	-	(981)	-	(1.135)
Canoni like-for-like 2019 (B)	**31.400**	**401**	**3.133**	**-**	**34.934**
Contratti sottoscritti nel 2020	597	-	47	-	644
Contratti chiusi nel 2020	(304)	-	-	-	(304)
Rinegoziazioni	96	-	-	-	96
Infrazione	104	-	2	-	106
Altri movimenti	100	-	-	-	100
Canoni like-for-like 2020 (A)	**31.993**	**401**	**3.182**	**-**	**35.576**
Canoni di immobili acquisiti nel 2019	104	-	114	-	218
Canoni di immobili venduti nel 2020	-	-	-	8.624	8.624
Canoni da locazione 2020	**32.097**	**401**	**3.296**	**8.624**	**44.418**
Like-for-like (A) - (B)	593	-	49	-	642
Like-for-like (%)	**1,9%**	**0,0%**	**1,5%**	**-**	**1,8%**

La tabella mostra la riconciliazione dei canoni di locazione registrati nel 2020 e nel 2019 con i canoni calcolati a parità di perimetro del portafoglio immobiliare[12], escludendo Sarca, Microsoft e le filiali bancarie cedute.
L'incremento dei canoni è caratterizzato principalmente:

- dal contributo su base annua del contratto di locazione con IBM, efficace dal 1° febbraio 2019;
- dalla modifica al contratto di locazione di Sisal che posticipa la scadenza del contratto al 31 dicembre 2021 a fronte di un incremento del canone lordo dal 1° gennaio 2021;
- da nuovi contratti di locazione su Gioiaotto, Monte Rosa e sulla filiale Deutsche Bank Torino.

L'aumento dei canoni su base like-for-like è compensato parzialmente:

- dal rilascio degli spazi del conduttore Bluvacanze dal 1° gennaio 2020;
  dall'accordo sottoscritto con NH Hotel per la concessione di un periodo di godimento gratuito.

[12] Il portafoglio immobiliare include Vodafone (Euro 211 milioni), Monte Rosa, Tocqueville e Pavilion (Euro 192,8 milioni), Deruta (Euro 44,4 milioni), Gioiaotto (Euro 82 milioni) e le filiali Deutsche Bank (Euro 63,9 milioni).

EPRA Cost ratios

EPRA Cost ratios	(Euro migliaia)
Include:	
(i) Costi amministrativi/operativi riportati nel conto economico IFRS	
Costi amministrativi e operativi	12.461
Costo del personale	1.737
Altri costi	4.106
(ii) Costi generali	-
(iii) Management fees al netto di rendite realizzate/stimate	-
(iv) Altri proventi /riaddebiti a copertura dei costi al netto di relative rendite	(5.620)
(v) Quota dei costi immobiliari generali di partecipazioni immobiliari valutate con il metodo del patrimonio netto	1.059
Esclude:	
(vi) Svalutazioni degli investimenti immobiliari	-
(vii) Costi per rendite fondiarie	-
(viii) Oneri da riaddebitare ai conduttori non fatturati separatamente	-
Costi EPRA (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant) (A)	**13.744**
(ix) Costi diretti sul portafoglio vacant	(1.040)
Costi EPRA (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant) (B)	**12.703**
(x) Ricavi lordi di locazione (al netto di costi per rendite fondiarie)	44.418
(xi) Altri costi generali compresi nei ricavi lordi di locazione (se di importo rilevante)	-
(xii) Quota dei ricavi immobiliari di partecipazioni immobiliari valutate con il metodo del patrimonio netto	588
Canoni di locazione lordi (C)	**45.006**
EPRA Cost Ratio (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant) (A/C)	**30,5%**
EPRA Cost Ratio (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant (B/C)	**28,2%**

Composizione:

- (i) Costi amministrativi/operativi;
- (iv) Ricavi da ribaltamento;
- (v) Quota dei costi immobiliari del Fondo Porta Nuova Bonnet, iscritto tra le partecipazioni collegate valutate con il metodo del patrimonio netto;
- (ix) Costi diretti sulla parte del portafoglio Deutsche Bank e Bonnet non locata;
- (x) Ricavi da canoni di locazione;
- (xii) Quota dei ricavi da locazione del Fondo Porta Nuova Bonnet, iscritto tra le partecipazioni collegate valutate con il metodo del patrimonio netto.

I costi sostenuti sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti. Al 31 dicembre 2020 non sono presenti costi operativi capitalizzati sul valore degli immobili.

Lista 10 principali immobili

#	Città	Indirizzo	Tipologia asset	Titolo giuridico di disponibilità	Superfici	Portafoglio di appartenenza	% di proprietà	Anno di acquisizione	Anno di completamento attività di riqualif./refurb.	Tasso di sfitto EPRA
1	Milano	Via Lorenteggio 240	Ufficio	Proprietà	42.039	Complesso Vodafone	50%	giu-16	n.a.	0%
2	Milano	Viale Pasubio 21	Ufficio	Proprietà	10.773	Microsoft	84%	sett-19	n.a.	0%
3	Milano	Via Bonnet 6A-8A-10A	Ufficio / Retail	Proprietà	23.574	Corso Como Place	36%	dic-16	In riqualif.	n.s.
4	Milano	Piazza Gae Aulenti 10	Ufficio	Proprietà	3.576	Pavilion	100%	nov-18	n.a.	0%
5	Milano	Via Melchiorre Gioia 6-8	Ufficio	Proprietà	14.545	Gioia 6-8	88%	lug-16	n.a.	0%
6	Milano	Via Monte Rosa 93	Ufficio	Proprietà	19.539	Monte Rosa	100%	ott-17	n.a.	15%
7	Milano	Via Tocqueville 13	Ufficio	Proprietà	9.604	Tocqueville	100%	lug-18	n.a.	0%
8	Milano	Viale Sarca 235	Ufficio	Proprietà	17.773	Sarca	78%	sett-19	n.a.	0%
9	Milano	Via Deruta 19	Ufficio	Proprietà	26.012	Deruta	100%	gen-17	n.a.	0%
10	Roma	Piazza Ss. Apostoli 70	Filiale bancaria	Proprietà	826	Portafoglio filiali bancarie	100%	mag-16	n.a.	0%

Lista 10 principali tenants [13]

#	Rank top 10 tenant	%
1	Vodafone	19%
2	Deutsche Bank	10%
3	Microsoft	10%
4	BNL	10%
5	IBM	9%
6	Sisal	9%
7	Techint	5%
8	PwC	5%
9	NH Hotels	4%
10	Philips	3%

[13] Calcolati pro quota su canoni stabilizzati. Sono esclusi i *pre-let* relativi a Corso Como Place (Accenture e Bending Spoons)

Portafoglio immobiliare: durata contratti locazione [14]

Immobili	WALT	Fasce di scadenza in base della prima scadenza contrattuale (% sull'ammontare del canone di locazione stabilizzato annualizzato)				Totale %	Totale €/000
		1 anno	1-2 anni	3-5 anni	> 5 anni		
Portafoglio DB	6,2	0%	0%	0%	100%	100%	4.296
Vodafone	6,1	0%	0%	0%	100%	100%	7.052
Gioia 6-8	4,8	0%	19%	13%	68%	100%	3.945
Corso Como Place	1,6	74%	12%	4%	10%	100%	529
Deruta	1,0	0%	100%	0%	0%	100%	3.632
Monte Rosa	2,9	51%	0%	0%	49%	100%	3.692
Tocqueville	1,3	93%	0%	1%	6%	100%	3.449
Pavilion	7,1	0%	0%	0%	100%	100%	3.518
Sarca	5,2	12%	0%	21%	67%	100%	3.160
Microsoft	2,9	7%	0%	93%	0%	100%	3.830
Totale	**4,3**	**26%**	**2%**	**13%**	**59%**	**100%**	**37.102**

Portafoglio immobiliare: altre informazioni [15]

Immobili	Data acquisizione	Superfici da perizia (100%)	Valore di perizia (€/000)	Canone lordo iniziale (€/000)	Canone lordo iniziale [16] (€/mq)	Canone stabilizzato lordo (€/000)	ERV	Reversion (%)
Portafoglio filiali bancarie	mag-16	26.776	66.579	3.876	145	4.296	3.483	(19%)
Complesso Vodafone	giu-16	42.039	105.500	7.052	336	7.052	6.054	(14%)
Gioiaotto	lug-16	14.545	72.303	3.372	294	3.945	4.020	2%
Corso Como Place	dic-16	23.574	75.250	508	n.s.	529	3.693	n.s.
Deruta	gen-17	26.012	44.400	3.632	140	3.632	3.555	(2%)
Monte Rosa	ott-17	19.539	60.600	3.692	189	3.692	4.786	30%
Tocqueville	lug-18	9.604	59.500	2.449	255	3.449	4.409	28%
Pavilion	nov-18	3.576	72.700	3.518	984	3.518	3.584	2%
Sarca	sett-19	17.611	48.594	3.107	225	3.160	3.325	5%
Microsoft	sett-19	10.773	82.879	3.830	426	3.830	3.794	(1%)
Totale		**194.049**	**688.305**	**35.036**	**235**	**37.104**	**40.704**	**1,2% [17]**

[14] Dati calcolati pro-quota.
[15] Valori di perizia, canoni ed ERV calcolati pro quota.
[16] Calcolato su canoni e superfici contabilizzati al 100%.
[17] Non include Corso Como Place nel calcolo in quanto immobile oggetto di riqualificazione.

Portafoglio in sviluppo

Immobili in sviluppo/ in ristrutturazione	Città	mq	% di possesso	Acquisizione	Capex stimate	Canoni stimati al completamento	Regione	Destinazione d' uso	Data di completamento prevista	Status
Corso Como Place	Milano	23.579	35,7%	33.036	~59.700	~11.300	100% Milano	Uffici: ca. 95%	Gennaio 2021	Ultimazione Capex

Alla data della presente relazione, l'immobile sito a Milano, nel distretto di Porta Nuova è in fase di ristrutturazione e la data di completamento prevista è gennaio 2021. Per questo motivo la parte di sviluppo è pari al 99%.

Di seguito si riportano i dati relativi all'immobile Corso Como Place pro quota (35,7%) derivanti dal Rendiconto Annuale al 31 dicembre 2020 del Fondo Porta Nuova Bonnet:

Immobili in sviluppo/ in ristrutturazione	Valore contabile alla data della relazione	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato alla data della relazione	Data ultima perizia
Corso Como Place	75.250	Fair value	75.250	31 dicembre 2020

Si precisa che la partecipazione nel Fondo Porta Nuova Bonnet (35,7%) è iscritta nel bilancio della Società con il metodo del patrimonio netto ad Euro 45.675 mila.

CAPEX relative agli immobili

	2020			2019		
	Gruppo (escluse Joint ventures)	Joint Ventures (pro-rata)	Totale Gruppo	Gruppo (escluse Joint ventures)	Joint Ventures (pro-rata)	Totale Gruppo
Acquisizioni	-	-	-	128.976	-	128.976
Sviluppo	-	7.366	7.366	-	9.129	9.129
Investimenti immobiliari	1.459	-	1.459	90	-	90
Incremento superfici affittabili	-	-	-	-	-	-
No incremento superfici affittabili	*1.459*	-	*1.459*	*90*	-	*90*
Incentivi ai conduttori	-	-	-	-	-	-
Altre tipologie di spese non allocate	-	-	-	-	-	-
Interessi capitalizzati (se applicabile)	-	526	526	-	439	439
Totale Capex	1.459	7.892	9.351	129.066	9.568	138.634
Conversione da competenza a cassa	-	-	-	-	-	-
Totale Capex di cassa	1.459	7.892	9.351	129.066	9.568	138.634

Le acquisizioni del 2020 sono pari a zero, nel 2019 ammontavano ad Euro 128.976 mila, in particolare:

- Microsoft, per Euro 81.468 mila;
- Philips, per Euro 47.508 mila.

Il valore inserito nella colonna Joint Ventures fa riferimento alle capex relative all'immobile Corso Como Place che nel 2020 si attestano in Euro 7.892 mila, comprensivo della quota di interessi capitalizzati.
Il valore delle capex presenti tra gli Investimenti Immobiliari include principalmente i costi sostenuti su Microsoft per Euro 1.165 mila e Sarca per Euro 186 mila.

I valori inseriti nelle voci "Investimenti Immobiliari" e "Sviluppo" sono localizzati interamente a Milano.

ANNEX

RICONCILIAZIONE FFO

(Euro migliaia)		31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
+	Canoni	44.418	37.340
-	Spese operative non ribaltate ai conduttori	(4.074)	(4.032)
	Canoni netti dopo incentivi	**40.344**	**33.308**
+	Altri ricavi	(100)	10
-	Altri costi per materie prime e servizi	(6.934)	(7.596)
-	Costo del personale	(1.737)	(2.071)
-	Altri costi operativi	(165)	(197)
+/-	Aggiustamenti	122	0
	EBITDA	**31.530**	**23.454**
+	Interessi attivi	1.236	291
-	Interessi passivi	(8.304)	(9.677)
	FFO	**24.462**	**14.069**
+	Spese generali non ricorrenti	957	3.874
-	Ricavi non ricorrenti	(1.234)	(309)
	FFO ricorrente	**24.185**	**17.633**

Le spese generali ed i ricavi non ricorrenti sono principalmente relativi ai costi sostenuti per la chiusura anticipata di derivati e finanziamenti ed ai ricavi derivanti dalle vendite effettuate nel periodo.

GLOSSARIO

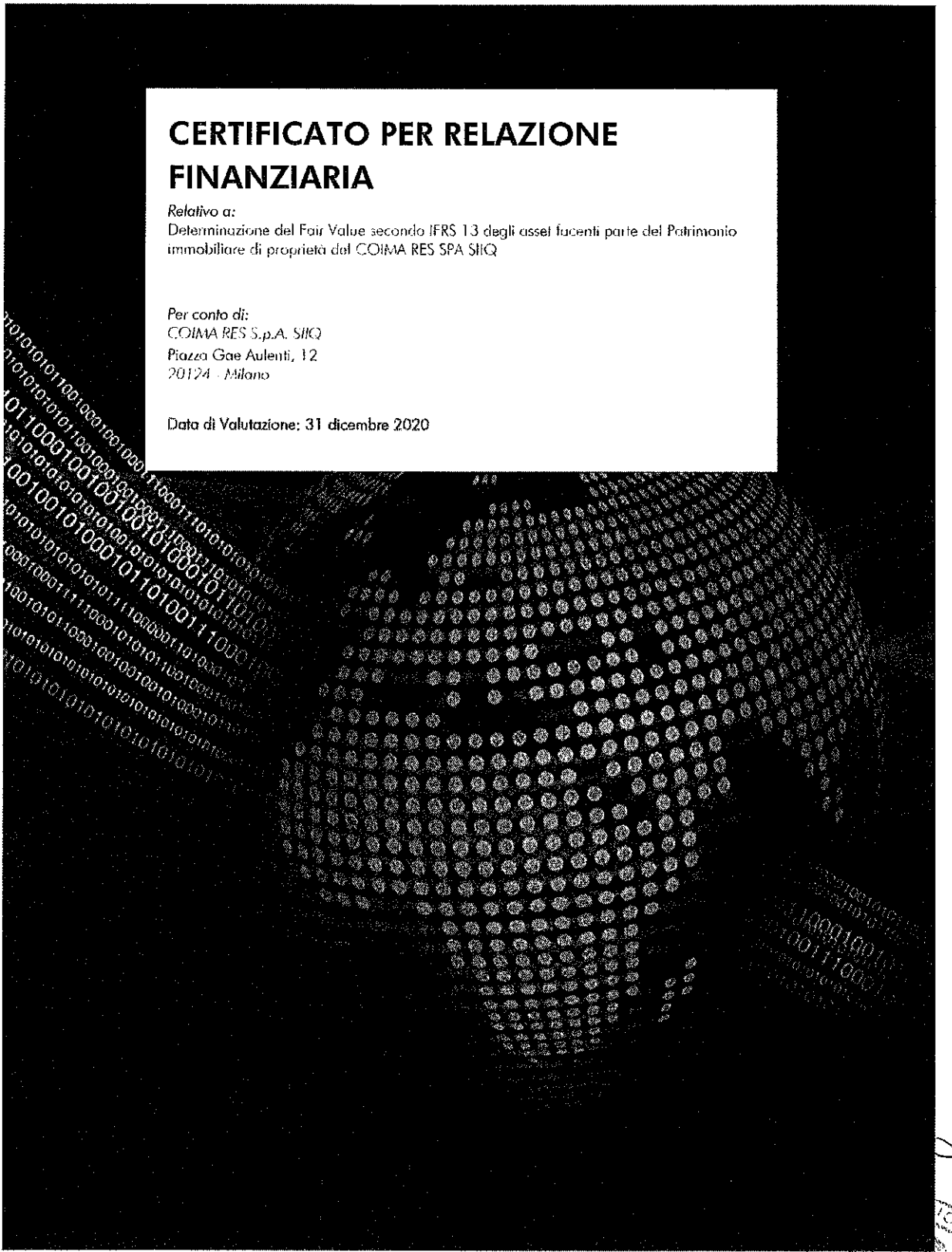
	Definizioni
ALM	Asset Liabilities Management è la pratica della gestione dei rischi che crescono a causa di disallineamenti tra attività e passività. Il processo è un incrocio tra il risk management e la pianificazione strategica.
Bad Leaver	La revoca del consigliere in presenza di un grave inadempimento,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

EBITDA	I proventi prima degli oneri finanziari, tasse, ammortamenti e svalutazioni sono la più significativa misura della performance operativa di una società in quanto indica i proventi a prescindere dalle modalità di finanziamento, delle tasse e del ciclo di investimenti della società. L'EBITDA è un proxy per il flusso di cassa operativo che la società è in grado di generare.
Emittente ovvero Società ovvero COIMA RES	COIMA RES S.p.A. SIIQ con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, iscrizione Registro Imprese di Milano e Partita IVA n. 09126500967.
EPRA Cost Ratios	Calcolato come il rapporto tra i costi e le spese amministrative (includendo ed escludendo i costi diretti degli sfitti) e i canoni lordi.
EPRA Earnings	Proventi ricorrenti derivanti dalle attività operative tipiche. L'EPRA Earnings è un indicatore chiave della performance operativa della Società e rappresenta il reddito netto generato dalle attività operative.
EPRA 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 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.
Fondo Italian Copper Fund	Fondo Italian Copper Fund, di cui COF I possiede circa il 17% 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
Portafoglio Telecom	Si intende il portafoglio di cinque immobili ad uso tecnico posseduti da Italian Copper Fund.
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 *outstanding* un debito emesso. La vita media è un periodo medio prima che un debito sia ripagato tramite ammortamento o pagamento complessivo.

Shareholder Return	Rispetto a ciascun periodo di contabilizzazione, la somma della variazione del NAV per azione durante il periodo di contabilizzazione (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo di Contabilizzazione) e del totale dei dividendi per Azione e di qualsiasi altro corrispettivo pagati nel Periodo di Contabilizzazione (considerando la tempistica del pagamento di tali dividendi e corrispettivi).
Shareholder Return Outperformance	L'ammontare in euro per il quale lo Shareholders Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un determinato Shareholder Return.
Società di Investimento Immobiliare Non Quotata o SIINQ	Società di investimento immobiliare non quotata, disciplinata dall'Articolo 1, comma 125 della Legge Finanziaria 2007.
Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIIQ	Società di investimento immobiliare 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 *core*, gli immobili *value added* sono caratterizzati da un profilo di rischio medio-alto e generano rendimenti facendo affidamento sulla crescita di valore degli immobili nel tempo.

RELAZIONI ESPERTI INDIPENDENTI



CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

Relativo a:
Determinazione del Fair Value secondo IFRS 13 degli asset facenti parte del Patrimonio immobiliare di proprietà del COIMA RES SPA SIIQ

Per conto di:
COIMA RES S.p.A. SIIQ
Piazza Gae Aulenti, 12
20124 - Milano

Data di Valutazione: 31 dicembre 2020

Limitazione di Responsabilità

Il presente report di valutazione (il "Report") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di COIMA RES SIIQ S.p.A. (il "Cliente") conformemente ai termini dell'incarico tra CBRE e il Cliente dell' 11 giugno 2020 ("l'Incarico"). Il Report è riservato al Cliente e agli altri Destinatari indicati nel Report medesimo; il Cliente e i Destinatari non possono in alcun modo divulgare il Report salvo che ciò non sia espressamente previsto nell'Incarico.

Qualora CBRE abbia espressamente consentito (tramite una lettera di affidamento -reliance letter-) a un soggetto terzo diverso dal Cliente o dai Destinatari di fare affidamento sul Report (la "Parte Affidataria" - "Relying Party"- o le "Parti Affidatarie" -"Relying Parties"-), non graverà su CBRE alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di alcuna Parte Affidataria rispetto a quella che CBRE avrebbe avuto se tale Parte Affidataria fosse stata individuata nell'Incarico come cliente.

La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti del Cliente, dei Destinatari e di qualsiasi Parte Affidataria sorta da, connessa a, o relativa al Report e/o all'Incarico, contrattuale o extracontrattuale, non potrà in ogni caso superare il minore importo tra:

(i) 25% del valore della Proprietà sulla base di quanto indicato nell'Incarico (alla data di valutazione); o

(ii) €10 milioni (Euro 10.000.000,00).

Fatte salve le condizioni dell'Incarico, CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, contrattuale o extracontrattuale, derivante da o connesso al Report. Nessuna previsione nel Report può escludere responsabilità che non possono essere escluse per legge.

Se non siete né il Cliente, né un Destinatario, né una Parte Affidataria allora state consultando il presente Report su una base di non-affidamento ("non-reliance basis") e a mero scopo informativo. Non potrete quindi, in alcun modo, fare affidamento sul Report e CBRE non sarà responsabile per eventuali perdite o danni in cui potreste incorrere (siano essi diretti, indiretti o conseguenti) quale conseguenza di un utilizzo o di un affidamento non autorizzato del presente Report. CBRE non si impegna a fornire ulteriori informazioni aggiuntive o a correggere eventuali imprecisioni contenute nel Report.

Se un'altra entità del Gruppo CBRE contribuisce alla redazione del Report, tale entità può co-firmare il Report unicamente a conferma del proprio ruolo di collaboratore. Il Cliente, la Parte Affidataria o qualsiasi altro Destinatario qui indicato riconoscono che nessun obbligo di diligenza, qualora previsto nell'Incarico o nel Report, si estende a tale entità del Gruppo CBRE e gli stessi rinunciano a qualsiasi diritto o ricorso nei confronti di tale entità del Gruppo CBRE per responsabilità contrattuale e/o extra-contrattuale o altro. CBRE rimarrà la sola responsabile nei confronti del Cliente in conformità con i termini dell'Incarico.

Le informazioni contenute nel Report non costituiscono in alcun modo un suggerimento circa l'opportunità di una qualsiasi forma di transazione.

Per eventuali chiarimenti in merito alla presente legal notice (Limitazione di Responsabilità), si consiglia di richiedere una consulenza legale indipendente.

CBRE

COIMA RES S.P.A. SIIQ - CBRE PROJECT REFERENCE 20-64VAL-0437
PIAZZA GAE AULENTI, 12 - 20124 MILANO (ITA)
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2020

INDICE

SEZIONE I CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

I dettagli degli immobili, le assunzioni di stima e i risultati specifici, sui quali è basata ogni valutazione, che non sono espressamente trattati nel presente certificato, sono riportati in ciascun report di valutazione redatto per ogni immobile, ai quali si rimanda.

CBRE

SEZIONE I

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

CBRE

COIMA RES S.P.A. SIIQ - CBRE PROJECT REFERENCE 20-64VAL-0437
PIAZZA GAE AULENTI, 12 - 20124 MILANO (ITA)
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2020

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

Data del Rapporto	29 gennaio 2021
Destinatario (o Cliente)	**COIMA RES S.p.A. SIIQ** Piazza Gae Aulenti, 12 20124 Milano (MI) – Italia Alla cortese attenzione di: **Dott. Emiliano Mancuso**
Le Proprietà	Trattasi di n. 3 asset facenti parte del Patrimonio immobiliare di proprietà di COIMA RES S.p.A. SIIQ, come da tabella allegata.
Descrizione della Proprietà	Trattasi di due proprietà immobiliari a destinazione direzionale e di un edificio ad uso auditorium/spazio eventi, localizzati in zona centrale e semicentrale a Milano; per i dettagli si rimanda alla tabella allegata.
Scopo della Titolarità	Investimento
Incarico	Valutare sulla base del Fair Value (coincidente con il Valore di Mercato secondo IFRS 13) la piena titolarità della Proprietà, interamente alienabile e libera da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai termini di incarico n.100/20 sottoscritti tra CBRE e il Destinatario in data 11 giugno 2020.
Data di Valutazione	31 dicembre 2020
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation.
Scopo della Valutazione	Informativa finanziaria [per inserimento nel documento di bilancio societario].
Fair Value	Fair Value al 31 dicembre 2020: **€ 192.800.000,00 (EURO CENTO NOVANTA DUE MILIONI OTTO CENTO MILA/00) al netto di I.V.A.**
Contratto di Servizio	La nostra opinione di valore è basata sugli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate.
Condizioni di mercato	L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato "Pandemia Globale" dall'Organizzazione Mondiale della Sanità l'11 marzo 2020, continua ad avere impatti su molti aspetti della vita quotidiana e dell'economia globale - con alcuni mercati immobiliari che hanno registrando minori livelli di transazioni e liquidità. Molti paesi hanno implementato restrizioni sugli spostamenti, sui viaggi e operativi. In alcuni casi sono stati applicate – a vari livelli – "chiusure" ("lockdowns") per contrastare le ulteriori ondate di COVID-19. Se da un lato

CBRE



GAIA SINISI DI SAVINO NOTAIO IN BOZZANO

queste possono implicare una nuova fase della crisi, dall'altro non sono senza precedenti come verificatosi per l'impatto iniziale della pandemia.

La pandemia e le misure adottate per contrastare il COVID-19 continuano ad avere effetti sull'economia e sul mercato immobiliare globale. Tuttavia, alla data di valutazione, i mercati immobiliari hanno ripreso nella maggior parte dei casi a funzionare nuovamente, con un volume di transazioni e altre rilevanti evidenze di mercato ad un livello sufficiente su cui basare la nostra opinione di valore. Di conseguenza, per evitare dubbi, la nostra valutazione non è segnalata come soggetta a "rilevanti incertezze nella valutazione", come definito da VPS 3 e VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards.

A scanso di equivoci, la presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza necessaria e fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stata redatta la nostra opinione di valore. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, come risposta ai cambiamenti nel controllo o per la diffusione futura di COVID-19, si evidenzia l'importanza della data di valutazione.

In Italia sin dal 23 febbraio 2020, il Governo ha preso provvedimenti immediati (rif. DPCM del 23 febbraio 2020 e successivi) per contrastare la diffusione del Coronavirus, includendo periodi di quarantena e altre restrizioni. Le attività di contrasto al Coronavirus del Governo italiano sono riprese con nuove ordinanze a partire dal DPCM datato 18 ottobre 2020 (e successivi).

Assunzioni Speciali

Nessuna

Conformità agli Standard Valutativi

La valutazione è stata redatta in accordo con il RICS Valuation – Global Standards (che incorpora gli International Valuation Standards) ("il Red Book") in vigore alla data di valutazione.

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente.

Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

La presente Valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame. Altri periti potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore di detta Proprietà. La presente Valutazione ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla Data di Valutazione.

Assunzioni

Le specificità delle Proprietà considerate, utilizzate come base di ogni valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. Come indicato a seguire, abbiamo utilizzato diverse assunzioni riguardanti la titolarità, lo stato locativo, la tassazione, l'urbanistica, nonché le condizioni e lo stato manutentivo degli edifici e delle aree - tra cui lo stato dei suoli e dei sottosuoli -.

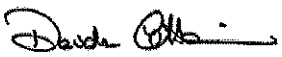
	Nel caso in cui, una o più, delle informazioni ricevute o delle assunzioni fatte, su cui si è basata ogni valutazione, non sia corretta, i valori finali potrebbero essere di conseguenza non corretti e potrebbero richiedere di essere rivisti.
Deroghe dalle Assunzioni Standard	Nessuna.
Valutatore	Le Proprietà sono state valutate da tecnici qualificati ai fini della valutazione in accordo con il Red Book.
Indipendenza	Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente Incarico, ottenuto da CBRE Valuation S.p.A. [o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia] dal Destinatario [o altre società facenti parti dello stesso gruppo] ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti in Italia.
Coinvolgimenti precedenti e Conflitto di Interesse	Vi confermiamo che per Vostro conto abbiamo valutato, sino al 31/12/2019, tutte le proprietà su base semestrale e che l'Incarico rappresenta un rinnovo degli accordi già esistenti con Voi. Vi confermiamo che le altre linee di business di CBRE non hanno avuto, né hanno attualmente, alcun coinvolgimento materiale sulla Proprietà, con Voi e/o con l'attuale proprietario, e non hanno alcun interesse personale riguardo l'esito della valutazione – né siamo a conoscenza di eventuali conflitti di interesse che ci impedirebbero di esercitare i necessari livelli di indipendenza e obiettività.
Dichiarazione	CBRE Valuation S.p.A. ha svolto esclusivamente servizi di Valutazione per conto del Destinatario per meno di cinque (5) anni.
Reliance	Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente: (i) il Destinatario del Report; e (ii) le Parti che hanno ricevuto previo consenso scritto da parte di CBRE sotto forma di lettera di affidamento (reliance letter); per la specifica finalità stabilita nel presente documento. CBRE declina ogni responsabilità nei confronti di terzi in relazione al Report e/o a parti del medesimo.

Pubblicazione

Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

Tale pubblicazione del Rapporto, o il riferimento allo stesso, non sarà comunque consentita a meno che la stessa contemporaneamente non contenga un sufficiente riferimento a ogni variazione effettuata rispetto agli standard del Red Book e/o includa le eventuali Assunzioni Speciali considerate ed evidenziate nel presente documento.

In fede

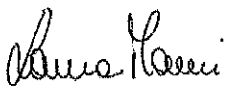


Davide Cattarin
Amministratore Delegato

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

+39 02 9974 6933
davide.cattarin@cbre.com

In fede



Laura Mauri MRICS
Executive Director
RICS Registered Valuer

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

+39 02 9974 6928
laura.mauri@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.
Valuation Advisory Services
Piazza degli Affari, 2
20123 Milano
Project reference: 20-64VAL-0437

COIMA RES S.P.A. SIIQ - CBRE PROJECT REFERENCE 20-64VAL-0437
PIAZZA GAE AULENTI, 12 – 20124 MILANO (ITA)
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2020

RIEPILOGO DEI VALORI

COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	FAIR VALUE AL 31.12.2020
Milano	Via Monte Rosa, 93	Direzionale	60.600.000 €
Milano	Via Tocqueville, 13	Direzionale	59.500.000 €
Milano	Piazza Gae Aulenti, 10	Auditorium	72.700.000 €
TOTALE			**192.800.000 €**

Partendo dal Fair Value, coincidente con il "Valore di Mercato" secondo IFRS 13, il Cliente ci ha richiesto di esprimere anche il relativo prezzo di transazione.

Per comodità si ricorda che, in conformità agli standard internazionali (IVS) e a quanto definito dal Red Book di RICS, il Valore di Mercato rappresenta l'importo che comparirebbe in ipotetico contratto di compravendita, o documento giuridico equivalente, alla Data di Valutazione (Red Book VPS4.4.1). In via preliminare, gli investitori possono richiedere una stima dei costi di acquisizione così da avere una indicazione del costo totale e poter apprezzare il profilo di rendimento dell'operazione. In assenza di dettagli sulla modalità di acquisto e di un parere fiscale appropriato, quanto indicato nel presente report è da intendersi puramente indicativo.

Va precisato tuttavia che la determinazione di tali costi, in forma di % sul Fair Value (coincidente con il "Valore di Mercato" secondo IFRS 13), non è univocamente individuabile in sede si stima in quanto dipende da una serie di variabili che non si possono a priori "standardizzare"; i costi di transazione cambiano ad esempio a seconda di chi sia l'acquirente (Fondo Italiano, Fondo Estero, privato, ecc.), del tipo di immobile e della modalità di acquisto (acquisto diretto dell'immobile –'asset deal'-, oppure delle quote della società che lo detiene –'share deal'-).

Di seguito indichiamo sommariamente, sulla base di informazioni e benchmark in nostro possesso, i costi di acquisizione e la loro % sul Fair Value, al variare della operazione immobiliare ipotizzata:

Imposte ipocatastali (Stamp Duty) (% del Fair Value)
- 2% (nel caso "asset deal" con Fondo italiano)
- 4% (nel caso di "asset deal" con Fondo estero)
- 0,14% (nel caso di "share deal")
- altre (in funzione dell'entità)

Fees Legali (EDD, TDD, LDD, ecc)
- 0,5% del Fair Value (indicativo ma potrebbe essere superiore)

Agent Fees (Broker)
- Da 0,5% a 1,0% del Fair Value (ma potrebbe essere superiore)

Registration tax (a volte considerate, ma trascurabile)
- €200 (una tantum).

Pertanto, in assenza di indicazioni precise sul tipo di operazione e senza un parere fiscale, risulta impossibile definire in maniera univoca il prezzo di transazione.

In sintesi, se si considera una transazione per 'asset deal' i costi di acquisizione variano in genere tra il 3,5% e il 5,5% sul Fair Value (coincidente con il "Valore di Mercato" secondo IFRS 13), senza escludere, per questo, casi che differiscono dalla consuetudine.

Appare evidente come, senza ulteriori dettagli, ci si debba riferire a una transazione ipotetica dove i soggetti coinvolti mettano in atto tutti i processi possibili per minimizzare l'impatto fiscale sul prezzo finale: nel caso specifico di transazioni ove non sia applicabile il modello 'share deal' ciò riflette una percentuale del 3,5% ('asset deal').

CBRE

In conclusione, quindi, ipotizzando un'operazione 'asset deal', per gli immobili in esame vorrebbe dire individuare un prezzo di transazione pari:

COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	PREZZO DI TRANSAZIONE STIMATO ("asset deal")
Milano	Via Monte Rosa, 93	Direzionale	62.721.000 €
Milano	Via Tocqueville, 13	Direzionale	61.583.000 €
Milano	Piazza Gae Aulenti, 10	Auditorium	75.245.000 €
TOTALE			**199.549.000 €**

FONTI E AMBITI DELLA VALUTAZIONE

Fonti

Abbiamo eseguito l'Incarico sulla base della documentazione fornitaci dal Cliente che, nei limiti evidenziati nel presente Rapporto, abbiamo assunto essere completa e corretta.

Le informazioni ricevute sono le seguenti:

- Rent Roll aggiornato;
- Costi a carico della Proprietà.

La Proprietà

Il nostro Rapporto contiene un breve riassunto delle caratteristiche della proprietà sui cui si basa la nostra valutazione.

Sopralluogo

Le Proprietà sono oggetto di un sopralluogo interno con scadenza annuale. Una scheda di riepilogo, che evidenzia le date dei più recenti sopralluoghi alle Proprietà, è conservata nei nostri documenti di lavoro e può essere fornita se richiesta. Per le Proprietà che non sono stata oggetto di una nuova visita, Voi ci avete confermato, rispetto all'ultimo sopralluogo effettuato, di non essere a conoscenza di alcun cambiamento rilevante delle relative caratteristiche fisiche, o della natura della sua localizzazione. Abbiamo assunto queste indicazioni come corrette.

Consistenze

Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'Incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici forniteci dal Cliente che abbiamo assunto essere complete e corrette, e che ci è stato comunicato essere state calcolate in accordo con le più comuni prassi del mercato italiano.

In Italia il mercato esprime valori riferibili alla Superficie Commerciale [o GLA].

La Superficie Commerciale [o GLA] è l'area, tipicamente non pesata, calcolata sottraendo alla Superficie Lorda tutte le parti della Proprietà che non concorrono direttamente a determinare alcun valore/canone, con esclusione delle superfici a parcheggio. A esempio, per gli uffici le seguenti superfici vengono di solito sottratte: il blocco di risalita verticale [scale, ascensori e loro sbarchi], i vani tecnologici, i cavedi, le aree comuni [hall d'ingresso, sale riunioni]. In casi di locazione secondo la logica monotenant è possibile conteggiare la superficie avente destinazione comune ma effettivamente utilizzate esclusivamente dall'unico Conduttore presente.

Le superfici a parcheggio, escluse dalla GLA, concorrono invece alla determinazione del canone/valore [numero totale di posti auto coperti e/o scoperti].

Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, ne siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sulle Proprietà e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.

Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti delle Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

Dotazioni e Servizi

Abbiamo inteso che le Proprietà sono servite dalle abituali reti e sottoservizi, quali a esempio le reti elettriche, del gas, di adduzione e scarico dell'acqua e fognaria. Nessuno degli impianti è stato da noi verificato.

Condizioni e Stato Manutentivo	Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie, verifiche sugli impianti presenti, o eseguito indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolose in alcuna parte delle Proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che le Proprietà siano esenti da difetti.
Urbanistica	Abbiamo svolto indagini, presso la Pubblica Amministrazione, in merito allo stato urbanistico della Proprietà. Le informazioni riportate nel presente Rapporto sono riconducibili agli atti resi disponibili dalla stessa sul suo sito internet istituzionale. Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.
Titolarità e Stato Locativo	Dettagli del diritto reale, con cui sono detenute le Proprietà, e dell'eventuale situazione locativa ci sono stati forniti dal Cliente. In generale non abbiamo analizzato né avuto copia di tutti gli atti recanti i diritti di proprietà, i contratti di locazione o gli altri documenti relativi alle Proprietà. Informazioni da atti, contratti o altri documenti riportati nel Rapporto derivano dalla nostra comprensione dei documenti pertinenti visionati. Sottolineiamo in ogni caso che l'interpretazione dei documenti riguardanti il titolo di proprietà/possesso [inclusi i pertinenti atti, contratti e autorizzazioni] è responsabilità del Vostro consulente legale. Non sono state condotte indagini sullo stato patrimoniale di alcun eventuale conduttore. La valutazione, in ogni caso, riflette la nostra comprensione generale di come potenziali acquirenti potrebbero percepire lo stato finanziario dei conduttori.

COIMA RES S.P.A. SIIQ - CBRE PROJECT REFERENCE 20-64VAL-0437
PIAZZA GAE AULENTI, 12
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2020

ASSUNZIONI DI STIMA

Base del Valore

La valutazione è stata eseguita sulla base del "Fair Value" [in accordo con gli International Financial Reporting Standard [IFRS] 13], che è definito come:

"Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione."

Il "Fair Value", ai fini della redazione di rendiconti economico-finanziari secondo gli IFRS 13, è effettivamente assimilabile al "Valore di Mercato", che è definito come:

"*L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.*"

La valutazione rappresenta il valore che sarebbe espresso da un ipotetico contratto di vendita alla Data di Valutazione. Nessuna ulteriore deduzione o aggiustamento è richiesto per le spese di realizzazione o acquisizione - né per tassazioni che potrebbero sorgere nel caso di vendita.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi inter-company, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla Proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

Valori Locativi

Salvo diversa indicazione, i valori locativi, eventualmente indicati nel Rapporto, sono quelli che sono stati da noi ritenuti appropriati per determinare i relativi valori di vendita e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente corrispondono alla definizione di Canone di Mercato [Market Rent] indicata nel Red Book, che è la seguente:

"L'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

La Proprietà

Dove appropriato, abbiamo considerato le vetrine commerciali delle unità retail e gli spazi espositivi come parte integrante della Proprietà.

Gli impianti e i macchinari quali gli ascensori, le scale mobili, l'impianto dell'aria condizionata, la centrale termica e gli altri tradizionali impianti di servizio, usualmente installati dal proprietario, sono stati considerati come facenti parte del bene immobiliare e dunque inclusi nella nostra valutazione.

Gli impianti e i macchinari industriali, le attrezzature del conduttore e le finiture commerciali personalizzate sono state escluse dalla nostra valutazione.

Tutti i riferimenti dimensionali e le citazioni dell'epoca costruttiva/d'installazione presenti nel Rapporto sono approssimati.

CBRE

Aspetti Ambientali

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

[a] le Proprietà non siano contaminate e non siano soggette a leggi ambientali, o proposte di legge, che possano influenzarle negativamente;

[b] le Proprietà e le attività in esse svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale;

[c] le Proprietà posseggano o possiederanno, conformemente alle diposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) o equivalente;

[d] le Proprietà non siano soggette ad alcun rischio di inondazione o, se lo siano, posseggano delle difese adeguate. Inoltre, un'appropriata polizza assicurativa potrebbe essere ottenuta senza che questa influenzi effettivamente la base del valore utilizzata nel presente Rapporto;

[e] le Proprietà non siano soggette ad alcun rischio sismico o, se lo siano, posseggano delle caratteristiche costruttive in linea con la normativa di riferimento. Inoltre, un'appropriata polizza assicurativa potrebbe essere ottenuta senza che questa influenzi effettivamente la Base del Valore utilizzata nel presente Rapporto.

Condizioni e Stato Manutentivo

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

[a] non siano presenti condizioni anomale del terreno o reperti archeologici che possano influire negativamente sulla presente o futura occupazione, sviluppo o valore delle Proprietà;

[b] le Proprietà non siano in uno stato di decadimento, infestate o abbiano difetti strutturali latenti;

[c] non siano stati usati durante la costruzione, o per le eventuali successive addizioni o migliorie, delle Proprietà materiali, che ad oggi siano riconosciuti come dannosi o pericolosi o tecniche sospette, inclusi ma non limitati a materiali compositi; e

[d] i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Abbiamo altrimenti tenuto conto dell'età e delle apparenti condizioni generali delle Proprietà. I commenti fatti sui dettagli delle stesse non hanno lo scopo di esprimere opinioni o di dare suggerimenti sulle condizioni di parti non ispezionate e non devono essere interpretate, nemmeno implicitamente, con valenza certificativa.

Titolarità, Stato Locativo, Titoli Edilizi/Pianificazione Urbanistica, Fiscalità, Requisiti di Legge e delle Autorità Locali

Se non diversamente indicato nel Rapporto, e in assenza d'informazioni contrarie, abbiamo considerato che:

[a] le Proprietà siano pienamente alienabili e libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione;

[b] i beni immobiliari siano stati costruiti prima dell'entrata in vigore o in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti, ovvero saranno costruiti in conformità ai disposti urbanistici ed edilizi vigenti alla Data di Valutazione, e siano oggetto di permessi permanenti che ne consentano l'uso attuale/considerato;

[c] le Proprietà non siano influenzate negativamente dallo strumento urbanistico vigente o da proposte di nuove infrastrutture;

[d] i beni immobiliari siano conformi, ovvero saranno pienamente conformi, a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e sia pertanto pienamente agibile;

[e] sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare interventi sulle Proprietà solo attraverso costi marginali e occasionali;

[f] non ci siano miglioramenti contrattuali, ottenibili in sede di revisione o rinnovo, che avranno un impatto diretto sulla nostra opinione dei canoni di mercato;

[g] gli eventuali inquilini presenti adempiano, ovvero gli eventuali inquilini futuri adempieranno, ai loro obblighi nel quadro dei contratti di locazione considerati;

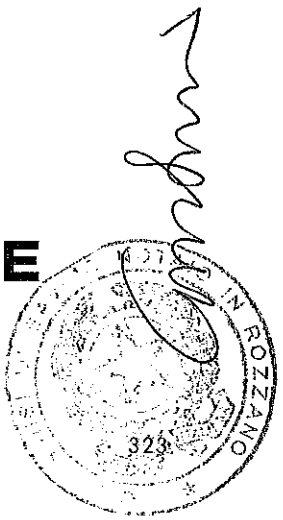
[h] non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso;

[i] ove pertinente, il proprietario, qualora richiesto, non negherà il permesso all'alienazione delle Proprietà;

[j] è concessa la piena e libera disponibilità di quegli spazi sfitti oppure utilizzati a fini strumentali; e

[k] in Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non è definibile a priori il livello di tassazione applicato per il trasferimento. Per definire il prezzo di transazione, se richiesto, saranno da aggiungere i costi professionali di acquisto, quali a esempio le consulenze tecniche e legali, e le più appropriate imposte in vigore per il suo trasferimento alla Data di Valutazione. Tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente Rapporto, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A.

IN ROZZANO
323

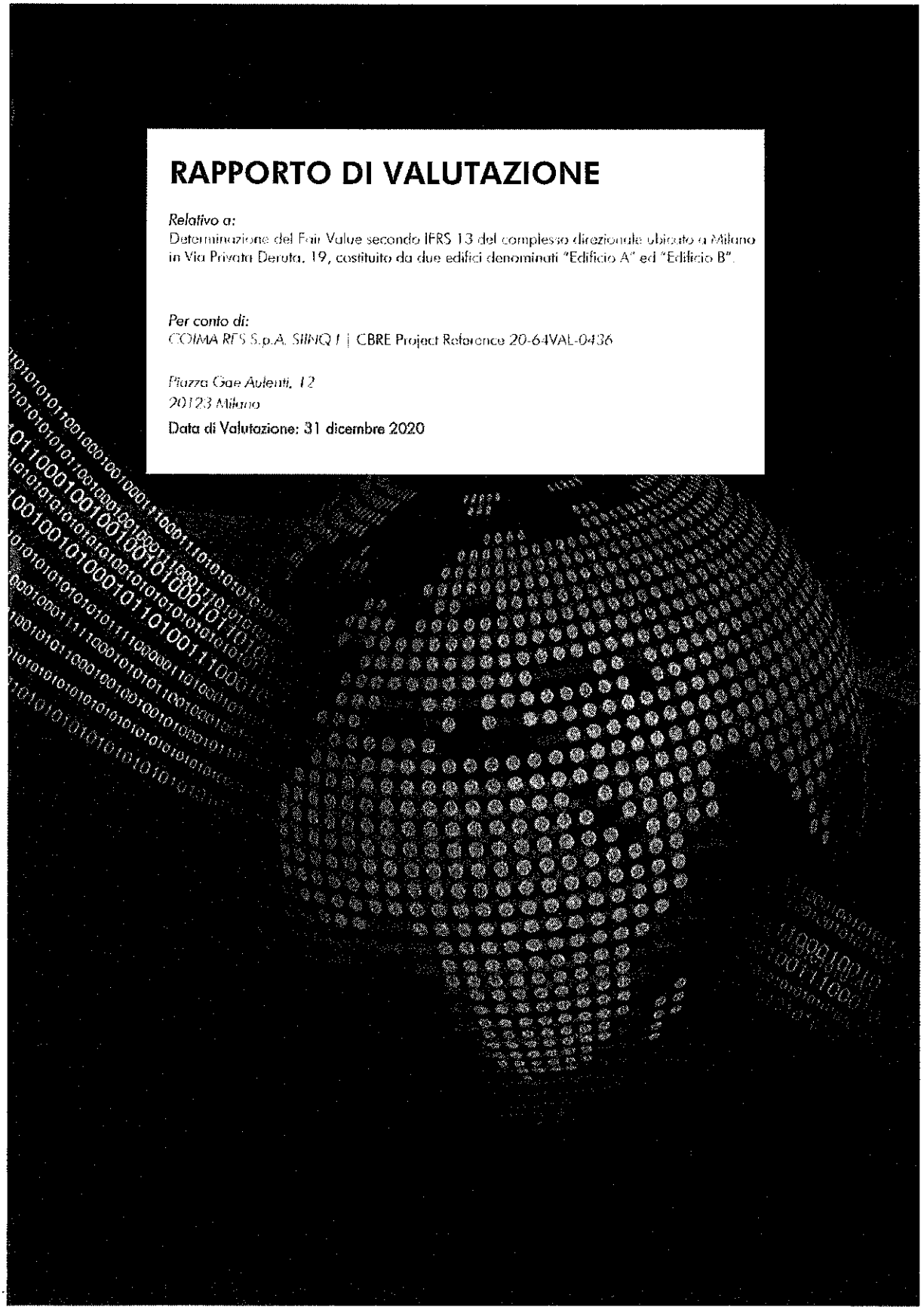


RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Relativo a:
Determinazione del Fair Value secondo IFRS 13 del complesso direzionale ubicato a Milano in Via Privata Deruta, 19, costituito da due edifici denominati "Edificio A" ed "Edificio B".

Per conto di:
COIMA RES S.p.A. SIINQ I | CBRE Project Reference 20-64VAL-0436

Piazza Gae Aulenti, 12
20123 Milano
Data di Valutazione: 31 dicembre 2020



Limitazione di Responsabilità

Il presente report di valutazione (il "Report") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di COIMA RES S.p.A. SIINQ I (il "Cliente") conformemente ai termini dell'incarico tra CBRE e il Cliente del 05 giugno 2020 ("l'Incarico"). Il Report è riservato al Cliente e agli altri Destinatari indicati nel Report medesimo; il Cliente e i Destinatari non possono in alcun modo divulgare il Report salvo che ciò non sia espressamente previsto nell'Incarico.

Qualora CBRE abbia espressamente consentito (tramite una lettera di affidamento -reliance letter-) a un soggetto terzo diverso dal Cliente o dai Destinatari di fare affidamento sul Report (la "Parte Affidataria" -"Relying Party"- o le "Parti Affidatarie" -"Relying Parties"-), non graverà su CBRE alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di alcuna Parte Affidataria rispetto a quella che CBRE avrebbe avuto se tale Parte Affidataria fosse stata individuata nell'Incarico come cliente.

La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti del Cliente, dei Destinatari e di qualsiasi Parte Affidataria sorta da, connessa a, o relativa al Report e/o all'Incarico, contrattuale o extracontrattuale, non potrà in ogni caso superare il minore importo tra:

(i) 25% del valore della Proprietà sulla base di quanto indicato nell'Incarico (alla data di valutazione); o

(ii) €10 milioni (Euro 10.000.000,00).

Fatte salve le condizioni dell'Incarico, CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, contrattuale o extracontrattuale, derivante da o connesso al Report. Nessuna previsione nel Report può escludere responsabilità che non possono essere escluse per legge.

Se non siete né il Cliente, né un Destinatario, né una Parte Affidataria allora state consultando il presente Report su una base di non-affidamento ("non-reliance basis") e a mero scopo informativo. Non potrete quindi, in alcun modo, fare affidamento sul Report e CBRE non sarà responsabile per eventuali perdite o danni in cui potreste incorrere (siano essi diretti, indiretti o conseguenti) quale conseguenza di un utilizzo o di un affidamento non autorizzato del presente Report. CBRE non si impegna a fornire ulteriori informazioni aggiuntive o a correggere eventuali imprecisioni contenute nel Report.

Se un'altra entità del Gruppo CBRE contribuisce alla redazione del Report, tale entità può co-firmare il Report unicamente a conferma del proprio ruolo di collaboratore. Il Cliente, la Parte Affidataria o qualsiasi altro Destinatario qui indicato riconoscono che nessun obbligo di diligenza, qualora previsto nell'Incarico o nel Report, si estende a tale entità del Gruppo CBRE e gli stessi rinunciano a qualsiasi diritto o ricorso nei confronti di tale entità del Gruppo CBRE per responsabilità contrattuale e/o extra-contrattuale o altro. CBRE rimarrà la sola responsabile nei confronti del Cliente in conformità con i termini dell'Incarico.

Le informazioni contenute nel Report non costituiscono in alcun modo un suggerimento circa l'opportunità di una qualsiasi forma di transazione.

Per eventuali chiarimenti in merito alla presente legal notice (Limitazione di Responsabilità), si consiglia di richiedere una consulenza legale indipendente.

CBRE

INDICE

SEZIONE I EXECUTIVE SUMMARY

SEZIONE II RAPPORTO DI VALUTAZIONE

SEZIONE III RAPPORTO DESCRITTIVO

SEZIONE IV RAPPORTO DI MERCATO

SEZIONE V ALLEGATI

A. LETTERA D'INCARICO

B. SCHEDE VALUTATIVE

CBRE

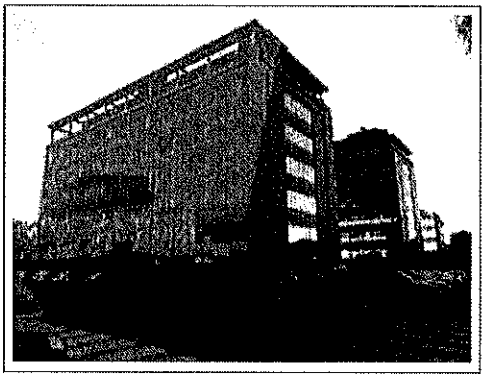
SEZIONE I

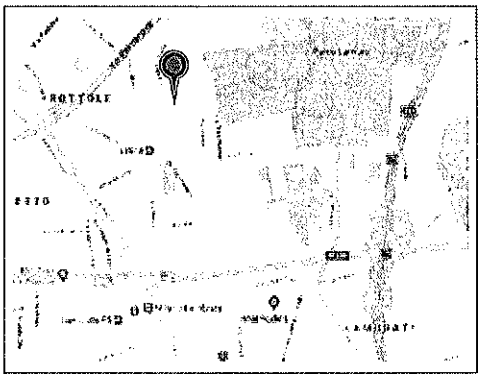
EXECUTIVE SUMMARY

CBRE

COIMA RES S.P.A. SIINQ I - CBRE PROJECT REFERENCE 20-64VAL-0436
PIAZZA GAE AULENTI 12, 20123 MILANO
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2020

EXECUTIVE SUMMARY





LA PROPRIETÀ

Indirizzo: Via Privata Deruta, 19 – 20132 Milano (MI)

Destinazione principale: Direzionale.

Complesso immobiliare costituito da due edifici separati di grado A, denominati "Edificio A" ed "Edificio B".

L'edificio A è costituito da 2 piani interrati, un piano terra e sovrastanti 6 piani fuori terra. L'Edificio B è costituito da 2 piani interrati, un piano terra e sovrastanti 7 piani fuori terra. I due piani interrati ospitano circa 200 posti auto, l'area esterna al piano terra ne ospita circa 90 scoperti.

TITOLARITÀ

Nessuna ricerca e/o approfondimento circa la titolarità del bene è stata effettuata da CBRE VALUATION S.p.A., ciò premesso, così come comunicato dal Cliente, gli immobili in oggetto sono nella piena proprietà della Società "COIMA RES S.p.A. SIINQ I".

STATO LOCATIVO

Gli edifici A e B risultano interamente locati alla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in forza di due contratti di locazione la cui durata è fissata in 6 anni a partire dal 01/01/2016 e tacito rinnovo per ulteriori periodi di 6 anni.

FAIR VALUE AL 31.12.2020

€44.400.000,00 (EURO QUARANTA QUATTRO MILIONI QUATTRO CENTO MILA/00) al netto di I.V.A.

diviso come segue:

Edificio A: € 20.300.000,00 (Euro Venti Milioni Tre Cento Mila/00) al netto di I.V.A.

Edificio B: € 24.100.000,00 (Euro Venti Quattro Milioni Cento Mila/00) al netto di I.V.A.

Abbiamo valutato le Proprietà individualmente non considerando alcuno sconto o premio che possa essere negoziato sul mercato se tutto o parte del portafoglio venisse commercializzato simultaneamente, sia per lotti che interamente. Il Valore di Mercato Aggregato sopra esposto viene fornito al solo scopo informativo e si deve far riferimento alla Sezione principale del Rapporto per le singole valutazioni immobiliari.

Fair Value

La nostra opinione del Fair Value è stata elaborata considerando gli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato.

Partendo dal Fair Value, coincidente con il "Valore di Mercato" secondo IFRS 13, il Cliente ci ha richiesto di esprimere anche il relativo prezzo di transazione.

Per comodità si ricorda che, in conformità agli standard internazionali (IVS) e a quanto definito dal Red Book di RICS, il Valore di Mercato rappresenta l'importo che comparirebbe in ipotetico contratto di compravendita, o documento giuridico equivalente, alla Data di Valutazione (Red Book VPS4.4.1). In via preliminare, gli investitori possono richiedere una stima dei costi di acquisizione così da avere una indicazione del costo totale e poter apprezzare il profilo di rendimento dell'operazione. In assenza di dettagli sulla modalità di acquisto e di un parere fiscale appropriato, quanto indicato nel presente report è da intendersi puramente indicativo.

Va precisato tuttavia che la determinazione di tali costi, in forma di % sul Fair Value (coincidente con il "Valore di Mercato" secondo IFRS 13), non è univocamente individuabile in sede si stima in quanto dipende da una serie di variabili che non si possono a priori "standardizzare"; i costi di transazione cambiano ad esempio a seconda di chi sia l'acquirente (Fondo Italiano, Fondo Estero, privato, ecc.), del tipo di immobile e della modalità di acquisto (acquisto diretto dell'immobile –'asset deal'-, oppure delle quote della società che lo detiene –'share deal'-).

Di seguito indichiamo sommariamente, sulla base di informazioni e benchmark in nostro possesso, i costi di acquisizione e la loro % sul Fair Value, al variare della operazione immobiliare ipotizzata:

Imposte ipocatastali (Stamp Duty) (% del Fair Value)

- 2% (nel caso "asset deal" con Fondo italiano)
- 4% (nel caso di "asset deal" con Fondo estero)
- 0,14% (nel caso di "share deal")
- altre (in funzione dell'entità)

Fees Legali (EDD, TDD, LDD, ecc)

- 0,5% del Fair Value (indicativo ma potrebbe essere superiore)

Agent Fees (Broker)

- Da 0,5% a 1,0% del Fair Value (ma potrebbe essere superiore)

Registration tax (a volte considerate, ma trascurabile)

- €200 (una tantum).

Pertanto, in assenza di indicazioni precise sul tipo di operazione e senza un parere fiscale, risulta impossibile definire in maniera univoca il prezzo di transazione.

In sintesi, se si considera una transazione per 'asset deal' i costi di acquisizione variano in genere tra il 3,5% e il 5,5% sul Fair Value coincidente con il "Valore di Mercato" secondo IFRS 13), senza escludere, per questo, casi che differiscono dalla consuetudine.

Appare evidente come, senza ulteriori dettagli, ci si debba riferire a una transazione ipotetica dove i soggetti coinvolti mettano in atto tutti i processi possibili per minimizzare l'impatto fiscale sul prezzo finale: nel caso specifico di transazioni ove non sia applicabile il modello 'share deal' ciò riflette una percentuale del 3,5% ('asset deal').

In conclusione, quindi, ipotizzando un'operazione 'asset deal', per l'immobile oggetto della presente valutazione vorrebbe dire individuare un prezzo di transazione pari a circa €45.954.000,00.

CBRE

Riepilogo Tassi e Rendimenti

Tasso di sconto 1 (Edificio A e B) (nel periodo di vigenza dei contratti di locazione)	5,50%
Tasso di sconto 2 (Edificio A e B) (nel periodo di riposizionamento e cessione)	7,70%
Tasso di Capitalizzazione Netto (Edificio A e B)	5,40%
Rendimento lordo iniziale (Edificio A)	8,40%
Rendimento netto iniziale (Edificio A)	7,35%
Rendimento lordo in uscita (Edificio A)	6,16%
Rendimento lordo iniziale (Edificio B)	8,09%
Rendimento netto iniziale (Edificio B)	7,06%
Rendimento lordo in uscita (Edificio B)	6,15%

Aspetti Chiave

Vorremmo commentare come segue i punti di forza e di debolezza della Proprietà.

Punti di Forza e Opportunità

- Edificio per uffici di grado A con layout flessibili, spazi aperti, pavimenti galleggianti, controsoffitti, ascensori e un buon comfort termico;
- Buona disponibilità di posti auto, coperti e scoperti;
- Ottima accessibilità sia con i mezzi privati sia con i mezzi pubblici;
- Buona visibilità;
- Buone condizioni di manutenzione;
- Gli spazi degli uffici godono di un elevato livello di illuminazione naturale;
- Piani regolari e flessibili anche per pluri-tenant.
- Edificio per uffici facilmente frazionabile per pluri-tenant;

Punti di Debolezza e Minacce

- La micro-location è un business district secondario;
- Dimensione importante per il mercato immobiliare locale.
- Durata residua contrattuale limitata;
- Tempi di riassorbimento nel caso BNL dovesse rilasciare gli spazi.

Il presente executive summary deve esse letto insieme al Rapporto di Valutazione (il Rapporto) e non si deve fare affidamento unicamente su di esso. L'executive summary è soggetto alle assunzioni, liberatorie e limitazioni dettagliate nel rapporto. La presente valutazione è per uso esclusivo della parte alla quale è indirizzata (il Cliente o il Destinatario) e non potrà essere utilizzata per finalità diverse da quelle quivi indicate. L'affidamento sul presente rapporto è subordinato alla comprensione e accettazione di quanto sopra. Si declina ogni responsabilità nei confronti di soggetti terzi che possano, in tutto o in parte, utilizzare il o fare affidamento sul, contenuto della presente valutazione.

SEZIONE II

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CBRE

331

CBRE

CBRE VALUATION S.p.A. con unico socio
Piazza degli Affari, 2
20123 Milano

Tel +39 02 997 460 00
Fax +39 02 997 469 50

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Data del Rapporto	29 gennaio 2021
Destinatario (o Cliente)	COIMA RES S.P.A. SIINQ I Piazza Gae Aulenti, 12 20154 Milano (MI) – Italia Alla cortese attenzione di: **Dott. Emiliano Mancuso**
Le Proprietà	Complesso direzionale costituito da due edifici A e B.
Descrizione della Proprietà	Complesso immobiliare costituito da due edifici separati di grado A, denominati "Edificio A" ed "Edificio B" di recente edificazione (2007), ubicati nella zona nord/est di Milano, nelle vicinanze di Piazza Udine. L'edificio A è costituito da 2 piani interrati, un piano terra e sovrastanti 6 piani fuori terra. L'Edificio B è costituito da 2 piani interrati, un piano terra e sovrastanti 7 piani fuori terra. I due piani interrati ospitano circa 200 posti auto, l'area esterna al piano terra ne ospita circa 90 scoperti.
Scopo della Titolarità	Investimento
Incarico	Valutare sulla base del Fair Value (coincidente con il Valore di Mercato secondo IFRS 13), la piena proprietà dei beni immobiliari oggetto della presente (la Proprietà), pienamente alienabile e libera da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai contenuti della nostra proposta di collaborazione del 28 aprile 2020 (rif. Of. n.103/20), accettata in data 5 giugno 2020.
Data di Valutazione	31 dicembre 2020
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
Scopo della Valutazione	Informativa finanziaria per inserimento nel documento di bilancio societario.
Fair Value secondo IFRS 13	Fair Value secondo IFRS 13 al 31 dicembre 2020 €44.400.000,00 (EURO QUARANTACINQUE MILIONI OTTOCENTO MILA/00) al netto di I.V.A. diviso come segue: Edificio A: € 20.300.000,00 (Euro Venti Milioni Tre Cento Mila/00) al netto di I.V.A. Edificio B: 24.100.000,00 (Euro Venti Quattro Milioni Cento Mila/00) al netto di I.V.A.

Contratto di Servizio

La nostra opinione di valore è basata sugli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate.

Condizioni di Mercato

L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato "Pandemia Globale" dall'Organizzazione Mondiale della Sanità l'11 marzo 2020, continua ad avere impatti su molti aspetti della vita quotidiana e dell'economia globale - con alcuni mercati immobiliari che hanno registrando minori livelli di transazioni e liquidità. Molti paesi hanno implementato restrizioni sugli spostamenti, sui viaggi e operativi. In alcuni casi sono stati applicate – a vari livelli – "chiusure" ("lockdowns") per contrastare le ulteriori ondate di COVID-19. Se da un lato queste possono implicare una nuova fase della crisi, dall'altro non sono senza precedenti come verificatosi per l'impatto iniziale della pandemia.

La pandemia e le misure adottate per contrastare il COVID-19 continuano ad avere effetti sull'economia e sul mercato immobiliare globale. Tuttavia, alla data di valutazione, i mercati immobiliari hanno ripreso nella maggior parte dei casi a funzionare nuovamente, con un volume di transazioni e altre rilevanti evidenze di mercato ad un livello sufficiente su cui basare la nostra opinione di valore. Di conseguenza, per evitare dubbi, la nostra valutazione non è segnalata come soggetta a "rilevanti incertezze nella valutazione", come definito da VPS 3 e VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards.

A scanso di equivoci, la presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza necessaria e fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stata redatta la nostra opinione di valore. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, come risposta ai cambiamenti nel controllo o per la diffusione futura di COVID-19, si evidenzia l'importanza della data di valutazione.

In Italia sin dal 23 febbraio 2020, il Governo ha preso provvedimenti immediati (rif. DPCM del 23 febbraio 2020 e successivi) per contrastare la diffusione del Coronavirus, includendo periodi di quarantena e altre restrizioni. Le attività di contrasto al Coronavirus del Governo italiano sono riprese con nuove ordinanze a partire dal DPCM datato 18 ottobre 2020 (e successivi).

Assunzioni Speciali

Nessuna

Conformità agli Standard Valutativi

La valutazione è stata redatta in accordo con il RICS Valuation – Global Standards (che incorpora gli International Valuation Standards) ("il Red Book") in vigore alla data di valutazione.

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente.

Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

CBRE

	La presente Valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame. Altri periti potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore di detta Proprietà. La presente Valutazione ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla Data di Valutazione.
Assunzioni	Le specificità delle Proprietà considerate, utilizzate come base di ogni valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. Come indicato a seguire, abbiamo utilizzato diverse assunzioni riguardanti la titolarità, lo stato locativo, la tassazione, l'urbanistica, nonché le condizioni e lo stato manutentivo degli edifici e delle aree - tra cui lo stato dei suoli e dei sottosuoli -. Nel caso in cui, una o più, delle informazioni ricevute o delle assunzioni fatte, su cui si è basata ogni valutazione, non sia corretta, i valori finali potrebbero essere di conseguenza non corretti e potrebbero richiedere di essere rivisti.
Deroghe dalle Assunzioni Standard	Nessuna.
Valutatore	Le Proprietà sono state valutate da tecnici qualificati ai fini della valutazione in accordo con il Red Book.
Indipendenza	Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente Incarico, ottenuto da CBRE Valuation S.p.A. dal Destinatario ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti in Italia.
Coinvolgimenti Precedenti e Conflitto di Interesse	Vi confermiamo che per Vostro conto abbiamo valutato tutte le proprietà, sino al 31/12/2019, su base semestrale e che questo Incarico rappresenta un rinnovo degli accordi già esistenti con Voi. Vi confermiamo che, come a voi noto, CBRE Capital Markets, in capo alla società CBRE S.p.A., Vi ha precedentemente prestato assistenza per la possibile alienazione del complesso immobiliare di proprietà della Coima Res SIINQ. Vi abbiamo informato dei fatti pertinenti il conflitto di interesse e abbiamo ricevuto da voi l'incondizionata, informata conferma scritta di consenso a svolgere la valutazione da Voi richiesta e che il conflitto può essere risolto e gestito in quanto le Società CBRE SpA e CBRE Valuation SpA adottano un sistema di segregazione dei dati basato sulla profilazione dell'utente in ragione della linea di business (e quindi anche della Società) di appartenenza, in grado di garantire da un lato, la non commistione dei dati, dall'altro, la confidenzialità degli stessi ("Chinese Wall"). Copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.
Dichiarazione	CBRE Valuation S.p.A. ha svolto esclusivamente servizi di Valutazione per conto del Destinatario per meno di cinque (5) anni.
Reliance	Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente: (i) il Destinatario del Report; e

(ii) le Parti che hanno ricevuto previo consenso scritto da parte di CBRE sotto forma di lettera di affidamento (reliance letter);

per la specifica finalità stabilita nel presente documento. CBRE declina ogni responsabilità nei confronti di terzi in relazione al Report e/o a parti del medesimo.

Pubblicazione

Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

In fede

Davide Cattarin
Amministratore Delegato

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

+39 02 9974 6933
davide.cattarin@cbre.com

In fede

Laura Mauri MRICS
Executive Director
RICS Registered Valuer

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.

+39 02 9974 6928
laura.mauri@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.
Valuation Advisory Services
Piazza degli Affari, 2
20123 Milano
Project reference: 20-64VAL-0436

COIMA RES S.P.A. SIINQ I- CBRE PROJECT REFERENCE 20-64VAL-0436
PIAZZA GAE AULENTI 12, 20123 MILANO
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2020

RIEPILOGO DEI VALORI

Indirizzo	TOTALE Valore di Mercato
Edificio A, Milano, Via Privata Deruta, 19	20.300.000,00
Edificio B, Milano, Via Privata Deruta, 19	24.100.000,00
TOTALE	**44.400.000,00**

CBRE

COIMA RES S.P.A. SIINQ 1- CBRE PROJECT REFERENCE 20-64VAL-0436
PIAZZA GAE AULENTI 12, 20123 MILANO
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2020

FONTI E AMBITI DELLA VALUTAZIONE

Fonti

La presente relazione aggiorna una precedente stima effettuata da CBRE VALUATION S.p.A., con riferimento alla data del 30/06/2020, secondo le informazioni ricevute e considerando la nuova documentazione fornita dal Cliente, che abbiamo assunto essere completa e corretta:

- Rent Roll aggiornato;
- Tasse di proprietà;
- Assicurazione fabbricati.

La Proprietà

Il nostro Rapporto contiene un breve riassunto delle caratteristiche della proprietà sui cui si basa la nostra valutazione.

Sopralluogo

In conformità all'incarico ricevuto la Proprietà è oggetto di un sopralluogo interno con scadenza annuale e l'ultimo sopralluogo è stato effettuato in data 04/02/2020 da parte di Bertrandi Margherita.

Per il presente aggiornamento semestrale il Cliente ci ha confermato che non è avvenuto alcun cambiamento né fisico né funzionale rispetto all'ultimo sopralluogo da noi effettuato. Abbiamo assunto quindi queste indicazioni come corrette.

Consistenze

Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'Incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici forniteci dal Cliente che abbiamo assunto essere complete e corrette, e che ci è stato comunicato essere state calcolate in accordo con le più comuni prassi del mercato italiano.

Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sulle Proprietà e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.

Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti delle Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

Dotazioni e Servizi

Abbiamo inteso che le Proprietà sono servite dalle abituali reti e sottoservizi, quali a esempio le reti elettriche, del gas, di adduzione e scarico dell'acqua e fognaria. Nessuno degli impianti è stato da noi verificato.

Condizioni e Stato Manutentivo

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie, verifiche sugli impianti presenti, o eseguito indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolose in alcuna parte delle Proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che le Proprietà siano esenti da difetti.

NOTAIO IN ROZZANO
337

Urbanistica	Abbiamo svolto indagini, presso la Pubblica Amministrazione, in merito allo stato urbanistico della Proprietà. Le informazioni riportate nel presente Rapporto sono riconducibili agli atti resi disponibili dalla stessa sul suo sito internet istituzionale. Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.
Titolarità e Stato Locativo	Dettagli del diritto reale, con cui sono detenute le Proprietà, e dell'eventuale situazione locativa ci sono stati forniti dal Cliente. In generale non abbiamo analizzato né avuto copia di tutti gli atti recanti i diritti di proprietà, i contratti di locazione o gli altri documenti relativi alle Proprietà. Informazioni da atti, contratti o altri documenti riportati nel Rapporto derivano dalla nostra comprensione dei documenti pertinenti visionati. Sottolineiamo in ogni caso che l'interpretazione dei documenti riguardanti il titolo di proprietà/possesso [inclusi i pertinenti atti, contratti e autorizzazioni] è responsabilità del Vostro consulente legale. Non sono state condotte indagini sullo stato patrimoniale di alcun eventuale conduttore. La valutazione, in ogni caso, riflette la nostra comprensione generale di come potenziali acquirenti potrebbero percepire lo stato finanziario dei conduttori.

COIMA RES S.P.A. SIINQ I- CBRE PROJECT REFERENCE 20-64VAL-0436
PIAZZA GAE AULENTI 12, 20123 MILANO
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2020

ASSUNZIONI DI STIMA

Base del Valore

La valutazione è stata eseguita sulla base del "Fair Value" (in accordo con gli International Financial Reporting Standard (IFRS) 13), che è definito come:

"Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione."

Il "Fair Value", ai fini della redazione di rendiconti economico-finanziari secondo gli IFRS 13, è effettivamente assimilabile al "Valore di Mercato", che è definito come:

"L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."

La valutazione rappresenta il valore che sarebbe espresso da un ipotetico contratto di vendita alla Data di Valutazione. Nessun ulteriore deduzione o aggiustamento è richiesto per le spese di realizzazione o acquisizione - né per tassazioni che potrebbero sorgere nel caso di vendita.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi inter-company, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla Proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

Valori Locativi

Salvo diversa indicazione, i valori locativi, eventualmente indicati nel Rapporto, sono quelli che sono stati da noi ritenuti appropriati per determinare i relativi valori di vendita e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente corrispondono alla definizione di Canone di Mercato (Market Rent) indicata nel Red Book, che è la seguente:

"L'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

La Proprietà

Dove appropriato, abbiamo considerato le vetrine commerciali delle unità retail e gli spazi espositivi come parte integrante della Proprietà.

Gli impianti e i macchinari quali gli ascensori, le scale mobili, l'impianto dell'aria condizionata, la centrale termica e gli altri tradizionali impianti di servizio, usualmente installati dal proprietario, sono stati considerati come facenti parte del bene immobiliare e dunque inclusi nella nostra valutazione.

Gli impianti e i macchinari industriali, le attrezzature del conduttore e le finiture commerciali personalizzate sono state escluse dalla nostra valutazione.

Tutti i riferimenti dimensionali e le citazioni dell'epoca costruttiva/d'installazione presenti nel Rapporto sono approssimati.

CBRE

Aspetti Ambientali

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

[a] le Proprietà non siano contaminate e non siano soggette a leggi ambientali, o proposte di legge, che possano influenzarle negativamente;

[b] le Proprietà e le attività in esse svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale;

[c] le Proprietà posseggano o possiederanno, conformemente alle diposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) o equivalente;

[d] le Proprietà non siano soggette ad alcun rischio di inondazione o, se lo siano, posseggano delle difese adeguate. Inoltre, un'appropriata polizza assicurativa potrebbe essere ottenuta senza che questa influenzi effettivamente la base del valore utilizzata nel presente Rapporto;

[e] le Proprietà non siano soggette ad alcun rischio sismico o, se lo siano, posseggano delle caratteristiche costruttive in linea con la normativa di riferimento. Inoltre, un'appropriata polizza assicurativa potrebbe essere ottenuta senza che questa influenzi effettivamente la Base del Valore utilizzata nel presente Rapporto.

Condizioni e Stato Manutentivo

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

[a] non siano presenti condizioni anomale del terreno o reperti archeologici che possano influire negativamente sulla presente o futura occupazione, sviluppo o valore delle Proprietà;

[b] le Proprietà non siano in uno stato di decadimento, infestate o abbiano difetti strutturali latenti;

[c] non siano stati usati durante la costruzione, o per le eventuali successive addizioni o migliorie, delle Proprietà materiali, che ad oggi siano riconosciuti come dannosi o pericolosi o tecniche sospette, inclusi ma non limitati a materiali compositi; e

[d] i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Abbiamo altrimenti tenuto conto dell'età e delle apparenti condizioni generali delle Proprietà. I commenti fatti sui dettagli delle stesse non hanno lo scopo di esprimere opinioni o di dare suggerimenti sulle condizioni di parti non ispezionate e non devono essere interpretate, nemmeno implicitamente, con valenza certificativa.

Titolarità, Stato Locativo, Titoli Edilizi/Pianificazione Urbanistica, Fiscalità, Requisiti di Legge e delle Autorità Locali

Se non diversamente indicato nel Rapporto, e in assenza d'informazioni contrarie, abbiamo considerato che:

[a] le Proprietà siano pienamente alienabili e libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione;

[b] i beni immobiliari siano stati costruiti prima dell'entrata in vigore o in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti, ovvero saranno costruiti in conformità ai disposti urbanistici ed edilizi vigenti alla Data di Valutazione, e siano oggetto di permessi permanenti che ne consentano l'uso attuale/considerato;

[c] le Proprietà non siano influenzate negativamente dallo strumento urbanistico vigente o da proposte di nuove infrastrutture;

[d] i beni immobiliari siano conformi, ovvero saranno pienamente conformi, a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e sia pertanto pienamente agibile;

[e] sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare interventi sulle Proprietà solo attraverso costi marginali e occasionali;

[f] non ci siano miglioramenti contrattuali, ottenibili in sede di revisione o rinnovo, che avranno un impatto diretto sulla nostra opinione dei canoni di mercato;

[g] gli eventuali inquilini presenti adempiano, ovvero gli eventuali inquilini futuri adempieranno, ai loro obblighi nel quadro dei contratti di locazione considerati;

[h] non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso;

[i] ove pertinente, il proprietario, qualora richiesto, non negherà il permesso all'alienazione delle Proprietà;

[j] è concessa la piena e libera disponibilità di quegli spazi sfitti oppure utilizzati a fini strumentali; e

[k] in Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non è definibile a priori il livello di tassazione applicato per il trasferimento. Per definire il prezzo di transazione, se richiesto, saranno da aggiungere i costi professionali di acquisto, quali a esempio le consulenze tecniche e legali, e le più appropriate imposte in vigore per il suo trasferimento alla Data di Valutazione. Tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente Rapporto, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A.

CBRE

COIMA SGR

Fondo Feltrinelli Porta Volta

Milano, Dicembre 2020

BOLOGNA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - ROMA - TORINO - VERONA

PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA
Cap. Soc. Euro 6.000.000 i.v.
20145 MILANO - Via Mario Pagano, 69/A - Tel. +39 02 43 002
milano@praxi.praxi - www.praxi.praxi
ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e ADVISORY - RISORSE UMANE

Spettabile

COIMA SGR
Piazza Gae Aulenti, 12,

20154 MILANO

Milano, 31 Dicembre 2020
Ns. Rif.: SV/val 20.5842

Facendo seguito all'incarico affidatoci (Contratto del 15 Novembre 2018) da COIMA SGR Società che gestisce il Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato **"Fondo Feltrinelli Porta Volta"**, ed in conformità con quanto disposto dal Regolamento Banca d'Italia del 19/1/2015 Titolo V - Capitolo IV - Sezione II - Paragrafi 2.5 (Beni immobili) e 4 (Esperti indipendenti) e dal DM 30 del 5/3/2015 (Art. 16), Praxi S.p.A., in qualità di Esperto indipendente, ha effettuato l'aggiornamento semestrale del Valore di Mercato a fini di bilancio, del patrimonio immobiliare in capo al suddetto Fondo, con riferimento alla data del **31 Dicembre 2020.**

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards – edizione 2020 e da RICS Valuation – Global Standards 2020 ("Red Book").
PRAXI è Società di Valutazione "regulated by RICS" [Firm n° 838959].

PRAXI ha elaborato questa stima agendo in qualità di Valutatore Indipendente esterno, così come definito dal Red Book. PRAXI non si trova in condizioni di conflitto di interesse rispetto al Committente, agli altri Soggetti coinvolti, e agli immobili oggetto di valutazione.

OGGETTO DELLA STIMA

Il portafoglio del Fondo si compone del seguente immobile:

- **Milano, Viale Pasubio 13 con destinazione direzionale e commerciale**

Sono stati oggetto di valutazione i fabbricati, comprensivi delle aree e degli impianti generici di diretta pertinenza (elettrico, termico, idrico, ecc.); sono invece rimasti esclusi dalla valutazione i beni mobili, i documenti, gli archivi ed in generale quanto contenuto negli immobili di cui si tratta.

DEFINIZIONE DI VALORE E CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione ha determinato il Valore di Mercato degli immobili in oggetto.

Ns. Rif.: SV/val 20.5842 del 31/12/2020

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Global Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2020 – IVS 104 Section 30.1; RICS Red Book 2020 – VPS4 4).

In relazione alle caratteristiche, alle destinazioni d'uso ed alle potenzialità di utilizzo di ciascun immobile, per la determinazione del Valore di Mercato sono stati adottati i seguenti approcci

- **metodo dell'attualizzazione dei flussi di cassa (DCF)**
  Il Valore dell'immobile deriva dalla attualizzazione del cash flow che ci si attende verrà generato dai contratti di locazione e/o dai proventi delle vendite, al netto dei costi di pertinenza della proprietà; il procedimento utilizza un appropriato tasso di attualizzazione, che considera analiticamente i rischi caratteristici dell'immobile in esame.

La valutazione ha considerato gli immobili nello stato di disponibilità in cui essi si trovano alla data di riferimento della stima, tenendo quindi conto dei contratti di locazione in essere, dal punto di vista della congruità dei canoni rispetto agli affitti di mercato, del periodo di residua validità dei contratti, delle clausole rilevanti (facoltà di recesso, responsabilità delle manutenzioni, ecc.), del grado di affidabilità degli inquilini e del rischio di sfitto.

La nostra attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi che delle metodologie operative, nel rispetto delle normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali a livello italiano ed internazionale.

ORIGINE DEI DATI UTILIZZATI NELLA STIMA

La stima è basata sui dati tecnici forniti dalla Committente, di seguito riportati in sintesi. In conformità all'incarico affidatoci, tali dati sono stati considerati corretti ed aggiornati:

- superfici lorde (già forniti in occasione della precedente semestrale);
- documentazione catastale;
- planimetrie;
- dati urbanistici;
- contratti di locazione;
- rent roll (consistenze, riepilogo contratti e principali clausole e limitazioni);
- IMU;

In particolare, abbiamo desunto dalla documentazione fornitaci e dal confronto con il Fund Manager i dati relativi:

PRAXI

Ns. Rif.: SV/val 20.5842 del 31/12/2020

- alle consistenze degli immobili;
- ai contratti di locazione in essere/nuovi (unità immobiliari interessate, canoni, scadenze, step-up, opzioni di rinnovo e/o di recesso anticipato, ecc.);
- agli interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione già programmati sugli immobili a reddito;

Derivano invece da nostre autonome analisi ed indagini i dati relativi a:

- canoni di mercato, per le diverse destinazioni d'uso e zone interessate;
- tassi di capitalizzazione e di attualizzazione;
- costi a carico della proprietà riguardanti property management, importi previsti e/o accantonamento per manutenzioni straordinarie, quota dell'imposta di registro sui contratti di locazione, provvigioni sugli affitti e sulle vendite.
- prezzi finali di vendita e tempi di assorbimento del mercato, relativamente alle varie destinazioni d'uso di cui ai progetti/ipotesi progettuali di trasformazione.

APPROCCI ESTIMATIVI

IMMOBILI A REDDITO O POTENZIALMENTE TALI

Gli immobili in esame sono a reddito (locati) o potenzialmente tali (locabili). Per immobili a reddito o potenzialmente tali si intendono gli immobili che si trovano in condizioni tali da essere in grado di generare per il proprietario un reddito locativo, senza necessità di interventi edilizi sostanziali, né di cambi di destinazione d'uso.

Gli immobili a reddito o potenzialmente tali sono stati stimati attualizzando il cash-flow netto generato dai contratti di affitto in essere e/o prospettici; il prezzo di cessione finale di ciascun bene (Terminal Value) è stato determinato proiettando a fine periodo il canone di affitto di mercato, utilizzando un going-out cap rate che incorpora un adeguato spread, per tenere conto del rischio insito nella proiezione a lungo termine.

I **ricavi da locazione** sono stati desunti dai contratti di affitto in essere, ove esistenti, e da specifiche indagini di mercato da noi condotte nelle zone e per le tipologie interessate. Per le unità immobiliari sfitte e per quelle i cui contratti di affitto andranno a scadere nel corso del periodo di durata del cash-flow dell'investimento, si è tenuto debitamente conto dei tempi necessari alla messa/rimessa a reddito delle stesse, a condizioni di mercato (commercializzazione, periodi di "vacancy/free rent" e "step-up" ad inizio contratti, tempi correlati ad interventi di restyling, ecc.).

I **costi a carico della proprietà** (IMU, assicurazione, property management, importi previsti e/o accantonamento per manutenzioni straordinarie, quota dell'imposta di registro sui contratti di locazione, provvigioni sugli affitti e sulle vendite) o sono stati forniti direttamente dalla Committente o sono stati determinati in modo analitico, alla luce dei dati inviati dalla SGR, ove

Ns. Rif.: SV/val 20.5842 del 31/12/2020

disponibili, oppure di nostre autonome quantificazioni, basate sugli standard di mercato e sulle esperienze di immobili analoghi.

La **durata del cash-flow** dell'investimento è stata assunta in 15 anni, tenendo conto della durata standard di un contratto di locazione ad uso non residenziale (6 + 6 anni) e del tempo necessario per la stipula e messa a regime del contratto stesso. Si precisa che la durata del cash-flow assunto a base della valutazione dell'immobile non è influenzata né subordinata alle scelte e alle decisioni di investimento della SGR, che possono coincidere o meno con l'atteggiamento dell'investitore "ordinario"; per questa ragione, è in linea di principio possibile che alcuni parametri ed assumptions della presente stima si discostino da quanto contenuto nel business plan del Fondo.

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI

Il cash flow è espresso in moneta corrente, e quindi incorpora una previsione di inflazione (per l'indicizzazione dei costi) e di andamento del mercato immobiliare (per l'indicizzazione dei ricavi).

Il trend dell'**inflazione** è tratto dalle previsioni pubblicate sul numero di Ottobre 2020 di Consensus Forecast, edito da Consensus Economics (uno tra i principali Centri di ricerche economiche e finanziarie mondiali - www.consensuseconomics.com).

La tabella che segue sintetizza le previsioni relative all'andamento nei prossimi dieci anni delle principali variabili macroeconomiche in Italia.

Italy

* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-30[1]
Gross Domestic Product*	1.3	1.7	0.9	0.3	-9.9	5.3	2.8	1.8	1.5	1.3	0.6
Household Consumption*	1.2	1.5	0.9	0.4	-9.7	5.6	2.0	1.4	1.0	0.9	0.5
Gross Fixed Investment*	4.0	3.2	3.1	1.6	-14.4	7.9	4.4	3.7	2.8	2.4	1.1
Industrial Production*	1.9	3.6	0.7	-1.1	-12.6	9.3	2.9	2.4	2.1	1.9	1.1
Consumer Prices*	-0.1	1.2	1.2	0.6	-0.1	0.4	1.0	1.3	1.6	1.7	1.7
Current Account Balance (Euro bn)	44.0	44.7	44.0	52.9	41.1	42.9	43.1	40.5	43.5	43.7	41.1
10 Year Treasury Bond Yield, %[2]	1.7	1.9	2.8	1.4	1.0 [3]	1.1 [4]	1.7	2.1	2.6	2.9	3.3

Per quanto riguarda il trend dell'inflazione, nei primi due anni (quattro semestri) del DCF è stato utilizzato il dato puntuale indicato da Consensus Forecast, mentre per il rimanente periodo si è considerata la media dei valori previsti, giungendo quindi al seguente risultato:

Ns. Rif.: SV/val 20.5842 del 31/12/2020

Trend inflazione 1^ semestre	0,20%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,20%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,50%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,50%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,825%	**1,65%**	**annuo**

Il trend del mercato immobiliare è stato determinato separatamente per il primo biennio del cash-flow e per il periodo successivo. Per il primo biennio la stima del trend è di tipo puntuale, mentre per il periodo successivo si è assunto sia in linea con quello dell'inflazione, e si è quindi fatto riferimento alle previsioni di Consensus Forecast di cui sopra. Tali misure sono state adottate in quanto le proiezioni sul mercato italiano, anche nel breve periodo, non rappresentano una fonte di informazioni sufficientemente stabile e riscontrabile.

Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,00%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,00%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,25%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,25%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,825%	**1,65%**	**annuo**

Inoltre, per la determinazione del rendimento potenziale del capitale investito (equity) si sono anche formulate previsioni circa l'andamento dei Titoli di Stato a lungo termine (rendimento risk free) e dell'EurIRS (base per la determinazione del costo del debito a lungo termine).

Il rendimento dei Titoli di Stato a 10 anni è stato anch'esso desunto da Consensus Forecast, ed è pari, per il 2021 al 1,10% (previsione di Ottobre 2020).

Italy

* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-30
Gross Domestic Product*	1.3	1.7	0.9	0.3	-9.9	5.3	2.8	1.8	1.5	1.3	0.6
Household Consumption*	1.2	1.5	0.9	0.4	-9.7	5.6	2.0	1.4	1.0	0.9	0.5
Gross Fixed Investment*	4.0	3.2	3.1	1.6	-14.4	7.9	4.4	3.7	2.8	2.4	1.1
Industrial Production*	1.9	3.6	0.7	-1.1	-12.6	9.3	2.9	2.4	2.1	1.9	1.1
Consumer Prices*	-0.1	1.2	1.2	0.6	-0.1	0.4	1.0	1.3	1.6	1.7	1.7
Current Account Balance (Euro bn)	44.0	44.7	44.0	52.9	41.1	42.9	43.1	40.5	43.5	43.7	41.1
10 Year Treasury Bond Yield, %[2]	1.7	1.9	2.8	1.4	1.0 [3]	1.1 [4]	1.7	2.1	2.6	2.9	3.3

Il trend dell'EurIRS è stato ipotizzato equivalente alla media dei valori degli ultimi dodici mesi, rilevata dalla stampa specializzata, ed è pari allo 0,13% annuo:

Ns. Rif.: SV/val 20.5842 del 31/12/2020

Trend EurIRS ultimi 12 mesi

nov-19	0,35
dic-19	0,39
gen-20	0,35
feb-20	0,17
mar-20	0,08
apr-20	0,17
mag-20	0,03
giu-20	0,07
lug-20	-0,01
ago-20	0,00
set-20	-0,02
ott-20	-0,05

media EurIRS
0,13

TASSI DI CAPITALIZZAZIONE E DI ATTUALIZZAZIONE

Nelle valutazioni sono stati utilizzati opportuni tassi di capitalizzazione e di attualizzazione, che sono stati determinati sulla base dei criteri qui di seguito esposti, tenendo conto dell'andamento previsionale delle variabili macroeconomiche e immobiliari, già illustrato.

Considerazioni generali in merito ai tassi

Il **tasso di capitalizzazione** corrisponde al rapporto che esiste, sul mercato, tra il rendimento locativo (affitto) ed il valore di un determinato immobile.
Di norma, nella prassi italiana si fa riferimento al rendimento lordo (il cosiddetto *cash on cash return*), cioè non si deducono dal reddito locativo le spese a carico della proprietà (imposte immobiliari, assicurazione, property management, ecc.).

Essendo comunque una grandezza che esprime il rendimento dell'investimento, il tasso di capitalizzazione implicitamente apprezza il rischio dell'investimento nell'immobile in esame, o quantomeno il rischio medio del cluster di mercato a cui l'immobile appartiene.

Il **tasso di attualizzazione** è la variabile matematica utilizzata per determinare il "valore equivalente", ad una certa data, di una grandezza economica che si genera in un differente momento temporale.

Nel caso degli investimenti immobiliari, questo tasso viene utilizzato per determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi (*cash-flow*) previsti nell'arco dell'investimento stesso.
Il tasso di attualizzazione apprezza quindi il rischio specifico dell'operazione (oltre che l'andamento delle variabili macroeconomiche e finanziarie), e si differenzia quindi di caso in

Ns. Rif.: SV/val 20.5842 del 31/12/2020

caso, in relazione alla natura, ubicazione, dimensione, ecc. dell'investimento immobiliare in esame.

In realtà, fra i due tassi esiste un rapporto diretto, tanto è vero che, (a parità di altre variabili ed a condizione che entrambi i procedimenti vengono correttamente sviluppati), la stima del Valore di Mercato di un immobile a reddito elaborata tramite la capitalizzazione diretta oppure tramite il DCF dovrebbe condurre al medesimo risultato.

I fattori di differenziazione sono essenzialmente due:

- come già ricordato, nella prassi italiana il tasso di capitalizzazione è riferito al reddito locativo lordo, mentre il tasso di attualizzazione viene applicato ad un cash-flow dove si detraggono dal reddito locativo lordo i costi "immobiliari" a carico della proprietà (che, sulla base dei dati raccolti nel nostro database, attualmente corrispondono in media al 12% del canone lordo);
- il procedimento di capitalizzazione considera una rendita costante perpetua (e quindi è "al netto" del futuro andamento del mercato immobiliare), mentre nel DCF i costi ed i ricavi che concorrono a determinare il cash-flow sono indicizzati sulla base del prevedibile andamento dell'inflazione e del mercato.

Rendimenti di mercato

In linea teorica, nel caso di immobili a reddito, il rendimento di un investimento immobiliare incorpora implicitamente due fattori:

- la componente risk-free
- la componente di premio al rischio specifica dell'investimento immobiliare di cui si tratta.

Va opportunamente precisato che, nell'approccio valutativo adottato da Praxi, il rendimento immobiliare viene ricavato direttamente da una indagine di mercato, estesa all'intero territorio nazionale e riferita alle principali tipologie: uffici e negozi tradizionali; uffici e negozi high street (trophy asset); ricettivo; grande distribuzione; leisure and entertainment; logistico; produttivo.
Per ciascuna tipologia viene determinato il range di oscillazione del rendimento lordo (cap rate), con riferimento ad un best case e ad un worst case; nello specifico della presente stima, i range di rendimento sono i seguenti:

	Cap rate
UFFICIO	4,41%
(uffici, negozi in ambito urbano)	7,80%

TROPHY ASSET	3,60%
(uffici, negozi high street)	5,88%

All'interno dell'intervallo di cui sopra, il tasso di capitalizzazione del singolo immobile viene determinato sulla base della sua situazione e condizione specifica, con riferimento a:

- situazione locativa (qualità e numero degli inquilini, condizioni e clausole dei contratti di affitto, rischio sfitto)
- fattori estrinseci (validità della localizzazione, a livello nazionale e locale, e trend del mercato di riferimento)
- fattori intrinseci (qualità e stato manutentivo, fungibilità, flessibilità, taglio dimensionale).

Dai rendimenti lordi (tassi di capitalizzazione) deriviamo il range del tasso di attualizzazione da utilizzare nel DCF degli immobili a reddito, tenendo conto dell'incidenza dei costi a carico della proprietà e del trend previsionale del mercato immobiliare. Il posizionamento puntuale all'interno di tale range settoriale dipende dai fattori di rischio specifici del singolo immobile.

Il range del tasso di attualizzazione utilizzato nel DCF del Valore di Trasformazione incorpora un ulteriore premio per il rischio proprio delle operazioni di sviluppo. Anche per il Valore di trasformazione, il posizionamento puntuale all'interno del range dei tassi di attualizzazione dipende dai fattori di rischio specifici della singola operazione di sviluppo.

Da quanto sopra esposto, risulta evidente che il nostro approccio non adotta una metodologia WACC per la determinazione del tasso di attualizzazione del DCF.

E' comunque possibile risalire a ritroso alla remunerazione dell'equity investito, sulla base della leva finanziaria e del costo del finanziamento di un investimento immobiliare standard che abbiamo rilevato dal mercato.

Il risultato di questo calcolo a ritroso è esposto nello sviluppo della valutazione dei singoli immobili, immediatamente sotto al "tachimetro", che evidenzia visivamente il grado di rischio attribuito all'immobile oggetto di stima, rispetto al range del segmento immobiliare cui l'immobile stesso appartiene.

Utile dell'imprenditore (investitore)

In conformità con gli standard estimativi internazionali e secondo le consolidate *best practices* del mercato italiano, questo approccio estimativo considera la remunerazione dei capitali investiti all'interno del tasso di attualizzazione: la remunerazione prevista per l'equity corrisponde al tasso di rendimento (IRR) per l'investitore, mentre il tasso complessivo (che deriva dalla media ponderata tra la remunerazione dell'equity ed il costo del debito) corrisponde all'IRR dell'investimento

Durata del DCF

Il nostro modello di DCF per la stima del Valore di Mercato degli immobili a reddito prevede una durata standard di 15 anni, con scansione semestrale. Tale periodo consente di includere l'intero ciclo di un contratto di locazione ordinario (6+6 anni), più gli eventuali tempi di

Ns. Rif.: SV/val 20.5842 del 31/12/2020

vacancy e messa a reddito, e quindi, in termini generali, consente la normalizzazione del flusso di reddito locativo e la determinazione del terminal value per capitalizzazione diretta, utilizzando il canone dell'ultimo periodo ed il *going out cap rate* di cui sopra.

Indicatori

- Nel foglio "DCF" dello sviluppo valutativo di ciascun immobile vengono riportati alcuni indicatori significativi, oltre al Valore di Mercato ed alla quota di sfitto, utili alla interpretazione sintetica dei risultati della valutazione:

  - Canone attuale, che corrisponde al Canone annuo generato complessivamente dai contratti di locazione in essere.
  - Rendimento attuale, il quale costituisce la redditività dei contratti di locazione in essere, rispetto al Valore di Mercato delle sole superfici locate.
  - Canone di Mercato totale, calcolato sulla base dei parametri assunti nella stima.
  - Rendimento di mercato, il quale coincide con il *cap rate*.
  - Capex, che riguarda l'ammontare complessivo degli eventuali investimenti previsti per portare l'immobile nelle condizioni assunte come riferimento per la stima del Canone di Mercato.
  - Reversionary yield (rapporto tra il Canone Locativo di Mercato ed il Valore di Mercato, più l'eventuale Capex, determinati dalla stima), il quale corrisponde al rendimento teoricamente ottenibile da un investitore che acquistasse l'immobile ad un prezzo equivalente al Valore di stima e ottenesse di metterlo interamente a reddito, a condizioni equivalenti al Canone di Mercato stimato

PRECISAZIONI E ASSUMPTIONS

Per lo sviluppo della stima abbiamo determinato la superficie commerciale degli immobili, attribuendo alle diverse tipologie di superficie una ponderazione rappresentativa del loro pregio immobiliare. In particolare, gli spazi accessori sono stati virtualizzati in proporzione sia alla loro collocazione/consistenza/quantità all'interno dell'immobile sia alle superfici ed alle destinazioni degli spazi principali nonché ai parametri assegnati agli stessi.

Si segnala che nel modello DCF abbiamo adottato alcune assumption per considerare gli effetti dell'andamento dell'inflazione e del mercato in maniera sufficientemente analitica riferendoci all'intero periodo (15 anni). Pertanto il lieve effetto distorsivo che potrebbe evidenziarsi ad una analisi puntuale effettuata su base semestrale, deve essere considerato quale approssimazione intrinseca al modello stesso e non comporta sostanziali effetti numerici sulla valutazione dell'asset.

METODOLOGIA DI LAVORO

Il complesso immobiliare è stato oggetto di sopralluogo diretto (8/10/2019), con la finalità di rilevare le caratteristiche generali e di inquadrare il contesto urbano in cui esso è inserito;

parallelamente alla attività di sopralluogo, abbiamo effettuato specifiche indagini di mercato nella zona interessata, anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando ove possibile casi di transazioni recenti. Tali informazioni hanno integrato ed aggiornato la banca dati sul mercato immobiliare già in possesso della nostra Società.

Per quanto concerne l'individuazione catastale, la destinazione urbanistica e le consistenze del bene in oggetto, ci siamo avvalsi della documentazione fornitaci dal Committente senza effettuare ulteriori verifiche, presupponendo quindi che quanto trasmessoci sia esatto e completo.

Abbiamo assunto infine che le consistenze immobiliari, fornite dalla SGR, corrispondano sostanzialmente alla IPMS 1 (Gross External Area/superficie esterna lorda), come internazionalmente definita.

LIMITI DI INDAGINE E DI RESPONSABILITA'

Si precisa che non è stata effettuata alcuna verifica circa il titolo di proprietà dei beni stimati, né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di essi; la valutazione presuppone che i beni siano pienamente conformi alla legislazione ed alle normative vigenti, in particolare per quanto concerne la regolarità edilizia, la sicurezza e la prevenzione incendi.

Non abbiamo considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulle proprietà in oggetto. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

VARIAZIONI INTERVENUTE RISPETTO ALLA PRECEDENTE VALUTAZIONE

Si evidenziano di seguito le principali variazioni intervenute rispetto alla precedente valutazione.

Variazioni dell'oggetto della stima

Al 31/12/2020 rispetto al 30/9/2020, non ci sono state variazioni dell'oggetto della stima. Sono stati effettuati piccoli interventi di manutenzione straordinaria o modifiche interne poco rilevanti ai fini della valutazione.

Variazioni di natura giuridica, normativa e contrattuale

Nel corso del periodo 30/09/2020 – 31/12/2020 non sono intervenute variazioni contrattuali che hanno variato lo stato locativo dei beni. Microsoft ha comunicato che rilascerà la porzione *retail*

Ns. Rif.: SV/val 20.5842 del 31/12/2020

attualmente locata al piano terra, all'inizio del prossimo anno e pertanto abbiamo previsto un riaffitto a mercato.

Variazioni di natura estimativa

I costi per il completamento delle opere di urbanizzazione esterne al complesso sono stati aggiornati e comunicati dalla Sgr in € 1.640.000. Si rimanda inoltre alle evidenze del paragrafo successivo.

FATTORI NON ORDINARI DI INCERTEZZA DELLA VALUTAZIONE

La diffusione del virus COVID-19 sta avendo tuttora un forte impatto sui mercati finanziari globali.

L'attività del mercato immobiliare ha subito contraccolpi rilevanti, anche se differenziati nei diversi settori. In effetti, ci troviamo di fronte a una serie di circostanze senza precedenti, che rendono particolarmente incerte le prospettive e difficoltosa la formulazione di giudizi e di previsioni.

Vi segnaliamo quindi che la presente valutazione è stata elaborata in condizioni di "incertezza rilevante", così come definita da VPS3 e da VPGA10 del Red Book 2020. Di conseguenza, a questa valutazione va attribuita una minore certezza - e le sue conclusioni vanno interpretate con un più elevato livello di cautela - rispetto a quanto normalmente accadrebbe. Per parte nostra, vi confermiamo che, in considerazione della situazione, abbiamo posto particolare cura ed attenzione nell'analisi dei dati e della documentazione utilizzata a supporto della presente stima.

Si consiglia, alla luce di quanto precedentemente riferito, di monitorare con frequenza l'andamento dei valori immobiliari.

GRUPPO DI LAVORO

La presente valutazione è stata elaborata dal seguente gruppo di lavoro:

- Antonio GAMBA (Legale rappresentante di Praxi S.p.A., iscritto all'Albo degli Ingegneri di Milano al n° 8913 dal 1966) *Coordinatore del Progetto*
- Massimo MAESTRI MRICS (n° 1279512 dal 2008) *Responsabile Tecnico del progetto*
- Salvatore Versaci *MRICS* (n° 5632881 dal 2013) - *Senior valuer*
- Centro Studi PRAXI Real Estate

L'editing è stato curato dal team di back-office della Sede PRAXI di Milano.

COLLEGIO NOTARILE DI ROZZANO
353

Ns. Rif.: SV/val 20.5842 del 31/12/2020

CONCLUSIONI DI STIMA

Sulla base di quanto riportato in precedenza ed esposto nell'allegata Relazione di Stima, è nostra opinione che il Valore di Mercato degli immobili in capo al **FONDO FELTRINELLI VOLTA**, con riferimento alla data del 31 Dicembre 2020, sia pari a:

€ 99.240.000,00 (euro novantanovemilioniduecentoquarantamila/00)

In conformità agli standard internazionali di valutazione, le conclusioni di Valore sono espresse al netto dei costi (ivi compresi quelli fiscali) correlati alla eventuale compravendita della proprietà stimata. Indicativamente, valutiamo l'incidenza di questi costi intorno al 3% sui valori di mercato netti. Pertanto il Valore al lordo di tali costi risulta pari a € 102.220.000,00.

Nel Report di Stima è descritto analiticamente l'immobile e il procedimento di valutazione adottato.

La presente relazione è sottoscritta da Antonio Gamba in qualità di Legale Rappresentante di PRAXI S.p.A. e da Massimo Maestri in qualità di Responsabile Tecnico della valutazione; si dichiara che entrambi i firmatari sono in possesso dei requisiti prescritti dal comma 2 dell'art. 16 del DM 30/2015.

In conformità agli standard internazionali di valutazione, le conclusioni di Valore sono espresse senza considerare i costi (ivi compresi quelli fiscali) correlati alla eventuale compravendita della proprietà stimata.

Restando a disposizione per ogni chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Praxi S.p.A.
Responsabile Tecnico
Massimo Maestri MRICS
Registered Valuer

Praxi S.p.A.
Legale Rappresentante
Antonio Gamba

PRAXI

Improving Performance

PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA
Cap. Soc. 6.000.000 Euro int. vers.

40122 BOLOGNA
Via Guglielmo Marconi, 71
T +39 051 246 130
bologna@praxi.praxi

20145 MILANO
Via Mario Pagano, 69/A
T +39 02 43 002
milano@praxi.praxi

00187 ROMA
Via Leonida Bissolati, 20
T +39 06 3 999 3
roma@praxi.praxi

50129 FIRENZE
Via Cristoforo Landino, 14
T +39 055 486 879
firenze@praxi.praxi

80133 NAPOLI
Via Guglielmo Melisurgo, 4
T +39 081 551 19 45
napoli@praxi.praxi

10125 TORINO
C.so Vittorio Emanuele, 3
T +39 011 65 60
torino@praxi.praxi

16121 GENOVA
Via XX Settembre, 8
T +39 010 555 13 19
genova@praxi.praxi

35131 PADOVA
Via Niccolò Tommaseo, 76/D
T +39 049 875 27 55
padova@praxi.praxi

37122 VERONA
C.so Porta Nuova, 60
T +39 045 800 98 32
verona@praxi.praxi

Sede Legale ed Amministrativa:
10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - Tel. +39 011 6560 - Fax +39 011 650 21 82 - amministrazione@praxi.praxi

PRAXI Group

PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA
ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e ADVISORY - RISORSE UMANE
Bologna Firenze Genova Milano Napoli Padova Roma Torino Verona
www.praxi.praxi

PRAXI INTELLECTUAL PROPERTY S.p.A.
Consulenza in Proprietà Industriale e Intellettuale
Torino Civitanova M. Genova Milano Padova Roma Savona Torino Trento Venezia Mestre Verona
www.praxi-ip.praxi

PRAXI ALLIANCE
Worldwide Executive Search
www.praxialliance.praxi

PRAXI VALUATIONS
Global Independent Advisers
www.praxivaluations.praxi

CONSALIA Ltd
Global Sales Performance Improvement
London
www.consalia.com

www.praxi.praxi

COIMA SGR

Fondo Coima Opportunity Fund I

Milano, Dicembre 2020

BOLOGNA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - ROMA - TORINO - VERONA

PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA
Cap. Soc. Euro 6.000.000 i.v.
20145 MILANO - Via Mario Pagano, 69/A - Tel. +39 02 43 002
milano@praxi.praxi - www.praxi.praxi
ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e ADVISORY - RISORSE UMANE

Spettabile

COIMA SGR
Piazza Gae Aulenti, 12,
20154 MILANO

Milano, 31 Dicembre 2020
Ns. Rif.: SV/val 20.5841

Facendo seguito all'incarico affidatoci (Contratto del 25 Ottobre 2019) da COIMA SGR Società che gestisce il Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato **"COIMA OPPORTUNITY FUND I "**, ed in conformità con quanto disposto dal Regolamento Banca d'Italia del 19/1/2015 Titolo V - Capitolo IV - Sezione II - Paragrafi 2.5 (Beni immobili) e 4 (Esperti indipendenti) e dal DM 30 del 5/3/2015 (Art. 16), Praxi S.p.A., in qualità di Esperto indipendente, ha determinato il Valore di Mercato a fini di bilancio, del patrimonio immobiliare in capo al suddetto Fondo, con riferimento alla data del **31 Dicembre 2020.**

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards – edizione 2020 e da RICS Valuation – Global Standards 2020 ("Red Book").
PRAXI è Società di Valutazione "regulated by RICS" [Firm n° 838959].

PRAXI ha elaborato questa stima agendo in qualità di Valutatore Indipendente esterno, così come definito dal Red Book. PRAXI non si trova in condizioni di conflitto di interesse rispetto al Committente, agli altri Soggetti coinvolti, e agli immobili oggetto di valutazione.

OGGETTO DELLA STIMA

Il portafoglio del Fondo si compone del seguente immobile:

- **Milano, Viale Sarca 235 con destinazione direzionale**

Sono stati oggetto di valutazione i fabbricati, comprensivi delle aree e degli impianti generici di diretta pertinenza (elettrico, termico, idrico, ecc.); sono invece rimasti esclusi dalla valutazione i beni mobili, i documenti, gli archivi ed in generale quanto contenuto negli immobili di cui si tratta.

DEFINIZIONE DI VALORE E CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione ha determinato il Valore di Mercato degli immobili in oggetto.

Ns. Rif.: SV/val 20.5841 del 31/12/2020

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Global Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2020 – IVS 104 Section 30.1; RICS Red Book 2020 – VPS4 4).

In relazione alle caratteristiche, alle destinazioni d'uso ed alle potenzialità di utilizzo di ciascun immobile, per la determinazione del Valore di Mercato sono stati adottati i seguenti approcci

- **metodo dell'attualizzazione dei flussi di cassa (DCF)**
  Il Valore dell'immobile deriva dalla attualizzazione del cash flow che ci si attende verrà generato dai contratti di locazione e/o dai proventi delle vendite, al netto dei costi di pertinenza della proprietà; il procedimento utilizza un appropriato tasso di attualizzazione, che considera analiticamente i rischi caratteristici dell'immobile in esame.

La valutazione ha considerato gli immobili nello stato di disponibilità in cui essi si trovano alla data di riferimento della stima, tenendo quindi conto dei contratti di locazione in essere, dal punto di vista della congruità dei canoni rispetto agli affitti di mercato, del periodo di residua validità dei contratti, delle clausole rilevanti (facoltà di recesso, responsabilità delle manutenzioni, ecc.), del grado di affidabilità degli inquilini e del rischio di sfitto.

La nostra attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi che delle metodologie operative, nel rispetto delle normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali a livello italiano ed internazionale.

ORIGINE DEI DATI UTILIZZATI NELLA STIMA

La stima è basata sui dati tecnici forniti dalla Committente, di seguito riportati in sintesi. In conformità all'incarico affidatoci, tali dati sono stati considerati corretti ed aggiornati:

- superfici lorde (già forniti in occasione della precedente semestrale);
- documentazione catastale;
- planimetrie;
- dati urbanistici;
- contratti di locazione;
- rent roll (consistenze, riepilogo contratti e principali clausole e limitazioni);
- IMU;

In particolare, abbiamo desunto dalla documentazione fornitaci e dal confronto con il Fund Manager i dati relativi:

- alle consistenze degli immobili;

Ns. Rif.: SV/val 20.5841 del 31/12/2020

- ai contratti di locazione in essere/nuovi (unità immobiliari interessate, canoni, scadenze, step-up, opzioni di rinnovo e/o di recesso anticipato, ecc.);
- agli interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione già programmati sugli immobili a reddito;

Derivano invece da nostre autonome analisi ed indagini i dati relativi a:

- canoni di mercato, per le diverse destinazioni d'uso e zone interessate;
- tassi di capitalizzazione e di attualizzazione;
- costi a carico della proprietà riguardanti property management, importi previsti e/o accantonamento per manutenzioni straordinarie, quota dell'imposta di registro sui contratti di locazione, provvigioni sugli affitti e sulle vendite.
- prezzi finali di vendita e tempi di assorbimento del mercato, relativamente alle varie destinazioni d'uso di cui ai progetti/ipotesi progettuali di trasformazione.

APPROCCI ESTIMATIVI

IMMOBILI A REDDITO O POTENZIALMENTE TALI

Gli immobili in esame sono a reddito (locati) o potenzialmente tali (locabili). Per immobili a reddito o potenzialmente tali si intendono gli immobili che si trovano in condizioni tali da essere in grado di generare per il proprietario un reddito locativo, senza necessità di interventi edilizi sostanziali, né di cambi di destinazione d'uso.

Gli immobili a reddito o potenzialmente tali sono stati stimati attualizzando il cash-flow netto generato dai contratti di affitto in essere e/o prospettici; il prezzo di cessione finale di ciascun bene (Terminal Value) è stato determinato proiettando a fine periodo il canone di affitto di mercato, utilizzando un going-out cap rate che incorpora un adeguato spread, per tenere conto del rischio insito nella proiezione a lungo termine.

I **ricavi da locazione** sono stati desunti dai contratti di affitto in essere, ove esistenti, e da specifiche indagini di mercato da noi condotte nelle zone e per le tipologie interessate. Per le unità immobiliari sfitte e per quelle i cui contratti di affitto andranno a scadere nel corso del periodo di durata del cash-flow dell'investimento, si è tenuto debitamente conto dei tempi necessari alla messa/rimessa a reddito delle stesse, a condizioni di mercato (commercializzazione, periodi di "vacancy/free rent" e "step-up" ad inizio contratti, tempi correlati ad interventi di restyling, ecc.).

I **costi a carico della proprietà** (IMU, assicurazione, property management, importi previsti e/o accantonamento per manutenzioni straordinarie, quota dell'imposta di registro sui contratti di locazione, provvigioni sugli affitti e sulle vendite) o sono stati forniti direttamente dalla Committente o sono stati determinati in modo analitico, alla luce dei dati inviati dalla SGR, ove disponibili, oppure di nostre autonome quantificazioni, basate sugli standard di mercato e sulle esperienze di immobili analoghi.

Ns. Rif.: SV/val 20.5841 del 31/12/2020

La **durata del cash-flow** dell'investimento è stata assunta in 15 anni, tenendo conto della durata standard di un contratto di locazione ad uso non residenziale (6 + 6 anni) e del tempo necessario per la stipula e messa a regime del contratto stesso. Si precisa che la durata del cash-flow assunto a base della valutazione dell'immobile non è influenzata né subordinata alle scelte e alle decisioni di investimento della SGR, che possono coincidere o meno con l'atteggiamento dell'investitore "ordinario"; per questa ragione, è in linea di principio possibile che alcuni parametri ed assumptions della presente stima si discostino da quanto contenuto nel business plan del Fondo.

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI

Il cash flow è espresso in moneta corrente, e quindi incorpora una previsione di inflazione (per l'indicizzazione dei costi) e di andamento del mercato immobiliare (per l'indicizzazione dei ricavi).

Il trend dell'**inflazione** è tratto dalle previsioni pubblicate sul numero di Ottobre 2020 di Consensus Forecast, edito da Consensus Economics (uno tra i principali Centri di ricerche economiche e finanziarie mondiali - www.consensuseconomics.com).

La tabella che segue sintetizza le previsioni relative all'andamento nei prossimi dieci anni delle principali variabili macroeconomiche in Italia.

Italy

[1] % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-30[1]
Gross Domestic Product*	1.3	1.7	0.9	0.3	-9.9	5.3	2.8	1.8	1.5	1.3	0.6
Household Consumption*	1.2	1.5	0.9	0.4	-9.7	5.6	2.0	1.4	1.0	0.9	0.5
Gross Fixed Investment*	4.0	3.2	3.1	1.6	-14.4	7.9	4.4	3.7	2.8	2.4	1.1
Industrial Production*	1.9	3.6	0.7	-1.1	-12.6	9.3	2.9	2.4	2.1	1.9	1.1
Consumer Prices*	-0.1	1.2	1.2	0.6	-0.1	0.4	1.0	1.3	1.6	1.7	1.7
Current Account Balance (Euro bn)	44.0	44.7	44.0	52.9	41.1	42.9	43.1	40.5	43.5	43.7	41.1
10 Year Treasury Bond Yield, %[2]	1.7	1.9	2.8	1.4	1.0 [3]	1.1 [4]	1.7	2.1	2.6	2.9	3.3

Per quanto riguarda il trend dell'inflazione, nei primi due anni (quattro semestri) del DCF è stato utilizzato il dato puntuale indicato da Consensus Forecast, mentre per il rimanente periodo si è considerata la media dei valori previsti, giungendo quindi al seguente risultato:

Trend inflazione 1^ semestre	0,20%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,20%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,50%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,50%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,825%	**1,65%**	**annuo**

Ns. Rif.: SV/val 20.5841 del 31/12/2020

Il trend del mercato immobiliare è stato determinato separatamente per il primo biennio del cash-flow e per il periodo successivo. Per il primo biennio la stima del trend è di tipo puntuale, mentre per il periodo successivo si è assunto sia in linea con quello dell'inflazione, e si è quindi fatto riferimento alle previsioni di Consensus Forecast di cui sopra. Tali misure sono state adottate in quanto le proiezioni sul mercato italiano, anche nel breve periodo, non rappresentano una fonte di informazioni sufficientemente stabile e riscontrabile.

Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,00%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,00%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,25%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,25%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,825%	**1,65%**	**annuo**

Inoltre, per la determinazione del rendimento potenziale del capitale investito (equity) si sono anche formulate previsioni circa l'andamento dei Titoli di Stato a lungo termine (rendimento risk free) e dell'EurIRS (base per la determinazione del costo del debito a lungo termine).

Il rendimento dei Titoli di Stato a 10 anni è stato anch'esso desunto da Consensus Forecast, ed è pari, per il 2021 al 1,10% (previsione di Ottobre 2020).

Italy

* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-30
Gross Domestic Product*	1.3	1.7	0.9	0.3	-9.9	5.3	2.8	1.8	1.5	1.3	0.6
Household Consumption*	1.2	1.5	0.9	0.4	-9.7	5.6	2.0	1.4	1.0	0.9	0.5
Gross Fixed Investment*	4.0	3.2	3.1	1.6	-14.4	7.9	4.4	3.7	2.8	2.4	1.1
Industrial Production*	1.9	3.6	0.7	-1.1	-12.6	9.3	2.9	2.4	2.1	1.9	1.1
Consumer Prices*	-0.1	1.2	1.2	0.6	-0.1	0.4	1.0	1.3	1.6	1.7	1.7
Current Account Balance (Euro bn)	44.0	44.7	44.0	52.9	41.1	42.9	43.1	40.5	43.5	43.7	41.1
10 Year Treasury Bond Yield, %[2]	1.7	1.9	2.8	1.4	1.0 [3]	1.1 [4]	1.7	2.1	2.6	2.9	3.3

Il trend dell'EurIRS è stato ipotizzato equivalente alla media dei valori degli ultimi dodici mesi, rilevata dalla stampa specializzata, ed è pari allo 0,13% annuo:

Ns. Rif.: SV/val 20.5841 del 31/12/2020

Trend EurIRS ultimi 12 mesi

nov-19	0,35
dic-19	0,39
gen-20	0,35
feb-20	0,17
mar-20	0,08
apr-20	0,17
mag-20	0,03
giu-20	0,07
lug-20	-0,01
ago-20	0,00
set-20	-0,02
ott-20	-0,05

media EurIRS
0,13

TASSI DI CAPITALIZZAZIONE E DI ATTUALIZZAZIONE

Nelle valutazioni sono stati utilizzati opportuni tassi di capitalizzazione e di attualizzazione, che sono stati determinati sulla base dei criteri qui di seguito esposti, tenendo conto dell'andamento previsionale delle variabili macroeconomiche e immobiliari, già illustrato.

Considerazioni generali in merito ai tassi

Il **tasso di capitalizzazione** corrisponde al rapporto che esiste, sul mercato, tra il rendimento locativo (affitto) ed il valore di un determinato immobile.
Di norma, nella prassi italiana si fa riferimento al rendimento lordo (il cosiddetto *cash on cash return*), cioè non si deducono dal reddito locativo le spese a carico della proprietà (imposte immobiliari, assicurazione, property management, ecc.).

Essendo comunque una grandezza che esprime il rendimento dell'investimento, il tasso di capitalizzazione implicitamente apprezza il rischio dell'investimento nell'immobile in esame, o quantomeno il rischio medio del cluster di mercato a cui l'immobile appartiene.

Il **tasso di attualizzazione** è la variabile matematica utilizzata per determinare il "valore equivalente", ad una certa data, di una grandezza economica che si genera in un differente momento temporale.

Nel caso degli investimenti immobiliari, questo tasso viene utilizzato per determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi (*cash-flow*) previsti nell'arco dell'investimento stesso.
Il tasso di attualizzazione apprezza quindi il rischio specifico dell'operazione (oltre che l'andamento delle variabili macroeconomiche e finanziarie), e si differenzia quindi di caso in

Ns. Rif.: SV/val 20.5841 del 31/12/2020

caso, in relazione alla natura, ubicazione, dimensione, ecc. dell'investimento immobiliare in esame.

In realtà, fra i due tassi esiste un rapporto diretto, tanto è vero che, (a parità di altre variabili ed a condizione che entrambi i procedimenti vengono correttamente sviluppati), la stima del Valore di Mercato di un immobile a reddito elaborata tramite la capitalizzazione diretta oppure tramite il DCF dovrebbe condurre al medesimo risultato.

I fattori di differenziazione sono essenzialmente due:

- come già ricordato, nella prassi italiana il tasso di capitalizzazione è riferito al reddito locativo lordo, mentre il tasso di attualizzazione viene applicato ad un cash-flow dove si detraggono dal reddito locativo lordo i costi "immobiliari" a carico della proprietà (che, sulla base dei dati raccolti nel nostro database, attualmente corrispondono in media al 12% del canone lordo);
- il procedimento di capitalizzazione considera una rendita costante perpetua (e quindi è "al netto" del futuro andamento del mercato immobiliare), mentre nel DCF i costi ed i ricavi che concorrono a determinare il cash-flow sono indicizzati sulla base del prevedibile andamento dell'inflazione e del mercato.

Rendimenti di mercato

In linea teorica, nel caso di immobili a reddito, il rendimento di un investimento immobiliare incorpora implicitamente due fattori:

- la componente risk-free
- la componente di premio al rischio specifica dell'investimento immobiliare di cui si tratta.

Va opportunamente precisato che, nell'approccio valutativo adottato da Praxi, il rendimento immobiliare viene ricavato direttamente da una indagine di mercato, estesa all'intero territorio nazionale e riferita alle principali tipologie: uffici e negozi tradizionali; uffici e negozi high street (trophy asset); ricettivo; grande distribuzione; leisure and entertainment; logistico; produttivo.
Per ciascuna tipologia viene determinato il range di oscillazione del rendimento lordo (cap rate), con riferimento ad un best case e ad un worst case; nello specifico della presente stima, i range di rendimento sono i seguenti:

	Cap rate
UFFICIO	4,41%
(uffici, negozi in ambito urbano)	7,80%

All'interno dell'intervallo di cui sopra, il tasso di capitalizzazione del singolo immobile viene determinato sulla base della sua situazione e condizione specifica, con riferimento a:

- situazione locativa (qualità e numero degli inquilini, condizioni e clausole dei contratti di affitto, rischio sfitto)
- fattori estrinseci (validità della localizzazione, a livello nazionale e locale, e trend del mercato di riferimento)
- fattori intrinseci (qualità e stato manutentivo, fungibilità, flessibilità, taglio dimensionale).

Dai rendimenti lordi (tassi di capitalizzazione) deriviamo il range del tasso di attualizzazione da utilizzare nel DCF degli immobili a reddito, tenendo conto dell'incidenza dei costi a carico della proprietà e del trend previsionale del mercato immobiliare. Il posizionamento puntuale all'interno di tale range settoriale dipende dai fattori di rischio specifici del singolo immobile.

Il range del tasso di attualizzazione utilizzato nel DCF del Valore di Trasformazione incorpora un ulteriore premio per il rischio proprio delle operazioni di sviluppo. Anche per il Valore di trasformazione, il posizionamento puntuale all'interno del range dei tassi di attualizzazione dipende dai fattori di rischio specifici della singola operazione di sviluppo.

Da quanto sopra esposto, risulta evidente che il nostro approccio non adotta una metodologia WACC per la determinazione del tasso di attualizzazione del DCF.

E' comunque possibile risalire a ritroso alla remunerazione dell'equity investito, sulla base della leva finanziaria e del costo del finanziamento di un investimento immobiliare standard che abbiamo rilevato dal mercato.

Il risultato di questo calcolo a ritroso è esposto nello sviluppo della valutazione dei singoli immobili, immediatamente sotto al "tachimetro", che evidenzia visivamente il grado di rischio attribuito all'immobile oggetto di stima, rispetto al range del segmento immobiliare cui l'immobile stesso appartiene.

Utile dell'imprenditore (investitore)
In conformità con gli standard estimativi internazionali e secondo le consolidate *best practices* del mercato italiano, questo approccio estimativo considera la remunerazione dei capitali investiti all'interno del tasso di attualizzazione: la remunerazione prevista per l'equity corrisponde al tasso di rendimento (IRR) per l'investitore, mentre il tasso complessivo (che deriva dalla media ponderata tra la remunerazione dell'equity ed il costo del debito) corrisponde all'IRR dell'investimento

Durata del DCF
Il nostro modello di DCF per la stima del Valore di Mercato degli immobili a reddito prevede una durata standard di 15 anni, con scansione semestrale. Tale periodo consente di includere l'intero ciclo di un contratto di locazione ordinario (6+6 anni), più gli eventuali tempi di vacancy e messa a reddito, e quindi, in termini generali, consente la normalizzazione del flusso di reddito locativo e la determinazione del terminal value per capitalizzazione diretta, utilizzando il canone dell'ultimo periodo ed il *going out cap rate* di cui sopra.

Ns. Rif.: SV/val 20.5841 del 31/12/2020

Indicatori

- Nel foglio "DCF" dello sviluppo valutativo di ciascun immobile vengono riportati alcuni indicatori significativi, oltre al Valore di Mercato ed alla quota di sfitto, utili alla interpretazione sintetica dei risultati della valutazione:

  - Canone attuale, che corrisponde al Canone annuo generato complessivamente dai contratti di locazione in essere.
  - Rendimento attuale, il quale costituisce la redditività dei contratti di locazione in essere, rispetto al Valore di Mercato delle sole superfici locate.
  - Canone di Mercato totale, calcolato sulla base dei parametri assunti nella stima.
  - Rendimento di mercato, il quale coincide con il *cap rate*.
  - Capex, che riguarda l'ammontare complessivo degli eventuali investimenti previsti per portare l'immobile nelle condizioni assunte come riferimento per la stima del Canone di Mercato.
  - Reversionary yield (rapporto tra il Canone Locativo di Mercato ed il Valore di Mercato, più l'eventuale Capex, determinati dalla stima), il quale corrisponde al rendimento teoricamente ottenibile da un investitore che acquistasse l'immobile ad un prezzo equivalente al Valore di stima e ottenesse di metterlo interamente a reddito, a condizioni equivalenti al Canone di Mercato stimato

PRECISAZIONI E ASSUMPTIONS

Per lo sviluppo della stima abbiamo determinato la superficie commerciale degli immobili, attribuendo alle diverse tipologie di superficie una ponderazione rappresentativa del loro pregio immobiliare. In particolare, gli spazi accessori sono stati virtualizzati in proporzione sia alla loro collocazione/consistenza/quantità all'interno dell'immobile sia alle superfici ed alle destinazioni degli spazi principali nonché ai parametri assegnati agli stessi.

Si segnala che nel modello DCF abbiamo adottato alcune assumption per considerare gli effetti dell'andamento dell'inflazione e del mercato in maniera sufficientemente analitica riferendoci all'intero periodo (15 anni). Pertanto il lieve effetto distorsivo che potrebbe evidenziarsi ad una analisi puntuale effettuata su base semestrale, deve essere considerato quale approssimazione intrinseca al modello stesso e non comporta sostanziali effetti numerici sulla valutazione dell'asset.

METODOLOGIA DI LAVORO

Il complesso immobiliare è stato oggetto di sopralluogo diretto (13/11/2019), con la finalità di rilevare le caratteristiche generali e di inquadrare il contesto urbano in cui esso è inserito; parallelamente alla attività di sopralluogo, abbiamo effettuato specifiche indagini di mercato nella zona interessata, anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando ove possibile casi di transazioni recenti. Tali

Ns. Rif.: SV/val 20.5841 del 31/12/2020

informazioni hanno integrato ed aggiornato la banca dati sul mercato immobiliare già in possesso della nostra Società.

Per quanto concerne l'individuazione catastale, la destinazione urbanistica e le consistenze del bene in oggetto, ci siamo avvalsi della documentazione fornitaci dal Committente senza effettuare ulteriori verifiche, presupponendo quindi che quanto trasmessoci sia esatto e completo.

Abbiamo assunto infine che le consistenze immobiliari, fornite dalla SGR, corrispondano sostanzialmente alla IPMS 1 (Gross External Area/superficie esterna lorda), come internazionalmente definita.

LIMITI DI INDAGINE E DI RESPONSABILITA'

Si precisa che non è stata effettuata alcuna verifica circa il titolo di proprietà dei beni stimati, né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di essi; la valutazione presuppone che i beni siano pienamente conformi alla legislazione ed alle normative vigenti, in particolare per quanto concerne la regolarità edilizia, la sicurezza e la prevenzione incendi.

Non abbiamo considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulle proprietà in oggetto. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

VARIAZIONI INTERVENUTE RISPETTO ALLA PRECEDENTE VALUTAZIONE

Si evidenziano di seguito le principali variazioni intervenute rispetto alla precedente valutazione.

Variazioni dell'oggetto della stima

Al 31/12/2020 rispetto al 30/10/2020, non ci sono state variazioni dell'oggetto della stima. Sono stati effettuati piccoli interventi di manutenzione straordinaria o modifiche interne poco rilevanti ai fini della valutazione.

Variazioni di natura giuridica, normativa e contrattuale

Nel periodo 31/10/2020 – 31/12/2020 non sono intervenute variazioni contrattuali sostanziali che hanno modificato lo stato locativo dei beni. Si ricordano soltanto la disdetta anticipata del conduttore Tupperware con rilascio degli spazi attualmente in locazione con decorrenza agosto 2021, la disdetta del conduttore Signify per la porzione del 7° piano ed alcuni posti auto, con rilascio degli spazi con decorrenza 13/11/21 e per il conduttore Kelly Services un extra canone una tantum di € 24.347 per il primo semestre 2021, a recupero degli sconti concessi nel 2020.

Ns. Rif.: SV/val 20.5841 del 31/12/2020

Variazioni di natura estimativa

Non si riscontrano variazioni di natura estimativa ad eccezione di quanto riportato nel paragrafo seguente.

FATTORI NON ORDINARI DI INCERTEZZA DELLA VALUTAZIONE

La diffusione del virus COVID-19 sta avendo tuttora un forte impatto sui mercati finanziari globali.

L'attività del mercato immobiliare ha subito contraccolpi rilevanti, anche se differenziati nei diversi settori. In effetti, ci troviamo di fronte a una serie di circostanze senza precedenti, che rendono particolarmente incerte le prospettive e difficoltosa la formulazione di giudizi e di previsioni.

Vi segnaliamo quindi che la presente valutazione è stata elaborata in condizioni di "incertezza rilevante", così come definita da VPS3 e da VPGA10 del Red Book 2020. Di conseguenza, a questa valutazione va attribuita una minore certezza - e le sue conclusioni vanno interpretate con un più elevato livello di cautela - rispetto a quanto normalmente accadrebbe. Per parte nostra, vi confermiamo che, in considerazione della situazione, abbiamo posto particolare cura ed attenzione nell'analisi dei dati e della documentazione utilizzata a supporto della presente stima.

Si consiglia, alla luce di quanto precedentemente riferito, di monitorare con frequenza l'andamento dei valori immobiliari.

GRUPPO DI LAVORO

La presente valutazione è stata elaborata dal seguente gruppo di lavoro:

- Antonio GAMBA (Legale rappresentante di Praxi S.p.A., iscritto all'Albo degli Ingegneri di Milano al n° 8913 dal 1966) *Coordinatore del Progetto*
- Massimo MAESTRI MRICS (n° 1279512 dal 2008) *Responsabile Tecnico del progetto*
- Salvatore Versaci *MRICS* (n° 5632881 dal 2013) - *Senior valuer*
- Centro Studi PRAXI Real Estate

L'editing è stato curato dal team di back-office della Sede PRAXI di Milano.

Ns. Rif.: SV/val 20.5841 del 31/12/2020

CONCLUSIONI DI STIMA

Sulla base di quanto riportato in precedenza ed esposto nell'allegata Relazione di Stima, è nostra opinione che il Valore di Mercato degli immobili in capo al Fondo **COIMA OPPORTUNITY FUND I,** con riferimento alla data del 31 Dicembre 2020, sia pari a:

€ 62.070.000,00 (euro sessantaduemilionisettantamila/00).

In conformità agli standard internazionali di valutazione, le conclusioni di Valore sono espresse al netto dei costi (ivi compresi quelli fiscali) correlati alla eventuale compravendita della proprietà stimata. Indicativamente, valutiamo l'incidenza di questi costi intorno al 3% sui valori di mercato netti. Pertanto il Valore al lordo di tali costi risulta pari a € 63.890.000,00.

Nel Report di Stima è descritto analiticamente l'immobile e il procedimento di valutazione adottato.

La presente relazione è sottoscritta da Antonio Gamba in qualità di Legale Rappresentante di PRAXI S.p.A. e da Massimo Maestri in qualità di Responsabile Tecnico della valutazione; si dichiara che entrambi i firmatari sono in possesso dei requisiti prescritti dal comma 2 dell'art. 16 del DM 30/2015.

In conformità agli standard internazionali di valutazione, le conclusioni di Valore sono espresse senza considerare i costi (ivi compresi quelli fiscali) correlati alla eventuale compravendita della proprietà stimata.

Restando a disposizione per ogni chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Praxi S.p.A.
Responsabile Tecnico
Massimo Maestri MRICS
Registered Valuer

Praxi S.p.A.
Legale Rappresentante
Antonio Gamba

PRAXI
Improving Performance

PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA
Cap. Soc. 6.000.000 Euro i.v.

40122 BOLOGNA
Via Guglielmo Marconi, 71
T +39 051 246 330
bologna@praxi.praxi

20145 MILANO
Via Mario Pagano, 69/A
T +39 02 43 002
milano@praxi.praxi

00187 ROMA
Via Leonida Bissolati, 20
T +39 06 3 099 3
roma@praxi.praxi

50129 FIRENZE
Via Cristoforo Landino, 14
T +39 055 486 879
firenze@praxi.praxi

80133 NAPOLI
Via Guglielmo Melisurgo, 4
T +39 081 551 19 45
napoli@praxi.praxi

10125 TORINO
C.so Vittorio Emanuele, 3
T +39 011 65 60
torino@praxi.praxi

16121 GENOVA
Via XX Settembre, 8
T +39 010 553 15 19
genova@praxi.praxi

35131 PADOVA
Via Niccolò Tommaseo, 76/D
T +39 049 875 27 55
padova@praxi.praxi

37122 VERONA
C.so Porta Nuova, 60
T +39 045 800 98 32
verona@praxi.praxi

Sede Legale ed Amministrativa:
10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - Tel. +39 011 6560 - Fax +39 011 650 21 82 - amministrazione@praxi.praxi

PRAXI Group

PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA
ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e ADVISORY - RISORSE UMANE
Bologna Firenze Genova Milano Napoli Padova Roma Torino Verona
www.praxi.praxi

PRAXI INTELLECTUAL PROPERTY S.p.A.
Consulenza in Proprietà Industriale e Intellettuale
Torino Civitanova M. Genova Milano Padova Roma Savona Torino Trento Venezia Mestre Verona
www.praxi-ip.praxi

PRAXI ALLIANCE
Worldwide Executive Search
www.praxialliance.praxi

PRAXI VALUATIONS
Global Independent Advisers
www.praxivaluations.praxi

CONSALIA Ltd
Global Sales Performance Improvement
London
www.consalia.com

www.praxi.praxi



DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

COIMA S.G.R. S.p.a.

31 DICEMBRE 2020

VALORE DI MERCATO

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO E RISERVATO DENOMINATO
"COIMA CORE FUND VI"

VALUTAZIONE SEMESTRALE

EXECUTIVE SUMMARY

AZIENDA CON SISTEMA
DI GESTIONE QUALITÀ
CERTIFICATO DA DNV GL
= ISO 9001 =

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 31 dicembre 2020
Rif. n° 21926.05

Spettabile
COIMA SGR S.p.A.
Piazza Gae Aulenti, 12
20154 MILANO

Alla cortese attenzione del Dott. Antonio Del Buono

Oggetto: **Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso, denominato "COIMA CORE FUND VI", al 31 dicembre 2020 – EXECUTIVE SUMMARY.**

Egregi Signori,
in conformità all'incarico da Voi conferito Duff & Phelps REAG S.p.A (di seguito REAG) ha effettuato la valutazione semestrale dei beni immobili costituenti il patrimonio immobiliare appartenente al Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso, denominato "COIMA CORE FUND VI", al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31 dicembre 2020.

La valutazione effettuata da REAG, in qualità di Esperto Indipendente, sarà utilizzata per una verifica patrimoniale, ai sensi dell'art. 12 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 30 del 5 marzo 2015 e del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio (titolo V, capitolo IV, sezione II), emanato con Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e s.m.i., nonché delle linee guida di Assogestioni del maggio 2010 e della comunicazione congiunta di Consob e Banca D'Italia del 29 Luglio 2010 e s.m.i..

Duff & Phelps REAG SpA a socio unico
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20864 Agrate Brianza MB – Italy
tel. +39 039 6723 1
Fax +39 039 6058427

Sede Legale
Via Boccaccio 4 20123 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.
R.E.A. Milano 1041058
C.F. - Reg. Imprese / P. IVA 05881660152
REAGinfo@duffandphelps.com

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

PERIMETRO IMMOBILIARE OGGETTO DI ANALISI

Il portafoglio in oggetto comprende, alla data del 31 dicembre 2020:

- ✓ N. 1 immobile cielo terra ubicato nel CBD di Milano, in parte destinato a terziario (Gioia 8) ed in parte ad hotel (Gioia 6).

Per le caratteristiche di ciascun asset si rimanda ai singoli report valutativi allegati.

Nel secondo semestre 2018 il Fondo ha proceduto alla dismissione dell'immobile ubicato in Roma, Piazzale Sturzo.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

"Immobile" (di seguito la **"Proprietà"**) indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

"Valutazione" indica "un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione". (RICS Red Book, ed. Italiana, luglio 2017).

"Valore di Mercato" indica "l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. Italiana, luglio 2017).

"Canone di Mercato" indica "l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, *alla data di valutazione*, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. Italiana, luglio 2017).

"Superficie lorda" espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.

"Superficie commerciale" espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

Criteri valutativi

Nell'effettuare la Valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai "criteri valutativi" di seguito illustrati.

- **Metodo Comparativo (o del Mercato):** si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

- **Metodo Reddituale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  1. Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  2. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, *Discounted Cash-Flow*), basato:
     a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
     b) sulla determinazione del *Valore di Mercato* della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
     c) sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

REAG ha determinato il Valore nel presupposto del massimo e migliore utilizzo degli immobili e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.
Nella determinazione del Valore dell'Immobile, i criteri e le modalità di valutazione si sono conformati alle direttive di carattere generale impartite in merito dalla Banca d'Italia.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

REAG, inoltre:

- in accordo con il Cliente, ha effettuato un sopralluogo sulle due porzioni immobiliari in data 10/12/2020;
- ha condotto le valutazioni basandosi sui dati forniti dal Cliente;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni dei mercati immobiliari locali, considerando i dati economici in essi rilevati e adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà, attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha considerato le consistenze relative agli immobili (superficie lorda suddivisa per destinazione d'uso) fornite dal Cliente e da REAG non verificate;
- non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basato in merito, esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente;
- non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale;
- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

DNV·GL
GAVINO NOTAIO IN ROZZANO
375

Contenuto del Rapporto

Il rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- il "Volume Zero" di Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);
- il "Volume 1" e relativi allegati, che riporta le informazioni relative a: dati identificativi, contesto, descrizione dell'immobile, mercato immobiliare di riferimento, situazione urbanistica, tabella consistenze, situazione locativa, considerazioni valutative e tabelle di valutazione.

Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti la Valutazione sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- sopralluogo interno ed esterno dell'immobile;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;
- raccolta, selezione, analisi dei "Market/Rent Comparables";

nonchè sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, in base all'indagine svolta ed a quanto precedentemente indicato, il **Valore di Mercato** alla data del 31 dicembre 2020, degli immobili costituenti il Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso e riservato, denominato "COIMA CORE FUND VI", nello stato occupazionale in cui si trovano a tale data, sia pari a:

Comparto	IMMOBILE	VALORE DI MERCATO (Euro) 31/12/2020
1	MILANO VIA M. GIOIA 6/8 OFFICE	**53.700.000,00**
2	MILANO VIA M. GIOIA 6/8 NH HOTEL VERDI	**28.300.000,00**
	TOTALE	**82.000.000,00**

Il Valore di Mercato è esposto al netto dei costi di acquisizione per il futuro acquirente, la cui incidenza, secondo quanto comunicato dal Cliente sulla base delle transazioni effettuate in precedenza, può attestarsi tra il 2.5% ed il 3% del valore di mercato esposto.

L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avvenute tra l'estate e l'autunno 2020.
Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative all'imminente rilascio del vaccino anti Covid-19, con risultati estremamente promettenti.
L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.
La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

Duff & Phelps REAG S.p.A.

Redatto da:
Christian Cavenaghi
Director, Valuation & Investment

Supervisionato e controllato da:
Marco Ugolini
Director, Valuation & Investment

Simone Spreafico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

Paola Ricciardi
Country Managing Director

Mauro Corrada
Chief Executive Officer

Per una corretta comprensione dei risultati delle analisi si demanda alla lettura integrale del testo, che si compone:
- *del Volume Zero contenente la Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);*
- *del Volume 1 e relativi allegati.*

DNV·GL
ROZZANO
377

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

TEAM di LAVORO:

Alla stesura del Rapporto, con la direzione e la supervisione di:
Simone Spreafico – *Managing Director, Advisory & Valuation Dept.*

Supervisione e Controllo:
Marco Ugolini – *Director, Valuation & Investment*
Federica Minnella – *Director, Hospitality&Leisure Division*

Hanno collaborato:
Christian Cavenaghi – *Director, Valuation & Investment*
Davide Vergani – *Associate Director, Hospitality&Leisure Division*

Centro Studi Reag – *Analisi di Mercato*

Micaela Beretta – *Editing*

Il sopralluogo è stato effettuato da Susanna Merzagora in data 10 dicembre 2020.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

REAG ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

REAG non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto della presente analisi.
Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni delle proprietà sono state fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.
Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.
Le planimetrie, qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.
REAG, non ha eseguito alcuna indagine ambientale.

Se non diversamente indicato nell'incarico, REAG ha presunto la conformità della proprietà e dei beni in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

REAG inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

La stima di valore che REAG ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

DNV·GL

379

REAG non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

In relazione agli immobili oggetto della Valutazione, REAG non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni fornite dalla proprietà. Del pari non ha eseguito verifiche ipotecarie, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla Proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall' acquisizione della Proprietà.
I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alla proprietà, se effettuato, è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, salvo che non sia espressamente previsto nella presente offerta, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

CONDIZIONI GENERALI
DI SERVIZIO

Contratto

Il Contratto che regola questo incarico, Condizioni Generali di Servizio incluse, riflette interamente gli accordi intercorsi tra REAG ed il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo sia verbale sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le parti.

Cedibilità del contratto e del credito

Nessuna delle Parti potrà cedere, a terzi, in tutto o in parte, il contratto, senza il preventivo consenso scritto dell'altra, secondo il disposto dell'art. 1406 c.c., salvo nel caso di cessione di azienda.

Il Cliente non potrà delegare terzi ad eseguire il pagamento del corrispettivo stabilito a favore di REAG, senza il consenso scritto di REAG.

Il Cliente riconosce di essere stato informato da Reag sull'eventualità di una possibile cessione del credito a titolo definitivo a beneficio di una qualsiasi persona giuridica a scelta di Reag, denominata qui di seguito Cessionario.

Il Cliente consente, sin d'ora e senza riserve a una tale cessione e si impegna a firmare su richiesta di Reag ogni documento necessario alla regolarizzazione giuridica e amministrativa. Detta cessione potrà eventualmente essergli semplicemente notificata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno od attraverso atto stragiudiziale.

A decorrere dall'eventuale cessione del credito il Cliente sarà obbligato di diritto nei confronti del Cessionario al pagamento di qualsiasi somma dovuta secondo il presente Contratto ed al rispetto di ogni suo obbligo.

Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, può utilizzare i risultati dell'incarico svolto da REAG. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto da REAG come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

Comunicazioni

Le parti hanno avuto facoltà di comunicare e trasferire informazioni, tra loro, a mezzo di registrazioni presso caselle vocali, e-mail e fax, eccetto che tali forme di comunicazione non fossero espressamente escluse nel Contratto. Il Cliente ha avuto l'onere di comunicare e fornire informazioni al team assegnato da REAG allo svolgimento dell'incarico. Il team assegnato all'incarico non era tenuto ad essere al corrente di informazioni fornite ad altri, seppure appartenenti a REAG. Né il Cliente ha

potuto presumere che il team assegnato all'incarico fosse al corrente di informazioni fornite a terzi.

Corrispettivo

Il Corrispettivo stabilito a favore di REAG non è condizionato ai risultati dell'incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte o alle analisi tecniche svolte, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati dell'incarico.
Il Cliente pagherà le fatture emesse da REAG alle scadenze pattuite.

Riservatezza dei dati e delle informazioni.

REAG, salvo quanto strettamente finalizzato all'adempimento ed all'espletamento del presente incarico, si è obbligata a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento e a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità e salvo che le attività oggetto del Contratto prevedano la comunicazione di tali dati a Enti Pubblici interessati nello svolgimento dell'incarico e, esclusivamente per il caso di attività di data room, a soggetti terzi autorizzati dal Cliente all'accesso alla piattaforma di gestione documentale.
REAG ha il diritto di mostrare i file e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità svolte da enti accreditati ai quali REAG è associata. Sia REAG che gli enti di certificazione garantiscono, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.
Le informazioni non sono state trattate o non saranno trattate come riservate qualora:

i)esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
ii)le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a REAG, siano state già pubbliche;
iii)le informazioni siano state fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.

Il Cliente non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da REAG, il materiale riservato di proprietà di REAG e l'oggetto dell'incarico, del servizio e del ruolo svolto da REAG, fatto salvo il caso in cui i terzi siano stati espressamente contemplati nel Contratto e fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.
Il possesso del Rapporto finale - in originale o in copia - non dà dunque il diritto di renderlo pubblico attraverso pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di REAG.
REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo del Cliente nel proprio elenco di referenze.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Protezione dei dati personali

Le Parti riconoscono che ciascuna di esse ha trattato e tratterà i dati personali in relazione all'esecuzione delle proprie obbligazioni ovvero all'esercizio dei propri diritti derivanti da questo Contratto e/o all'adempimento di obblighi di legge o di regolamento e che gli accordi tra esse hanno definito il ruolo di ciascuna Parte (quale Titolare o Responsabile del Trattamento) in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Salvo non sia stato diversamente stabilito, le Parti hanno concordato e riconosciuto che laddove ciascuna Parte abbia trattato i dati in conseguenza a questo Contratto, la stessa ha eseguito il trattamento per le proprie finalità e, in quanto tale, è stata identificata come Titolare del Trattamento in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Ciascuna Parte ha riconosciuto e si è impegnata ad ottemperare alle obbligazioni derivanti dalla vigente normativa sulla protezione dei dati personali nella misura in cui abbiano trovato applicazione all'esecuzione dei propri obblighi ovvero all'esercizio dei propri diritti ai sensi del presente Contratto.

Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore.

Né il Cliente, né REAG sono responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

Legge applicabile e Foro Competente

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.

Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire REAG da qualsivoglia conseguenza negativa, comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dall'inadempimento dell'incarico. Fermo quanto sotto disciplinato in ordine ai danni alle persone ed alle cose materiali, la misura massima dell'obbligo di indennizzo, ed in ogni caso del risarcimento, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo e colpa grave di REAG, è comunque e sempre, limitata nei confronti del Cliente e dei destinatari delle eventuali Reliance letters e Re-Addressing, all'onorario stabilito nel presente contratto a favore

UNI CEI EN ISO 9001 UNI GL
GAVINO NOTAR. DI BOZZANO
183

di REAG, da intendersi come limite in aggregato per tutte le pretese di indennizzo/risarcimento eventualmente formulate da tutti i destinatari del Rapporto e delle Reliance e/o Re-addressing.
REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia danno alle persone e/o alle cose materiali del Cliente causato dal personale di REAG o da suoi rappresentati durante l'esecuzione dell'incarico, fatto salvo il caso in cui il danno derivi dal fatto del Cliente. La misura dell'indennizzo, e comunque del risarcimento, è strettamente consequenziale e proporzionale al comportamento ed al fatto del personale di REAG o dei suoi rappresentanti.
Mentre si trova nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si impegna a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente.

Indipendenza delle Parti
REAG ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, REAG si è riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni. REAG è una Società che rispetta la Legge sulle pari opportunità.

Subappalto
REAG si riserva la facoltà di avvalersi di terzi subappaltatori nell'esecuzione di tutti o di parte dei servizi oggetto della presente, fermo restando che, con la sottoscrizione della presente Offerta, il Cliente presta sin d'ora il proprio consenso al subappalto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1656 c.c.
In caso di nomina del subappaltatore da parte di REAG, resta ferma in ogni caso la responsabilità di REAG nei confronti del Cliente, nei limiti indicati nella presente Offerta, per i servizi forniti al Cliente per il tramite del subappaltatore.
In caso di nomina del subappaltatore, questi sarà tenuto ai medesimi obblighi di riservatezza previsti nella presente Offerta in capo a REAG.

Limitazioni nell'uso del Rapporto
Il Rapporto predisposto da REAG potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel Rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.

Presupposti e circostanze giuridico - legali
REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente

Tutti i documenti, le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o analisi tecniche o semplicemente ha citato nel rapporto finale, sono stati assunti come conformi agli originali, attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica. REAG non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili, a meno che non rientrasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

Assegnazione della proprietà dei documenti

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

Standard professionali

REAG ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG, dovranno giudicarne l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

Ambito dell'incarico

REAG sarà tenuta a rispettare le condizioni previste dal Contratto solo per quanto riguarda i servizi specificatamente indicati nello stesso e le modifiche riguardanti l'ambito di tali servizi espressamente indicate in ogni successivo accordo scritto tra le Parti. Di conseguenza, l'incarico non include servizi che non siano correlati, né alcuna responsabilità di aggiornare il lavoro una volta che questi siano stati completati.

REAG inoltre si riserva il diritto di rifiutare di eseguire qualsiasi servizio aggiuntivo nel caso in cui ritenga che tali servizi possano generare un conflitto di interessi reale o anche solo percepito, o nel caso in cui l'esecuzione di tali attività sia illegale o in violazione delle normative applicabili o degli standard professionali.

Oneri esclusi

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale, in udienze o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.

Requisiti per l'espletamento dell'incarico di Esperto Indipendente

REAG dichiara e garantisce la conformità e la rispondenza della propria struttura ai requisiti prescritti ai sensi dell'art. 16 comma 7,8 e 9 del D.M. n. 30 del 5 marzo 2015; garantisce inoltre di non trovarsi in una delle situazioni di impedimento all'assunzione dell'incarico indicate al comma 11 del predetto articolo.

REAG, inoltre, si obbliga:

- ✓a comunicare tempestivamente al Cliente l'eventuale sopravvenienza di una delle suddette situazioni di impedimento;
- ✓ad astenersi dalla valutazione in caso di conflitto di interessi in relazione ai beni da valutare, dandone tempestiva comunicazione al Cliente.

Codice Etico - Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001

Il Cliente prende atto che REAG ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia del vigente Codice Etico è disponibile su esplicita richiesta del Cliente.

Il Cliente dichiara, per sé ed in relazione a proprie eventuali controllanti e controllate direttamente e/o indirettamente: - di non operare (non avere uffici, attività, investimenti, transazioni) in paesi sensibili e/o soggetti a sanzioni ed embarghi disposti dalle Nazioni Unite, USA, UE e locali; - di non operare con persone o entità che hanno sede e/o attività nei predetti paesi; - non essere destinatario di siffatte sanzioni.

Conflitto di interesse

REAG, decorsi sei mesi dalla data di consegna del rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto della presente offerta.

Termine di decadenza per le contestazioni, Reclamo, Termine di prescrizione dell'azione

Ferma peraltro l'applicazione di norme inderogabili di legge, il Cliente potrà manifestare, a pena di decadenza, entro 30 giorni dal ricevimento del Rapporto, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo all'indirizzo *customercare@reag-*

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

dp.com , nel quale indicherà con precisione i motivi della propria insoddisfazione e gli eventuali vizi, errori e/o difformità oggetto di contestazione.
Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.
REAG ed il Cliente riconoscono e dichiarano espressamente che il presente contratto costituisce contratto di appalto di servizi e che, conseguentemente, l'azione nei confronti di Duff & Phelps REAG è in ogni caso soggetta al termine di prescrizione biennale di cui all'art 1667 cod.civ.

DUFF&PHELPS

Real Estate Advisory Group

Duff & Phelps REAG S.p.A.
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3- Via Paracelso, 26
20864 Agrate Brianza (MB) Italy

T + 39 039 6423 1

www.duffandphelps.it
www.duffandphelps.com

Duff & Phelps is a premier independent advisor with expertise in the areas of valuation, corporate finance, disputes and investigations, compliance and regulatory matters and other governance-related issues. From offices around the world, the firm's nearly 2,500 employees help clients address their most pressing business challenges.

M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United States are provided by Duff & Phelps Securities, LLC. Member FINRA/SIPC. Pagemill Partners is a Division of Duff & Phelps Securities, LLC. M&A advisory and capital raising services in Canada are provided by Duff & Phelps Securities Canada Ltd., a registered Exempt Market Dealer. M&A advisory and capital raising services in the United Kingdom and across Europe are provided by Duff & Phelps Securities Ltd. (DPSL), which is authorized and regulated by the Financial Conduct Authority. In Germany M&A advisory and capital raising services are also provided by Duff & Phelps GmbH, which is a Tied Agent of DPSL. Valuation Advisory Services in India are provided by Duff & Phelps India Private Limited under a category 1 merchant banker license issued by the Securities and Exchange Board of India.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

COIMA S.G.R. S.p.a.

31 DICEMBRE 2020

VALORE DI MERCATO

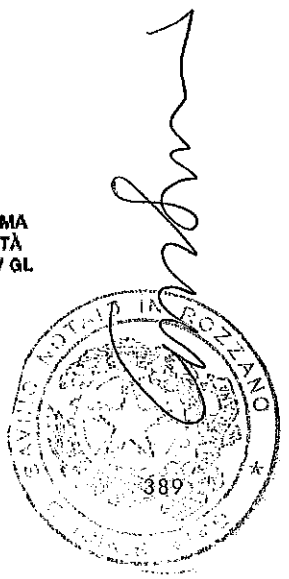
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO E RISERVATO DENOMINATO

"COIMA CORE FUND VIII"

VALUTAZIONE SEMESTRALE

EXECUTIVE SUMMARY

AZIENDA CON SISTEMA
DI GESTIONE QUALITÀ
CERTIFICATO DA DNV GL
= ISO 9001 =



DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 31 dicembre 2020
Rif. n° 23119,02

Spettabile
COIMA SGR S.p.A.
Piazza Gae Aulenti, 12
20154 MILANO

Alla cortese attenzione del Dott. Antonio Del Buono

Oggetto: **Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso, denominato "COIMA CORE FUND VIII", al 31 dicembre 2020 – EXECUTIVE SUMMARY.**

Egregi Signori,
in conformità all'incarico da Voi conferito Duff & Phelps REAG S.p.A (di seguito REAG) ha effettuato la prima valutazione semestrale dei beni immobili costituenti il patrimonio immobiliare appartenente al Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso, denominato "COIMA CORE FUND VIII", al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31 dicembre 2020.

La valutazione effettuata da REAG, in qualità di Esperto Indipendente, sarà utilizzata per una verifica patrimoniale, ai sensi dell'art. 12 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 30 del 5 marzo 2015 e del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio (titolo V, capitolo IV, sezione II), emanato con Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e s.m.i., nonché delle linee guida di Assogestioni del maggio 2010 e della comunicazione congiunta di Consob e Banca D'Italia del 29 Luglio 2010 e s.m.i..

Duff & Phelps REAG SpA a socio unico
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20864 Agrate Brianza MB – Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427

Sede Legale
Via Boccaccio, 4 20123 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.
R.E.A. Milano 1947658
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05861660152
REAG.info@duffandphelps.com

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

PERIMETRO IMMOBILIARE OGGETTO DI ANALISI

Il portafoglio in oggetto comprende, alla data del 31 dicembre 2020:

- ✓ N. 1 immobile cielo terra ubicato nella periferia sud-ovest della città di Milano – Via Lorenteggio 240, destinato a terziario (Vodafone Village).

Per le caratteristiche dell'asset si rimanda al report valutativo allegato.

GAIA SINISI DI SAVINO NOTAIO IN ROZZANO

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

"Immobile" (di seguito la **"Proprietà"**) indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

"Valutazione" indica "un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione". (RICS Red Book, ed. Italiana, luglio 2017).

"Valore di Mercato" indica "l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. Italiana, luglio 2017).

"Canone di Mercato" indica "l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, *alla data di valutazione*, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. Italiana, luglio 2017).

"Superficie lorda" espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.

"Superficie commerciale" espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Criteri valutativi

Nell'effettuare la Valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai "criteri valutativi" di seguito illustrati.

- **Metodo Comparativo (o del Mercato):** si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

- **Metodo Reddituale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  1. Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  2. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, *Discounted Cash-Flow*), basato:
     a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
     b) sulla determinazione del *Valore di Mercato* della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
     c) sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

REAG ha determinato il Valore nel presupposto del massimo e migliore utilizzo degli immobili e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.
Nella determinazione del Valore dell'Immobile, i criteri e le modalità di valutazione si sono conformati alle direttive di carattere generale impartite in merito dalla Banca d'Italia.

REAG, inoltre:

- in accordo con il Cliente, ha effettuato un sopralluogo sull'immobile in data 21 dicembre 2020;
- ha condotto le valutazioni basandosi sui dati forniti dal Cliente;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni dei mercati immobiliari locali, considerando i dati economici in essi rilevati e adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà, attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha considerato le consistenze relative all'immobile (superficie lorda suddivisa per destinazione d'uso) fornite dal Cliente e da REAG non verificate;
- non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basato in merito, esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente;
- non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale;
- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Contenuto del Rapporto

Il rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- il "Volume Zero" di Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);
- il "Volume 1" e relativi allegati, che riporta le informazioni relative a: dati identificativi, contesto, descrizione dell'immobile, mercato immobiliare di riferimento, situazione urbanistica, tabella consistenze, situazione locativa, considerazioni valutative e tabelle di valutazione.

Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti la Valutazione sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- sopralluogo sull'immobile;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;
- raccolta, selezione, analisi dei "Market/Rent Comparables";

nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, in base all'indagine svolta ed a quanto precedentemente indicato, il **Valore di Mercato** alla data del 31 dicembre 2020, degli immobili costituenti il Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso e riservato, denominato "COIMA CORE FUND VIII", nello stato occupazionale in cui si trovano a tale data, sia pari a:

Valore di Mercato:
Euro 211.000.000,00
(Euro Duecentoundicimilioni/00)

Il Valore di Mercato è esposto al netto dei costi di acquisizione per il futuro acquirente, la cui incidenza, secondo quanto comunicato dal Cliente sulla base delle transazioni effettuate in precedenza, può attestarsi tra il 2.5% ed il 3% del valore di mercato esposto.

L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avvenute tra l'estate e l'autunno 2020.
Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative all'imminente rilascio del vaccino anti Covid-19, con risultati estremamente promettenti.
L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.
La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli assei oggetto della presente.

Duff & Phelps REAG S.p.A.

Redatto da:
Christian Cavenaghi
Director, Valuation & Investment

Supervisionato e controllato da:
Marco Ugolini
Director, Valuation & Investment

Simone Spreafico
Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

Paola Ricciardi
Country Managing Director

Mauro Corrada
Chief Executive Officer

Per una corretta comprensione dei risultati delle analisi si demanda alla lettura integrale del testo, che si compone:
- *del Volume Zero contenente la Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);*
- *del Volume 1 e relativi allegati.*

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

TEAM di LAVORO:

Alla stesura del Rapporto, con la direzione e la supervisione di:
Simone Spreafico – *Managing Director, Advisory & Valuation Dept.*

Supervisione e Controllo:
Marco Ugolini – *Director, Valuation & Investment*

Hanno collaborato:
Christian Cavenaghi – *Director, Valuation & Investment*

Centro Studi Reag – *Analisi di Mercato*

Micaela Beretta – *Editing*

Il sopralluogo è stato effettuato da Raffaella Ferrara in data 21 dicembre 2020.

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

REAG ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

REAG non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto della presente analisi.
Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni delle proprietà sono state fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.
Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.
Le planimetrie, qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.
REAG, non ha eseguito alcuna indagine ambientale.

Se non diversamente indicato nell'incarico, REAG ha presunto la conformità della proprietà e dei beni in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

REAG inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

La stima di valore che REAG ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

REAG non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

In relazione agli immobili oggetto della Valutazione, REAG non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni fornite dalla proprietà. Del pari non ha eseguito verifiche ipotecarie, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla Proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall' acquisizione della Proprietà.
I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alla proprietà, se effettuato, è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, salvo che non sia espressamente previsto nella presente offerta, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

Contratto

Il Contratto che regola questo incarico, Condizioni Generali di Servizio incluse, riflette interamente gli accordi intercorsi tra REAG ed il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo sia verbale sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le parti.

Cedibilità del contratto e del credito

Nessuna delle Parti potrà cedere, a terzi, in tutto o in parte, il contratto, senza il preventivo consenso scritto dell'altra, secondo il disposto dell'art. 1406 c.c., salvo nel caso di cessione di azienda.

Il Cliente non potrà delegare terzi ad eseguire il pagamento del corrispettivo stabilito a favore di REAG, senza il consenso scritto di REAG.

Il Cliente riconosce di essere stato informato da Reag sull'eventualità di una possibile cessione del credito a titolo definitivo a beneficio di una qualsiasi persona giuridica a scelta di Reag, denominata qui di seguito Cessionario.

Il Cliente consente, sin d'ora e senza riserve a una tale cessione e si impegna a firmare su richiesta di Reag ogni documento necessario alla regolarizzazione giuridica e amministrativa. Detta cessione potrà eventualmente essergli semplicemente notificata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno od attraverso atto stragiudiziale.

A decorrere dall'eventuale cessione del credito il Cliente sarà obbligato di diritto nei confronti del Cessionario al pagamento di qualsiasi somma dovuta secondo il presente Contratto ed al rispetto di ogni suo obbligo.

Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, può utilizzare i risultati dell'incarico svolto da REAG. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto da REAG come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Comunicazioni

Le parti hanno avuto facoltà di comunicare e trasferire informazioni, tra loro, a mezzo di registrazioni presso caselle vocali, e-mail e fax, eccetto che tali forme di comunicazione non fossero espressamente escluse nel Contratto. Il Cliente ha avuto l'onere di comunicare e fornire informazioni al team assegnato da REAG allo svolgimento dell'incarico. Il team assegnato all'incarico non era tenuto ad essere al corrente di informazioni fornite ad altri, seppure appartenenti a REAG. Né il Cliente ha potuto presumere che il team assegnato all'incarico fosse al corrente di informazioni fornite a terzi.

Corrispettivo

Il Corrispettivo stabilito a favore di REAG non è condizionato ai risultati dell'incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte o alle analisi tecniche svolte, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati dell'incarico.

Il Cliente pagherà le fatture emesse da REAG alle scadenze pattuite.

Riservatezza dei dati e delle informazioni.

REAG, salvo quanto strettamente finalizzato all'adempimento ed all'espletamento del presente incarico, si è obbligata a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento e a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità e salvo che le attività oggetto del Contratto prevedano la comunicazione di tali dati a Enti Pubblici interessati nello svolgimento dell'incarico e, esclusivamente per il caso di attività di data room, a soggetti terzi autorizzati dal Cliente all'accesso alla piattaforma di gestione documentale.

REAG ha il diritto di mostrare i file e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità svolte da enti accreditati ai quali REAG è associata. Sia REAG che gli enti di certificazione garantiscono, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni non sono state trattate o non saranno trattate come riservate qualora:

i)esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;

ii)le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a REAG, siano state già pubbliche;
iii)le informazioni siano state fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.
Il Cliente non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da REAG, il materiale riservato di proprietà di REAG e l'oggetto dell'incarico, del servizio e del ruolo svolto da REAG, fatto salvo il caso in cui i terzi siano stati espressamente contemplati nel Contratto e fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.
Il possesso del Rapporto finale - in originale o in copia - non dà dunque il diritto di renderlo pubblico attraverso pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di REAG.
REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo del Cliente nel proprio elenco di referenze.

Protezione dei dati personali
Le Parti riconoscono che ciascuna di esse ha trattato e tratterà i dati personali in relazione all'esecuzione delle proprie obbligazioni ovvero all'esercizio dei propri diritti derivanti da questo Contratto e/o all'adempimento di obblighi di legge o di regolamento e che gli accordi tra esse hanno definito il ruolo di ciascuna Parte (quale Titolare o Responsabile del Trattamento) in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.
Salvo non sia stato diversamente stabilito, le Parti hanno concordato e riconosciuto che laddove ciascuna Parte abbia trattato i dati in conseguenza a questo Contratto, la stessa ha eseguito il trattamento per le proprie finalità e, in quanto tale, è stata identificata come Titolare del Trattamento in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.
Ciascuna Parte ha riconosciuto e si è impegnata ad ottemperare alle obbligazioni derivanti dalla vigente normativa sulla protezione dei dati personali nella misura in cui abbiano trovato applicazione all'esecuzione dei propri obblighi ovvero all'esercizio dei propri diritti ai sensi del presente Contratto.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore.
Né il Cliente, né REAG sono responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

Legge applicabile e Foro Competente
L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.
Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.

Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento
Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire REAG da qualsivoglia conseguenza negativa, comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo di REAG.
REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dall'inadempimento dell'incarico. Fermo quanto sotto disciplinato in ordine ai danni alle persone ed alle cose materiali, la misura massima dell'obbligo di indennizzo, ed in ogni caso del risarcimento, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo e colpa grave di REAG, è comunque e sempre, limitata nei confronti del Cliente e dei destinatari delle eventuali Reliance letters e Re-Addressing, all'onorario stabilito nel presente contratto a favore di REAG, da intendersi come limite in aggregato per tutte le pretese di indennizzo/risarcimento eventualmente formulate da tutti i destinatari del Rapporto e delle Reliance e/o Re-addressing.
REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia danno alle persone e/o alle cose materiali del Cliente causato dal personale di REAG o da suoi rappresentati durante l'esecuzione dell'incarico, fatto salvo il caso in cui il danno derivi dal fatto del Cliente. La misura dell'indennizzo, e comunque del risarcimento, è strettamente consequenziale e proporzionale al

comportamento ed al fatto del personale di REAG o dei suoi rappresentanti.
Mentre si trova nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si impegna a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente.

Indipendenza delle Parti
REAG ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, REAG si è riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni. REAG è una Società che rispetta la Legge sulle pari opportunità.

Subappalto
REAG si riserva la facoltà di avvalersi di terzi subappaltatori nell'esecuzione di tutti o di parte dei servizi oggetto della presente, fermo restando che, con la sottoscrizione della presente Offerta, il Cliente presta sin d'ora il proprio consenso al subappalto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1656 c.c.
In caso di nomina del subappaltatore da parte di REAG, resta ferma in ogni caso la responsabilità di REAG nei confronti del Cliente, nei limiti indicati nella presente Offerta, per i servizi forniti al Cliente per il tramite del subappaltatore.
In caso di nomina del subappaltatore, questi sarà tenuto ai medesimi obblighi di riservatezza previsti nella presente Offerta in capo a REAG.

Limitazioni nell'uso del Rapporto
Il Rapporto predisposto da REAG potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel Rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.

Presupposti e circostanze giuridico - legali
REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

né le passività gravanti sulle proprietà. REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente

Tutti i documenti, le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o analisi tecniche o semplicemente ha citato nel rapporto finale, sono stati assunti come conformi agli originali, attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica. REAG non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili, a meno che non rientrasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

Assegnazione della proprietà dei documenti

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

Standard professionali

REAG ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG, dovranno giudicarne l'operato di

REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

Ambito dell'incarico

REAG sarà tenuta a rispettare le condizioni previste dal Contratto solo per quanto riguarda i servizi specificatamente indicati nello stesso e le modifiche riguardanti l'ambito di tali servizi espressamente indicate in ogni successivo accordo scritto tra le Parti. Di conseguenza, l'incarico non include servizi che non siano correlati, né alcuna responsabilità di aggiornare il lavoro una volta che questi siano stati completati.
REAG inoltre si riserva il diritto di rifiutare di eseguire qualsiasi servizio aggiuntivo nel caso in cui ritenga che tali servizi possano generare un conflitto di interessi reale o anche solo percepito, o nel caso in cui l'esecuzione di tali attività sia illegale o in violazione delle normative applicabili o degli standard professionali.

Oneri esclusi

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale, in udienze o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.

Codice Etico - Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001

Il Cliente prende atto che REAG ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia del vigente Codice Etico è disponibile su esplicita richiesta del Cliente.
Il Cliente dichiara, per sé ed in relazione a proprie eventuali controllanti e controllate direttamente e/o indirettamente: - di non operare (non avere uffici, attività, investimenti, transazioni) in paesi sensibili e/o soggetti a sanzioni ed embarghi disposti dalle Nazioni Unite, USA, UE e locali; - di non operare con persone o entità che hanno sede e/o attività nei predetti paesi; - non essere destinatario di siffatte sanzioni.

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Conflitto di interesse

REAG, decorsi sei mesi dalla data di consegna del rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto della presente offerta.

Termine di decadenza per le contestazioni, Reclamo, Termine di prescrizione dell'azione

Ferma peraltro l'applicazione di norme inderogabili di legge, il Cliente potrà manifestare, a pena di decadenza, entro 30 giorni dal ricevimento del Rapporto, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo all'indirizzo *customercare@reag-dp.com* , nel quale indicherà con precisione i motivi della propria insoddisfazione e gli eventuali vizi, errori e/o difformità oggetto di contestazione.

Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.

REAG ed il Cliente riconoscono e dichiarano espressamente che il presente contratto costituisce contratto di appalto di servizi e che, conseguentemente, l'azione nei confronti di Duff & Phelps REAG è in ogni caso soggetta al termine di prescrizione biennale di cui all'art 1667 cod.civ.

DUFF&PHELPS

Real Estate Advisory Group

Duff & Phelps REAG S.p.A.
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3- Via Paracelso, 26
20864 Agrate Brianza (MB) Italy

T + 39 039 6423 1

www.duffandphelps.it
www.duffandphelps.com

Duff & Phelps is a premier independent advisor with expertise in the areas of valuation, corporate finance, disputes and investigations, compliance and regulatory matters and other governance-related issues. From offices around the world, the firm's nearly 2,500 employees help clients address their most pressing business challenges.

M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United States are provided by Duff & Phelps Securities, LLC. Member FINRA/SIPC. Pagemill Partners is a Division of Duff & Phelps Securities, LLC. M&A advisory and capital raising services in Canada are provided by Duff & Phelps Securities Canada Ltd., a registered Exempt Market Dealer. M&A advisory and capital raising services in the United Kingdom and across Europe are provided by Duff & Phelps Securities Ltd. (DPSL), which is authorized and regulated by the Financial Conduct Authority. In Germany M&A advisory and capital raising services are also provided by Duff & Phelps GmbH, which is a Tied Agent of DPSL. Valuation Advisory Services in India are provided by Duff & Phelps India Private Limited under a category 1 merchant banker license issued by the Securities and Exchange Board of India.

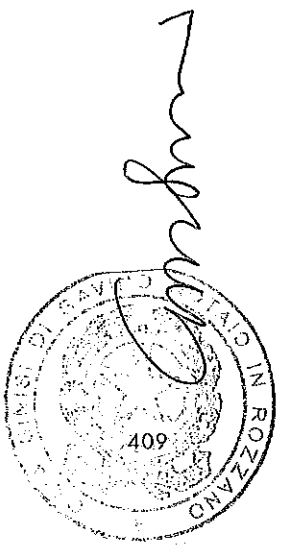
AXIA RE

Reliability Transparency Independence

RELAZIONE DI STIMA

Determinazione del Valore di Mercato al 31/12/2020

del patrimonio immobiliare appartenente al Fondo "CORE FUND IV"



EXECUTIVE SUMMARY

EXECUTIVE SUMMARY

Perimetro di Valutazione

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da 59 immobili ubicati su tutto il territorio nazionale, principalmente nel Nord-Italia.

Destinazione d'Uso Prevalente

La destinazione d'uso principale è commerciale.

Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo finanziario reddituale (DCF – Discounted Cash Flow)

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data **18 Gennaio 2020**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **31 Dicembre 2020.**

RICS

Market Value (MV)

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione di stima, si ritiene congruo stimare il valore di mercato dei beni che compongono il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione, complessivamente pari a:

Cod.	Comune	Provincia	Indirizzo	Main use	Superficie Commerciale mq	Valore al 31/12/2020 €
1 - MI	Milano	MI	Via Larga 16	RETAIL	298	
3 - MI	Milano	MI	Corso Sempione 77	RETAIL	289	
4 - MI	Milano	MI	Via Pierluigi Da Palestrina 2	RETAIL	220	
6 - MI	*Milano (MI)*	*MI*	*Via Dei Martiniti, 3*	*OFFICE*	*936*	
7 - MI	Melzo	MI	Largo Gramsci 1	RETAIL	286	
9 - BG	Capriate San Gervasio	BG	Sangervasio Via Vittorio Veneto 26	RETAIL	243	
11 - CO	Asso	CO	Piazza Mons. Ratti 5	RETAIL	250	
12 - CO	Canzo	CO	Via Mazzini 12	RETAIL	167	
13 - CO	Civenna	CO	Via Provinciale 52	RETAIL	84	
14 - CO	Erba	CO	Viavolta 2	RETAIL	318	
15 - CO	Grandate	CO	Via Statale Del Giovi 11	RETAIL	323	
17 - CO 2	Lipomo	CO	Via Belvedere 11	RETAIL	447	
17 - CO	Lipomo	CO	Via Belvedere 12	OFFICE	650	
18 - CO	Lurago d'erba	CO	Via Roma 18	RETAIL	467	
19 - CO	Novedrate	CO	Via Prov. Novedratase 82	RETAIL	452	
19 - CO 2	Novedrate	CO	Via Prov. Novedratese 81	OFFICE	618	
20 - CO	Valbrona	CO	Via Vittorio Veneto 9	RETAIL	136	
21 - LC	Lecco	LC	Via Belfiore 15	RETAIL	243	
22 - LC	Lecco	LC	Piazza G. Carducci 8	RETAIL	334	
23 - LC	Lecco	LC	Corso E. Filiberto 108	RETAIL	201	
25 - LC	Lecco	LC	Viale Turati 48	RETAIL	385	
26 - LC	Abbadia Lariana	LC	Via Nazionale 42	RETAIL	131	
27 - LC	Barzio	LC	Via Roma 47	RETAIL	200	
28 - LC	Brivio	LC	Piazza Della Vittoria 3	RETAIL	210	
30 - LC	Casatenovo	LC	Via Cavour 10	RETAIL	416	
31 - LC	Cassago Brianza	LC	Piazza Visconti 10	RETAIL	254	
32 - LC	Civate	LC	Via Manzoni 1	RETAIL	223	

Cod.	Comune	Provincia	Indirizzo	Main use	Superficie Commerciale mq	Valore al 31/12/2020 €
33 - LC	Colico	LC	Via Nazionale 126	RETAIL	480	
34 - LC	Dervio	LC	Via Diaz 62	RETAIL	146	
35 - LC	Galbiate	LC	Piazza Don Gnocchi 12	RETAIL	276	
36 - LC	Introbio	LC	Piazza del Sagrato 9	RETAIL	233	
37 - LC	Lierna	LC	Via Roma 124	RETAIL	255	
38 - LC	Malgrate	LC	Via San Leonardo 14	RETAIL	183	
39 - LC	Mandello del Lario	LC	Dellario Via Manzoni 21	RETAIL	425	
40 - LC	Merate	LC	Via Baslini 6	RETAIL	502	
41 - LC	Oggiono	LC	Via Marco D'Oggiono 15	RETAIL	406	
42 - LC	Olgiate molgora	LC	Via Canova 39	RETAIL	316	
43 - LC	Olginate	LC	Via Redaelli 24	RETAIL	278	
44 - LC	Paderno d'adda	LC	Via Volta 10	RETAIL	370	
45 - LC	Rovagnate	LC	Via Vittorio Veneto 8	RETAIL	248	
46 - LC	Valmadrera	LC	Via Stoppani 2	RETAIL	292	
48 - LC	Vercurago	LC	Via Roma 66	RETAIL	206	
49 - MB	Brugherio	MB	Viale Lombardia 179	RETAIL	629	
51 - MB	Vedano al lambro	MB	Viale C. Battisti 42	RETAIL	775	
52 - VA	Castellanza	VA	Corso Matteotti 19	RETAIL	469	
53 - TO	Torino	TO	Via Arcivescovado 7	RETAIL	2.834	
54 - BI	Biella	BI	Via Losana 22	RETAIL	527	
55 - GE	Genova	GE	Via Garibaldi 5	RETAIL	1.661	
61 - VE	Mestre	VE	Riviera Xx Settembre 13	RETAIL	925	
62 - PD	Padova	PD	Piazza Alcide De Gasperi 34A	OFFICE	549	
62 - PD 2	Padova	PD	Piazza Alcide De Gasperi 34B	RETAIL	844	
63 - VI	Thiene	VI	Piazza Cesare Battisti 5	RETAIL	439	
64 - BO	Bologna	BO	Via Emilia Levante 113	RETAIL	234	
65 - LU	Barga	LU	Via Pascoli 23	RETAIL	106	
66 - LI	Livorno	LI	Via Carabinieri 30	RETAIL	1.288	
67 - PO	Prato	PO	Via F. Ferrucci 41	RETAIL	1.743	
68 - PO	Montemurlo	PO	Via Provinciale 413	RETAIL	533	
70 - FI	Sesto Fiorentino	FI	Via Lucchese 2	RETAIL	175	
71 - RM	Roma	RM	Piazza Ss. Apostoli 70	RETAIL	607	
TOTALE					27.712	70.879.000

€ 70.879.000,00

(€ Settantamilioniottocentosettantanovemila,00)

Il valore di mercato è calcolato al netto dei costi di transazione, la cui incidenza, secondo quanto comunicato dal Cliente sulla base di transazioni analoghe, può attestarsi, per il futuro acquirente, fra il 2,5% ed il 3% del valore di mercato.

RICS

413

Team di progetto

La presente relazione di stima è stata elaborata da:

- Arch. Piercarlo Rolando, MRICS Registered Valuer
  Amministratore Delegato e persona fisica deputata nel concreto allo svolgimento dell'incarico conferito a RINA Prime Value Services S.p.A.

- Ing. Silvano Boatto, MRICS Registered Valuer
  Managing Director B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.

- Arch. Daniela di Perna
  Director Rome B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.

- Dott. Raffaele Sannino
  Manager B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.

- Dott. Daniele Storri
  Analyst B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.

- Arch. Anthea Chiovitti
  Analyst B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.

- Ufficio Studi Gabetti S.p.A.
  Research and Market Analysis

Riservatezza dei dati

La presente relazione è stata predisposta esclusivamente a favore del Cliente ed in funzione dello scopo dell'incarico eseguito ai sensi del DM 30 del 05 marzo 2015. Si declinano pertanto responsabilità nei confronti di terzi.
Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di RINA Prime Value Services S.p.A., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato

Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Provincia di Cuneo
al Numero 437

GAIA SINISI DI SAVINO NOTAIO IN ROMA
415

AXIA-RE
Reliability Transparency Independence

RINA Prime Value Services S.p.A. - Business Unit AxIA.RE
Sede legale: Via Lentasio, 7 - 20122 Milano
REA MI-2100185 Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi
P.I./CF – 09581710961 - Cap. Soc. € 250.000,00 i.v.
info@axiare.it - www.axiare.it - +39 02 36 68 28 96

COIMA RES S.P.A. SIIQ
Piazza Gae Aulenti, 12
20154 - Milano
www.coima.com

PUBBLICAZIONE A CURA DI:
Ufficio Affari Legali e Societari
Ufficio Amministrazione e Finanza
Ufficio Marketing & Investor Relations

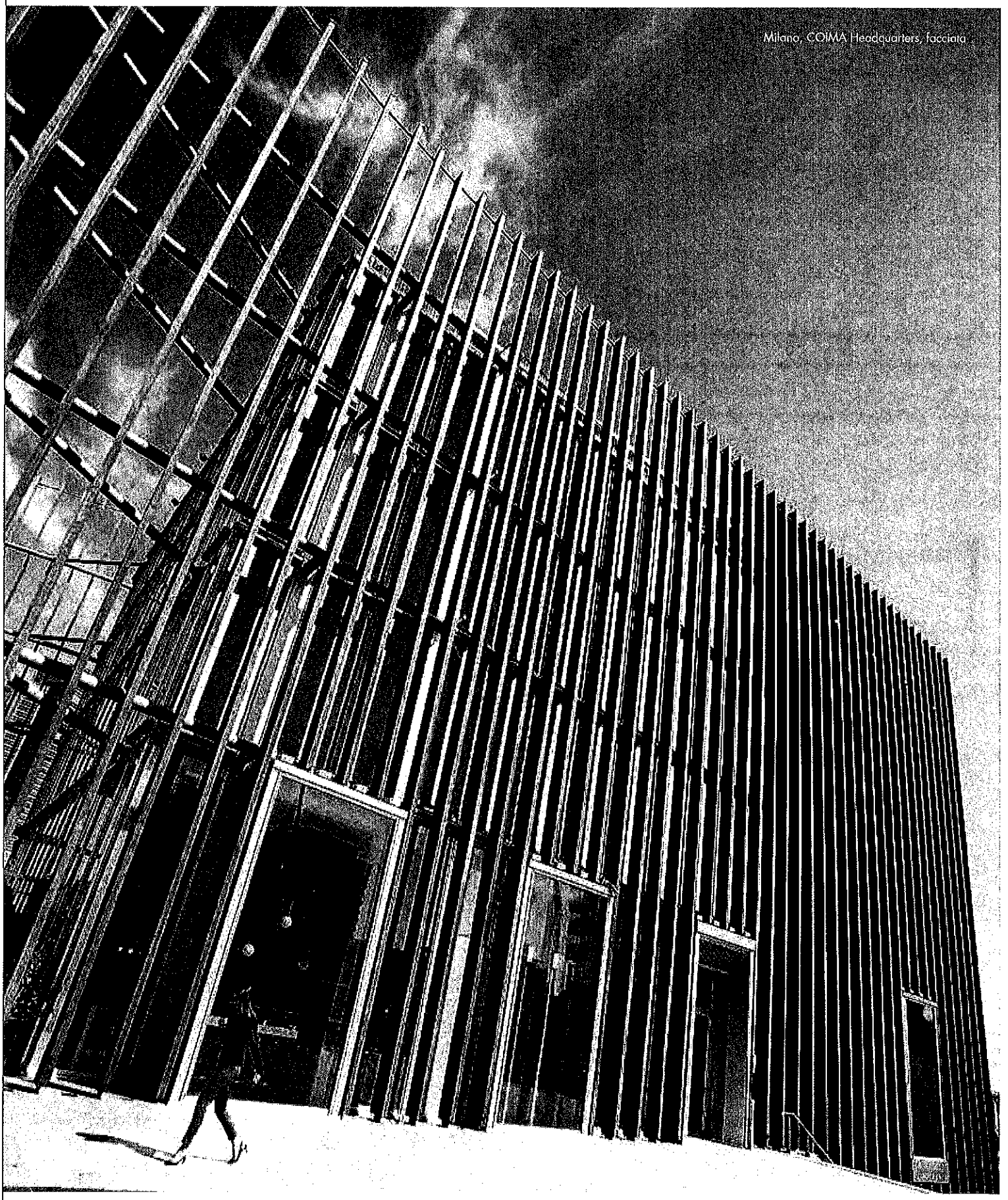
PHOTO CREDITS
Andrea Martiradonna
Il servizio fotografico ha interessato l'architettura e gli spazi interni del portafoglio immobiliare di COIMA RES.

Carlo Perazzolo
Le immagini di reportage sono state realizzate negli spazi interni ed esterni degli immobili appartenenti al portafoglio di COIMA RES.

Donato Di Bello

Andrea Cherchi

CONCEPT E COORDINAMENTO CREATIVO E REALIZZAZIONE GRAFICA
Network Comunicazione
www.nlkc.it



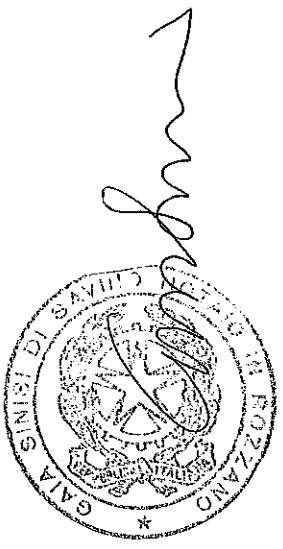
Milano, COIMA Headquarters, facciata

2020

RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE

COIMARES

www.coima.com



ALLEGATO "C" AL REPERTORIO N. 454/304

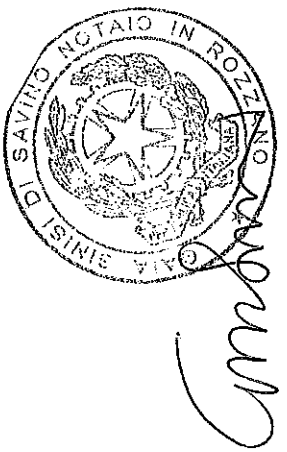
Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti

(*Predisposta ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. n. 58/98, come successivamente modificato, e dell'art. 84-quater del Regolamento Consob 11971/99, come successivamente modificato nonché dell'art. 6 del Codice di Autodisciplina degli Emittenti quotati promosso da Borsa Italiana S.p.A.*)

COIMA RES S.p.A. SIIQ

www.coimares.com

Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 25 febbraio 2021



INDICE

GLOSSARIO 4

PREMESSA 5

SEZIONE I: POLITICA DI REMUNERAZIONE 6

a) Organi o soggetti coinvolti nella predisposizione, approvazione ed eventuale revisione della politica delle remunerazioni, specificando i rispettivi ruoli, nonché gli organi o i soggetti responsabili della corretta attuazione di tale politica 6

b) Intervento del Comitato per la Remunerazione o di altro comitato competente in materia, descrivendone la composizione (con la distinzione tra consiglieri non esecutivi e indipendenti), le competenze e le modalità di funzionamento ed eventuali ulteriori misure volte a evitare o gestire i conflitti d'interesse 6

c) Come la Società ha tenuto conto del compenso e delle condizioni di lavoro dei propri dipendenti nella determinazione della politica delle remunerazioni 8

d) Nominativo degli esperti indipendenti eventualmente intervenuti nella predisposizione della Politica 8

e) Finalità perseguite con la Politica, i principi che ne sono alla base, durata e, in caso di revisione, la descrizione dei cambiamenti rispetto alla Politica da ultimo sottoposta all'assemblea e di come tale revisione tenga conto dei voti e delle valutazioni espressi dagli azionisti nel corso dell'ultima assemblea o successivamente 8

f) Descrizione delle politiche in materia di componenti fisse e variabili della remunerazione, con particolare riguardo all'indicazione della relativa proporzione nell'ambito della retribuzione complessiva e distinguendo tra componenti fisse e variabili di breve e di medio-lungo periodo 9

g) Politica seguita con riguardo ai benefit non monetari 11

h) Con riferimento alle componenti variabili, una descrizione degli obiettivi di performance finanziari e non finanziari, se del caso tenendo conto di criteri relativi alla responsabilità sociale d'impresa, in base ai quali vengano assegnate, distinguendo tra componenti variabili di breve e di medio-lungo termine, e informazioni sul legame tra la variazione dei risultati e la variazione della remunerazione 12

i) Criteri utilizzati per la valutazione del raggiungimento degli obiettivi di performance sulla base dell'assegnazione di azioni, opzioni, altri strumenti finanziari o altre componenti variabili della remunerazione, specificando la misura della componente variabile di cui è prevista l'erogazione in funzione del livello di conseguimento degli obiettivi stessi 12

j) Informazioni volte ad evidenziare il contributo della Politica, e in particolare della politica in materia di componenti variabili della remunerazione, alla strategia aziendale, al perseguimento degli interessi a lungo termine e alla sostenibilità della Società 12

k) Termini di maturazione dei diritti (cd. vesting period), gli eventuali sistemi di pagamento differito, con indicazione dei periodi di differimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi e, se previsti, i meccanismi di correzione ex post della componente variabile (malus ovvero restituzione di compensi variabili "claw-back") 12

l) Informazioni sulla eventuale previsione di clausole per il mantenimento in portafoglio degli strumenti finanziari dopo la loro acquisizione, con indicazione dei periodi di mantenimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi..... 13

m) Politica relativa ai trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro..... 13

n) Informazioni sulla presenza di eventuali coperture assicurative, ovvero previdenziali o pensionistiche, diverse da quelle obbligatorie..... 15

o) Politica retributiva eventualmente seguita con riferimento: (i) agli amministratori indipendenti, (ii) all'attività di partecipazione a comitati e (iii) allo svolgimento di particolari incarichi (presidente, vicepresidente, etc.) 16

p) Indicazione circa l'eventuale utilizzo, quale riferimento, di politiche retributive di altre società 21

q) Elementi della Politica di Remunerazione ai quali, in presenza di circostanze eccezionali, è possibile derogare e, fermo quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate, eventuali ulteriori condizioni procedurali in base alle quali la deroga può essere applicata 21

Politica in materia di remunerazione dei componenti del Collegio Sindacale..... 22

SEZIONE II 23

PRIMA PARTE..... 23

SECONDA PARTE..... 28

GLOSSARIO

Borsa Italiana	indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
COIMA RES o la Società o l'Emittente	indica COIMA RES S.p.A. SIIQ.
Codice di Corporate Governance	indica il Codice di Corporate Governance delle società quotate approvato dal Comitato per la *Corporate Governance* e promosso da Borsa Italiana, vigente alla Data della Relazione.
Codice Civile, cod. civ. o c.c.	indica il Codice Civile.
Comitato Controllo e Rischi	indica il Comitato controllo e rischi di COIMA RES.
Comitato per la Remunerazione	indica il Comitato per la Remunerazione di COIMA RES.
Consob	indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini n.3.
Consiglio o Consiglio di Amministrazione	indica il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES.
Contratto di *Asset Management*	indica il contratto sottoscritto in data 15 ottobre 2015 tra l'Emittente e la SGR, come successivamente modificato.
Data della Relazione	indica il giorno 25 febbraio 2021, data in cui è stata approvata la presente Relazione – come *infra* definita - dal Consiglio di Amministrazione.
Dirigenti con Responsabilità Strategiche	indica i dirigenti di cui all'art. 65, comma 1-*quater*, del Regolamento Emittenti, eventualmente individuati dal Consiglio di Amministrazione.
Esercizio	indica l'Esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2020 a cui si riferisce la Relazione.
Istruzioni al Regolamento di Borsa	indica le Istruzioni al Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.
Politica di Remunerazione o Politica	indica la Politica di Remunerazione approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 25 febbraio 2021, come descritta nella Sezione I della presente Relazione.
Regolamento Emittenti o RE	indica il Regolamento emanato da Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato) in materia di Emittenti.
Regolamento Parti Correlate	indica il Regolamento emanato da Consob con deliberazione n. 17221 del 12 marzo 2010, in materia di operazioni con parti correlate, come successivamente modificato e integrato.
Relazione	indica la presente relazione sulla remunerazione che le società sono tenute a redigere ai sensi dell'art. 123-*ter* TUF e dell'art. 84-*quater* RE.
Remunerazione degli Strumenti Finanziari	indica la *performance fee* agganciata all'andamento della Società da corrispondersi dalla Società agli amministratori assegnatari degli Strumenti Finanziari.
Scrittura Privata	indica il contratto sottoscritto tra la Società, Manfredi Catella e la SGR in data 15 ottobre 2015
SGR	indica COIMA SGR S.p.A. con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti 12.
Strumenti Finanziari	indica massimo n. 10.000 strumenti finanziari con valore nominale pari ad Euro 0,10 ciascuno, emessi in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della Società del 6 agosto 2015.
Statuto	indica lo Statuto sociale di COIMA RES in vigore alla Data della Relazione.
TUF o Testo Unico	indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato.

PREMESSA

La presente Relazione è predisposta ai sensi *(i)* dell'art. 123-*ter* TUF, come recentemente modificato dal Decreto Legislativo 10 giugno 2019, n. 49, in attuazione della Direttiva (UE) 2017/828 (cd. "**Direttiva Shareholders II**") del Parlamento europeo e del Consiglio del 17 maggio 2017 che modifica la direttiva 2007/36/CE (cd. "**Direttiva Shareholders I**") per quanto riguarda l'incoraggiamento dell'impegno a lungo termine degli azionisti; e *(ii)* dell'art. 84-*quater* del Regolamento Emittenti e del relativo Allegato 3A, schemi n. 7-*bis* e 7-*ter*.

La Relazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 25 febbraio 2021, si compone di due sezioni.

Nella Sezione I della Relazione sono illustrate, ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 3, TUF: *(i)* la Politica di Remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche e, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2402 del Codice Civile, dei componenti del Collegio Sindacale di COIMA RES con riferimento all'esercizio 2021; e *(ii)* le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale Politica.

La Sezione II della Relazione, ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 4, TUF, nominativamente per i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e, in forma aggregata, per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche:

a) fornisce un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione, compresi i trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro, evidenziandone la coerenza con la Politica approvata nell'esercizio precedente;

b) illustra analiticamente i compensi corrisposti nell'esercizio di riferimento a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società e da società controllate o collegate, segnalando le eventuali componenti dei suddetti compensi che sono riferibili ad attività svolte in esercizi precedenti a quello di riferimento ed evidenziando, altresì, i compensi da corrispondere in uno o più esercizi successivi a fronte dell'attività svolta nell'esercizio di riferimento, eventualmente indicando un valore di stima per le componenti non oggettivamente quantificabili nell'esercizio di riferimento.

Sono infine allegate alla presente Relazione, ai sensi dell'art. 84-*quater*, comma 4 del Regolamento Emittenti, le eventuali partecipazioni detenute, nell'Emittente e nelle società da questa controllate, dai componenti degli organi di amministrazione e controllo, dai Dirigenti con Responsabilità Strategiche nonché dai coniugi non legalmente separati e dai figli minori, direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona, risultanti dal libro dei soci, dalle comunicazioni ricevute e da altre informazioni acquisite dagli stessi componenti degli organi di amministrazione e controllo e dai Dirigenti con Responsabilità Strategiche.

Ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 3-*bis*, TUF, l'Assemblea degli Azionisti – convocata per il giorno 22 aprile 2021, alle ore 9:00 in unica convocazione, presso la sede sociale in Milano, Piazza Gae Aulenti 12 – sarà chiamata ad approvare la Sezione I della Relazione prevista dall'art. 123-*ter*, comma 3 del TUF. Tale deliberazione, ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 3-*ter*, del TUF, è vincolante.

L'Assemblea degli azionisti sarà altresì chiamata a deliberare, in senso favorevole o contrario, sulla Sezione II della Relazione. Tale deliberazione, a sensi dell'art. 123-*ter*, comma 6, TUF, è non vincolante.

Si precisa che la presente Relazione è disponibile presso la sede legale della Società e sul sito internet della stessa all'indirizzo www.coimares.com.

SEZIONE I: POLITICA DI REMUNERAZIONE

a) *Organi o soggetti coinvolti nella predisposizione, approvazione ed eventuale revisione della politica delle remunerazioni, specificando i rispettivi ruoli, nonché gli organi o i soggetti responsabili della corretta attuazione di tale politica*

L'Assemblea degli azionisti della Società si esprime, con voto vincolante, sulla Sezione I della Relazione, che illustra la Politica di Remunerazione, e, con voto non vincolante, sulla Sezione II della Relazione.

L'Assemblea degli azionisti, inoltre:

- stabilisce i compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2389 del Codice Civile e i compensi dei componenti del Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 2402 del Codice Civile; e
- approva eventuali piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-*bis* del TUF.

Il Consiglio di Amministrazione della Società assicura che il sistema di remunerazione adottato dalla Società sia coerente con le strategie, gli obiettivi di lungo periodo e l'assetto di governo societario della Società.

A tal fine, il Consiglio di Amministrazione:

- costituisce, al proprio interno, un Comitato per la Remunerazione composto da amministratori indipendenti, ovvero da amministratori non esecutivi, in maggioranza indipendenti;
- su proposta del Comitato per la Remunerazione, definisce, approva e rivede la Politica;
- su proposta del Comitato per la Remunerazione, determina la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche, previo parere del Collegio Sindacale;
- approva la Relazione ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF e la sottopone, con cadenza annuale, all'Assemblea degli azionisti;
- con il supporto del Comitato per la Remunerazione, predispone eventuali piani di compensi basati su strumenti finanziari di cui all'art. 114-*bis* del TUF, e li sottopone all'approvazione dell'Assemblea degli azionisti.

Il Collegio Sindacale è l'organo avente funzioni di vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto nonché di controllo sulla gestione; in particolare, esprime il proprio parere in merito alle remunerazioni degli amministratori.

Per il Comitato per la Remunerazione, vedasi la successiva lettera b).

b) *Intervento del Comitato per la Remunerazione o di altro comitato competente in materia, descrivendone la composizione (con la distinzione tra consiglieri non esecutivi e indipendenti), le competenze e le modalità di funzionamento ed eventuali ulteriori misure volte a evitare o gestire i conflitti d'interesse*

Ai sensi del Regolamento del Comitato per la Remunerazione, il Comitato per la Remunerazione è composto da tre amministratori non esecutivi, tutti indipendenti. In alternativa il Comitato può essere composto da tre amministratori non esecutivi, in maggioranza indipendenti; in tal caso il Presidente del Comitato è scelto tra gli amministratori indipendenti.

Alla Data della Relazione il Comitato per la Remunerazione è composto dagli amministratori Alessandra Stabilini quale Presidente del Comitato per la Remunerazione (amministratore non esecutivo e indipendente), Caio Massimo Capuano (amministratore non esecutivo) e Olivier Elamine (amministratore non esecutivo e indipendente).

Almeno un componente del Comitato per la Remunerazione deve possedere una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive, da valutarsi a cura del

Consiglio di Amministrazione al momento della nomina. A tal proposito si precisa che la Società, in considerazione delle qualifiche professionali e delle attività svolte in precedenza, ha ritenuto che i membri del Comitato per la Remunerazione siano in possesso di un'adeguata conoscenza ed esperienza in materia contabile e finanziaria, e/o in materia di politiche retributive.

I membri del Comitato restano in carica per il periodo determinato di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione all'atto della nomina o, in caso di mancata determinazione, per tutto il tempo in cui tali membri rivestono la carica di amministratore. In caso di dimissioni o di cessazione di uno o più componenti dalla carica di amministratore, il Comitato viene integrato a cura del Consiglio di Amministrazione. Nel corso del mandato, il Consiglio di Amministrazione può variare la composizione del Comitato.

Il Comitato per la Remunerazione si riunisce con una frequenza adeguata ad assicurare il corretto svolgimento delle proprie funzioni e dei propri compiti.

L'eventuale documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno è messa a disposizione dei componenti, da parte del Presidente o del segretario, se nominato, di norma contestualmente all'avviso di convocazione. La documentazione può essere altresì inviata per posta elettronica agli indirizzi indicati dai componenti del Comitato per la Remunerazione.

Le riunioni del Comitato per la Remunerazione sono presiedute dal Presidente o, in sua assenza o impedimento, dal membro nominato dai presenti.

Alle riunioni può partecipare il Presidente del Consiglio di Amministrazione anche ove non sia membro del Comitato. Inoltre, su invito del Comitato per la Remunerazione, per il tramite del suo Presidente, con riferimento ai singoli punti posti all'ordine del giorno, possono partecipare anche altri soggetti, inclusi altri componenti del consiglio o della struttura societaria. Il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato possono partecipare alle riunioni del Comitato per la Remunerazione. Possono partecipare anche gli altri sindaci.

Al fine di evitare possibili conflitti di interesse, in conformità con quanto previsto dalla Raccomandazione 26 del Codice di Corporate Governance, nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato in cui vengono formulate le proposte al Consiglio di Amministrazione relative alla propria remunerazione, fermi restando in ogni caso i presidi previsti dalla Procedura Parti Correlate, ove applicabile.

Per la validità delle riunioni del Comitato per la Remunerazione è necessaria la presenza della maggioranza dei suoi componenti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti. Le deliberazioni del Comitato per la Remunerazione risultano da specifici verbali che vengono firmati dal soggetto che presiede la seduta e dal segretario, ove nominato.

Ai membri del Comitato spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio.

Funzioni del Comitato per la Remunerazione

Il Comitato per la Remunerazione:

- formula proposte al Consiglio di Amministrazione in ordine alla definizione della politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche della Società;
- valuta periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche, avvalendosi a tale ultimo riguardo delle informazioni fornite dagli amministratori delegati; formula al consiglio di amministrazione proposte in materia;
- presenta proposte o esprime pareri al consiglio di amministrazione sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance correlati alla componente variabile di tale remunerazione; monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal consiglio stesso verificando, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di performance; e

- assiste il Consiglio di Amministrazione nell'istruttoria per la predisposizione di un piano di successione degli amministratori esecutivi.

Il Comitato per la Remunerazione, nello svolgimento delle proprie funzioni, ha la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei propri compiti nonché di avvalersi di consulenti esterni, nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione; il Comitato per la Remunerazione definisce annualmente un *budget* di spesa che sottopone al Consiglio di Amministrazione in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale. La Società mette a disposizione del Comitato per la Remunerazione le risorse finanziarie adeguate per l'adempimento dei propri compiti nei limiti del *budget* approvato dal Consiglio di Amministrazione (si veda a tal proposito quanto descritto al Capitolo 6 della Relazione).

Qualora intenda avvalersi dei servizi di un consulente al fine di ottenere informazioni sulle pratiche di mercato in materia di politiche retributive, il Comitato per la Remunerazione verifica preventivamente che esso non si trovi in situazioni che ne compromettano l'indipendenza di giudizio. Il Comitato per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali e operativi con le competenti strutture aziendali.

c) *Come la Società ha tenuto conto del compenso e delle condizioni di lavoro dei propri dipendenti nella determinazione della politica delle remunerazioni*

Il Comitato ha ricevuto dalla Società informazioni circa il compenso medio dei dipendenti e, tenuto conto delle dimensioni e della struttura organizzativa della Società nonché del settore in cui Coima Res opera, non ha ritenuto di formulare considerazioni specifiche a tale riguardo in sede di determinazione della Politica.

d) *Nominativo degli esperti indipendenti eventualmente intervenuti nella predisposizione della Politica*

Al fine della predisposizione della Politica non sono stati coinvolti esperti indipendenti.

e) *Finalità perseguite con la Politica, i principi che ne sono alla base, durata e, in caso di revisione, la descrizione dei cambiamenti rispetto alla Politica da ultimo sottoposta all'assemblea e di come tale revisione tenga conto dei voti e delle valutazioni espressi dagli azionisti nel corso dell'ultima assemblea o successivamente*

La Politica ha durata annuale e intende stabilire le linee guida per la determinazione delle remunerazioni dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società, dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche e dei componenti del Collegio Sindacale (i "**Destinatari**").

Per quanto riguarda gli Amministratori Esecutivi, la politica prevede criteri generali sulla remunerazione (eventuale), e gli altri diritti e obblighi contrattuali dei dirigenti in conformità alla raccomandazione del Codice di Autodisciplina. Al riguardo si precisa che, ad oggi, l'unico Amministratore esecutivo è l'Amministratore Delegato Manfredi Catella. La remunerazione e gli altri diritti e obblighi contrattuali dell'Amministratore Delegato sono regolati dalla scrittura privata che è stata sottoscritta prima della quotazione della società e prima della costituzione del comitato per la remunerazione ed è ancora in vigore alla data della presente relazione. Con riferimento ai paragrafi m) e o), sono stati riportati altri diritti e obblighi contrattuali che sono inclusi nel Private Agreement in essere con il CEO e che si discostano dalla politica proposta.

Inoltre, il CEO ha rinunciato alla propria remunerazione (come indicato di seguito al paragrafo m) pertanto, ad oggi e dall'IPO, non sono stati conseguentemente applicati i criteri previsti per gli amministratori esecutivi.

La presente politica non si applica a Matteo Ravà e Gabriele Bonfiglioli (ciascuno un "Key Manager" e congiuntamente a Manfredi Catella i "Key Manager"), che svolgono la loro attività per la Società in regime di distacco parziale ai sensi del Contratto di Asset Management come coordinatori rispettivamente dell'Area Mercati e Investimenti e dell'Area Portafoglio, entrambi a diretto riporto dell'Amministratore Delegato della Società, in quanto non sono considerati Dirigenti con Responsabilità Strategiche.

Scopo primario della Politica è quello di assicurare che la Società adotti un sistema adeguato e coerente con una *performance* sostenibile della Società nel medio-lungo periodo.

A tal fine, la Politica:

- è volta ad accrescere la trasparenza in materia di remunerazioni e la responsabilità del *management* nella gestione della Società;
- persegue la finalità di incentivare il *management* a raggiungere gli obiettivi della Società senza incoraggiare l'assunzione di rischi inadeguati e contribuendo alla sostenibilità della Società;
- prevede che la remunerazione attribuita ai Destinatari sia proporzionata al ruolo ricoperto e alle connesse responsabilità, nonché alle competenze e capacità effettivamente dimostrate;
- garantisce l'allineamento degli interessi del *management* con quelli della Società, con l'obiettivo primario di creare valore per gli azionisti della Società in un orizzonte di medio-lungo periodo;
- è volta ad attrarre, motivare e trattenere persone dotate delle qualità professionali richieste per gestire con successo la Società;
- prevede che per gli amministratori cui sono conferite deleghe gestionali o che svolgono, anche solo di fatto, funzioni attinenti alla gestione della Società, nonché per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche, una parte significativa della remunerazione sia collegata alla *performance* di ciascuno;
- definisce un sistema di criteri di natura economica e non economica su cui basare il raggiungimento degli obiettivi cui è connessa l'attribuzione di una parte della remunerazione;
- stabilisce che la remunerazione degli amministratori non esecutivi sia commisurata all'impegno richiesto a ciascuno, anche in considerazione dell'eventuale partecipazione ad uno o più comitati.

La Società si riserva di valutare l'implementazione di ulteriori forme di incentivazione a medio-lungo periodo che, unitamente a quelle già adottate, possano assicurare la convergenza di interessi tra il *management* e la *performance* sostenibile della Società nel medio-lungo periodo.

In data 25 febbraio 2021 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la politica di remunerazione per l'esercizio 2021.

La Politica non contiene modifiche di carattere sostanziale rispetto alla politica di remunerazione relativa all'esercizio 2020 anche in considerazione del fatto che quest'ultima è stata approvata con il voto favorevole del 90,78% del capitale presente in assemblea.

f) Descrizione delle politiche in materia di componenti fisse e variabili della remunerazione con particolare riguardo all'indicazione della relativa proporzione nell'ambito della retribuzione complessiva e distinguendo tra componenti fisse e variabili di breve e di medio-lungo periodo

La remunerazione degli amministratori esecutivi e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche è, in linea generale e salvo quanto di seguito indicato, divisa tra una componente fissa e una variabile, tra loro adeguatamente bilanciate in funzione degli obiettivi strategici e della politica di gestione dei

rischi della Società, tenuto anche conto del settore di attività in cui opera e delle caratteristiche dell'attività d'impresa svolta.

In particolare, la remunerazione attribuita agli amministratori esecutivi e ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, secondo *pay mix* differenti in funzione del ruolo e delle responsabilità di ciascuno, è basata sulle seguenti componenti:

- componente fissa;
- componente variabile di breve e di lungo termine;
- *benefit.*

La Politica della Società è finalizzata ad attrarre, trattenere e motivare il *management*, ed è coerente con gli obiettivi delineati nella strategia aziendale attraverso:

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

Componente fissa

La componente fissa della remunerazione degli amministratori esecutivi e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche è definita in base al ruolo ed è coerente con le responsabilità delegate, tenuto anche conto dell'esperienza e delle competenze richieste, oltre alla qualità del contributo espresso in relazione al raggiungimento degli obiettivi della Società, al fine di garantire adeguati livelli di equità e coerenza interna.

La componente fissa della remunerazione è sufficiente a remunerare la prestazione degli amministratori esecutivi e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche nel caso in cui la componente variabile non fosse erogata a causa del mancato raggiungimento degli obiettivi di *performance* stabiliti.

Gli incrementi relativi alla componente fissa della remunerazione vengono definiti in base ai criteri di allineamento al mercato del lavoro di riferimento, ai meriti e alla *performance* individuali.

Componente variabile

La componente variabile è strutturata con un sistema di incentivazione volto a orientare la *performance* del *top management* agli obiettivi di strategici della Società e alla creazione di valore in un orizzonte di medio lungo termine, coerentemente con il profilo di rischio definito per la Società e con la sostenibilità di quest'ultima.

Il sistema prevede per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche un limite alla componente variabile erogabile pari a circa il 50% della remunerazione complessiva.

Gli obiettivi di *performance* su cui si basano le decisioni in ordine all'attribuzione della componente variabile sono predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo. Tali obiettivi sono determinati tenendo conto della strategia della Società e comprendono sia obiettivi di natura economica, finanziaria e operativa sia obiettivi di natura non finanziaria, prevalentemente legati alla sostenibilità della Società.

La componente variabile della remunerazione potrà essere corrisposta:

- in contanti, mediante attribuzione di un importo definito sulla base del raggiungimento di obiettivi annuali definiti in conformità con la Politica;
- in strumenti finanziari, mediante attribuzione di strumenti finanziari della Società o, in ogni caso, correlati all'andamento della Società, nel rispetto delle modalità di erogazione e dei limiti previsti dalla Politica.

L'attribuzione di una componente variabile della remunerazione, ove prevista, avviene nel rispetto dei seguenti principi:

(i) i limiti all'incidenza della componente variabile sulla fissa sono fissati *ex-ante*;

(ii) i parametri su cui è basata la componente variabile sono ben individuati, oggettivi e di immediata valutazione; si riferiscono a indicatori di *performance* anche con un orizzonte pluriennale;

(iii) i criteri (finanziari e non) su cui è parametrata la componente variabile tengono conto dei rischi e dei risultati della Società e del singolo Destinatario;

(iv) i criteri su cui si fondano le valutazioni per la determinazione della remunerazione variabile devono essere chiari e predeterminati;

(v) le valutazioni sono eseguite su risultati effettivi e duraturi;

(vi) il pagamento effettivo della componente variabile può essere annuale ovvero ripartito su un periodo di tempo pluriennale;

(vii) la corresponsione di una porzione rilevante della componente variabile della remunerazione potrà essere differita di un adeguato lasso temporale rispetto al momento della maturazione;

(viii) la misura della porzione di remunerazione variabile eventualmente soggetta a differimento e la durata di tale periodo sono definite coerentemente con il *business* e la strategia della Società;

(ix) gli eventuali strumenti corrisposti sono soggetti a meccanismi di *vesting* di durata pari ad almeno 3 anni;

(x) gli eventuali strumenti corrisposti sono soggetti a periodi di mantenimento (*retention*) adeguati, con divieto di vendita degli stessi fino alla scadenza di tale periodo; la fissazione di un determinato periodo di mantenimento è basato su criteri adeguatamente documentati che tengono conto, ad esempio, della durata della carica ricoperta dal Destinatario, prevedendo che una porzione di tali strumenti sia mantenuta per tutta durata della carica;

(xi) per l'Amministratore Delegato potranno essere previste intese contrattuali che consentano alla Società di chiedere la restituzione, in tutto o in parte, di componenti variabili della remunerazione versate (o di trattenere somme oggetto di differimento), determinate sulla base di dati che si siano rivelati in seguito manifestamente errati.

Per quanto riguarda gli obiettivi non finanziari, se esistenti, essi sono legati principalmente al raggiungimento di obiettivi ESG coerenti con quanto previsto nella relazione di sostenibilità, nella quale la Società indica ogni anno sia gli obiettivi di breve sia quelli di lungo termine.

La componente variabile della remunerazione è attribuita dalla Società subordinatamente al raggiungimento di obiettivi di *performance* definiti sulla base di criteri relativi alla *performance* complessiva aziendale, al contributo dato dal singolo Destinatario al raggiungimento di obiettivi quantitativi e alla *performance* relativa a specifici obiettivi di natura qualitativa.

In particolare, in data 25 febbraio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha approvato lo schema relativo agli obiettivi di *performance* del CFO, come allegato sub 1, includendo obiettivi di natura economica, finanziaria, operativa, obiettivi legati alla *governance* e alla sostenibilità della Società nonché alcuni obiettivi individuali di natura qualitativa.

Infine, si ricorda che l'Amministratore Delegato e i *key manager* della Società, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, sono beneficiari di una *management fee* prevista dall'AMA attraverso l'attribuzione degli Strumenti Finanziari che danno diritto al pagamento di un rendimento legato al *Net Asset Value* secondo la formula indicata al successivo paragrafo n).

g) Politica seguita con riguardo ai benefit non monetari

In aggiunta alla componente fissa e variabile, la Società prevede l'erogazione di *benefit* a favore degli amministratori esecutivi e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, come da prassi di mercato.

È prevista l'erogazione dei seguenti *benefit* la cui offerta può variare in ragione del ruolo svolto dal Destinatario:

- trattamento pensionistico complementare;
- assistenza sanitaria;
- copertura assicurativa *Directors&Officers*;
- *long term care*;
- autovettura aziendale a uso promiscuo;
- telefono cellulare;
- laptop;
- polizze assicurative.

Per tutta la durata del mandato verranno riconosciuti all'Amministratore Delegato i seguenti *benefits*:

(i) telefono cellulare;

(ii) *tablet* e *laptop*;

(iii) carta di credito aziendale;

(iv) polizze di assicurazione di cui alla lettera *m* che precede.

Agli amministratori sono riconosciute le polizze di cui alla lettera *m* che precede.

h) Con riferimento alle componenti variabili, una descrizione degli obiettivi di performance finanziari e non finanziari, se del caso tenendo conto di criteri relativi alla responsabilità sociale d'impresa, in base ai quali vengano assegnate, distinguendo tra componenti variabili di breve e di medio-lungo termine, e informazioni sul legame tra la variazione dei risultati e la variazione della remunerazione

Si rinvia a quanto indicato alla precedente lettera f)

i) Criteri utilizzati per la valutazione del raggiungimento degli obiettivi di performance sulla base dell'assegnazione di azioni, opzioni, altri strumenti finanziari o altre componenti variabili della remunerazione, specificando la misura della componente variabile di cui è prevista l'erogazione in funzione del livello di conseguimento degli obiettivi stessi

Si rinvia a quanto indicato alla precedente lettera f)

j) Informazioni volte ad evidenziare il contributo della Politica, e in particolare della politica in materia di componenti variabili della remunerazione, alla strategia aziendale, al perseguimento degli interessi a lungo termine e alla sostenibilità della Società

Si rinvia a quanto indicato alla precedente lettera f)

k) Termini di maturazione dei diritti (cd. vesting period), gli eventuali sistemi di pagamento differito, con indicazione dei periodi di differimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi e, se previsti, i meccanismi di correzione ex post della componente variabile (malus ovvero restituzione di compensi variabili "claw-back")

Si rinvia a quanto indicato alla precedente lettera f)

l) Informazioni sulla eventuale previsione di clausole per il mantenimento in portafoglio degli strumenti finanziari dopo la loro acquisizione, con indicazione dei periodi di mantenimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi

Si rinvia a quanto indicato alla precedente lettera f)

m) Politica relativa ai trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro.

Nel caso di cessazione dalla carica o di scioglimento del rapporto con l'Amministratore Delegato, la Società può attribuire un'indennità ovvero altri benefici, determinati in modo tale che l'ammontare complessivo non superi un determinato importo o un determinato numero di anni di remunerazione. Tale indennità non è corrisposta se la cessazione del rapporto è dovuta al raggiungimento di risultati obiettivamente inadeguati.

In occasione della cessazione della carica, ove sia prevista l'attribuzione di un'indennità, la Società rende note informazioni dettagliate al mercato mediante un comunicato. Tale comunicato comprende:

- informazioni sull'indennità e/o altri benefici, incluso il relativo ammontare, la tempistica di erogazione (distinguendo la parte corrisposta immediatamente da quella eventualmente soggetta a meccanismi di differimento) ed eventuali clausole di restituzione;
- indicazione della fattispecie che giustifica la maturazione del diritto a percepire l'indennità;
- eventuale mantenimento dei diritti connessi a piani di incentivazione monetaria o basati su strumenti finanziari;
- eventuali benefici (monetari o non monetari) successivi alla cessazione dalla carica;
- impegni di non concorrenza, descrivendone i principali contenuti;
- le informazioni in merito alla conformità dell'indennità e/o degli altri benefici alla Politica e, nel caso di difformità anche parziale, informazioni sulle procedure deliberative seguite in applicazione della disciplina Consob in materia di operazioni con parti correlate;
- indicazioni circa l'applicazione, o meno, di eventuali meccanismi che pongono vincoli o correttivi alla corresponsione dell'indennità nel caso in cui la cessazione del rapporto sia dovuta al raggiungimento di risultati obiettivamente inadeguati, nonché circa l'eventuale formulazione di richieste di restituzione di compensi già corrisposti;
- indicazioni in merito alle procedure che sono state o saranno seguite nella sostituzione dell'amministratore.

Detto ciò, la Scrittura Privata prevede che in ogni ipotesi di cessazione di Manfredi Catella dalla carica sociale ricoperta per una delle seguenti ragioni (c.d. *Good Leaver*): (i) mancata nomina di Manfredi Catella nei termini ed alle condizioni previste nella Scrittura Privata e/o mancata conferma/ratifica degli stessi successivamente alla quotazione; ovvero (ii) cessazione dalla carica di amministratore delegato della Società al verificarsi di taluna delle ipotesi di recesso dal Contratto di *Asset Management*; ovvero (iii) mancato rinnovo per un ulteriore triennio nella carica di amministratore delegato alla naturale scadenza del primo mandato triennale e, successivamente, alla naturale scadenza del secondo mandato triennale; ovvero (iv) mancata accettazione da parte di Manfredi Catella della proposta di rinnovo dell'incarico a condizioni peggiorative rispetto a quelle applicate nel triennio precedente; ovvero (v) revoca di Manfredi Catella in assenza di una Giusta Causa di Revoca (come successivamente definita); (vi) rinuncia alla carica da parte di Manfredi Catella in presenza di una Giusta Causa di Dimissioni come successivamente definita ovvero (vii) decesso di Manfredi Catella (nel qual caso l'Indennità risarcitoria verrà corrisposta agli aventi diritto), la Società sarà obbligata a corrispondere all'amministratore delegato a titolo di risarcimento del

danno ovvero, comunque ed in ogni caso, a titolo di indennità per la cessazione del rapporto di amministrazione (l'"**Indennità risarcitoria**"), il maggior importo tra (a) Euro 5.000.000 e (b) 3 (tre) volte il compenso complessivo annuo (fisso più variabile) indicato da una primaria e indipendente *executive advisory firm* quale *benchmark* di mercato per il ruolo di Amministratore Delegato ricoperto in una delle principali società immobiliari quotate in Europa (quali British Land, Land Securities, Unibail Rodamco, Hammerson, Songbird Estate, Capital & Counties, Great Portland, Derwent London e Swiss Prime Site).

Per "**Giusta Causa di Dimissioni**" si intende, con riferimento a Manfredi Catella, in via esemplificativa e non esaustiva: (1) modifica non concordata dei poteri e delle deleghe attribuiti a Manfredi Catella; (2) nomina di un altro amministratore delegato in assenza dell'espresso consenso di Manfredi Catella; (3) nomina di un direttore generale in assenza dell'espresso consenso di Manfredi Catella; (4) conferimento non concordato di tutti o parte dei poteri e delle deleghe attribuiti a Manfredi Catella ad un amministratore diverso da Manfredi Catella ovvero ad un dipendente e/o consulente della Società; (5) grave infermità o impedimento dovuto a malattia o infortunio (debitamente certificati e accertati), che determinino la sostanziale inidoneità professionale di Manfredi Catella; (6) richiesta di dimissioni nei confronti di Manfredi Catella da parte della Società o dei suoi soci, anche indirettamente per iscritto, indipendentemente dall'asserita sussistenza di una Giusta Causa di Revoca – come successivamente definita - ; (7) in generale (anche per quanto non ricompreso nelle lettere che precedono) qualsiasi atto o evento qualificato come giusta causa di dimissioni ai sensi delle applicabili disposizioni di legge.

In ipotesi di contestazione da parte di Manfredi Catella della sussistenza di una giusta causa di revoca (ossia un grave e ripetuto inadempimento, doloso o gravemente colposo, del consigliere ad obblighi di legge o di statuto che sia altresì idoneo a compromettere irreparabilmente il rapporto di fiducia intercorrente tra il consigliere e la Società e che non consenta, pertanto, la prosecuzione, anche provvisoria, del rapporto di amministrazione – "**Giusta Causa di Revoca**"), la Società dovrà comunque corrispondere immediatamente al consigliere 1/3 dell'Indennità risarcitoria, fermo il diritto di ripetere dal consigliere la somma corrisposta, al netto delle ritenute effettuate, incrementata dei soli interessi legali, nell'ipotesi di accertamento, con sentenza passata in giudicato, della sussistenza della Giusta Causa di Revoca e salvo il diritto del consigliere di ottenere il saldo, oltre interessi e rivalutazione, nell'ipotesi di accertamento, anche non passato in giudicato, dell'insussistenza della Giusta Causa di Revoca.

In ipotesi di contestazione da parte della Società della ricorrenza di un'ipotesi di *Good Leaver*, la Società dovrà comunque corrispondere immediatamente a Manfredi Catella (o ai suoi aventi diritto) 2/3 dell'Indennità risarcitoria, fermo il diritto di ripetere dal consigliere la somma corrisposta, al netto delle ritenute effettuate, incrementata dei soli interessi legali, nell'ipotesi di accertamento, con sentenza passata in giudicato, dell'insussistenza di un'ipotesi di *Good Leaver* e salvo il diritto di Manfredi Catella di ottenere il saldo, oltre interessi e rivalutazione, nell'ipotesi di accertamento, anche non passato in giudicato, della sussistenza di un'ipotesi di *Good Leaver*.

Ferma l'applicabilità delle previsioni contenute nel Contratto di *Asset Management*, in caso di *Good Leaver* la SGR disporrà di un'opzione call sullo strumento finanziario del consigliere per l'acquisto dello stesso al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo), mentre in caso di *Bad Leaver* (ossia, revoca del consigliere in presenza di una Giusta Causa di Revoca) la SGR disporrà di un'opzione call sullo strumento finanziario del consigliere per l'acquisto dello stesso al valore nominale.

Si segnala che in data 16 marzo 2020 Manfredi Catella, al fine di contribuire a limitare i costi interni della Società alla luce dell'attuale capitalizzazione di mercato della stessa, in linea con gli interessi degli altri azionisti di COIMA RES, non avendo obiezioni rispetto all'analisi di *benchmark* preliminare svolta dall'esperto indipendente Willis Towers Watson in merito alla remunerazione complessiva dell'Amministratore Delegato ai sensi della Scrittura Privata e in ragione del predetto livello di capitalizzazione, ha confermato di accettare la sospensione della rideterminazione dell'emolumento fisso annuo ("**Emolumento Fisso Annuo**") e dell'emolumento variabile, comprensivo di remunerazione variabile annuale e pluriennale ("**Emolumento Variabile**"), previsti dalla Scrittura Privata, a partire dell'esercizio 2020 e fino al termine del primo periodo di durata del Contratto di

Asset Management ("**Primo Periodo**"), come eventualmente prorogato dalle parti. A tale riguardo, si precisa che il Contratto di *Asset Management* prevedeva inizialmente che il Primo Periodo terminasse in occasione del quinto anniversario dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni COIMA RES sul MTA (i.e. il 13 maggio 2021). In data 19 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione di Coima Res ha approvato alcune modificazioni al Contratto di *Asset Management,* tra cui l'estensione del Primo Periodo fino al 1° gennaio 2025.

La sospensione della rideterminazione dell'Emolumento Fisso Annuo e dell'Emolumento Variabile può essere interrotta da Manfredi Catella solo ed esclusivamente nel caso in cui, entro il 31 dicembre 2030 (i) il Contratto di *Asset Management* venga modificato e/o cessi per qualsiasi motivo e/o (ii) Manfredi Catella cessi di ricoprire la carica di Amministratore Delegato (anche in caso di morte, nel qual caso tale interruzione avverrà automaticamente a beneficio degli eredi di Manfredi Catella) e/o (iii) la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione della Società non sia designata da Manfredi Catella (ciascuno degli eventi sopra indicati, un "**Evento Rilevante**"). Al riguardo, si precisa che le modifiche del Contratto di Asset Management approvate in data 19 marzo 2020 non costituiscono un Evento Rilevante.

Qualora si verifichi un Evento Rilevante, Manfredi Catella (o, in caso di morte, i suoi eredi) avrà diritto al pagamento degli emolumenti complessivi maturati per il periodo compreso tra il 2020 e l'esercizio in cui si è verificato l'Evento Rilevante, da calcolarsi ai sensi della Scrittura Privata, come somma di Emolumento Fisso Annuo ed Emolumento Variabile. Qualora non si verifichi un Evento Rilevante entro il 31 dicembre 2030, salvo diverso accordo con la Società, Manfredi Catella non avrà diritto all'Emolumento Fisso Annuo e all'Emolumento Variabile sopra indicati. Si segnala che Manfredi Catella si è peraltro riservato di interrompere la sospensione della rideterminazione dell'Emolumento Fisso Annuo e dell'Emolumento Variabile, dandone comunicazione per iscritto al Consiglio di Amministrazione della Società, qualora la capitalizzazione di mercato di COIMA RES dovesse raggiungere un livello superiore a quello registrato in sede di IPO.

Resta ferma la rinuncia ai compensi per gli anni 2017, 2018 e 2019 ai termini e alle condizioni di cui alla comunicazione del dott. Manfredi Catella del 19 febbraio 2019.

Con riferimento al Dottor Di Gilio, si segnala che, qualora la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management,* il Dottor Di Gilio potrà esercitare, entro 30 giorni dal recesso, il diritto di vedersi ceduto il suo contratto di lavoro dalla Società alla SGR.

Con riferimento ai *Key Managers*, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, che beneficiano degli Strumenti Finanziari previsti dal Contratto di *Asset Management,* (i) in caso di *Good Leaver* (i.e. qualora venga meno, in assenza di giusta causa di revoca, il rapporto di collaborazione tramite il distacco degli stessi presso la Società ai sensi di quanto previsto dal Contratto di *Asset Management*) la SGR dispone di un'opzione call sullo Strumento Finanziario di Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà per l'acquisto dello stesso al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo), mentre (ii) in caso di *bad leaver* (i.e. qualora venga meno il rapporto di collaborazione tramite il distacco degli stessi presso la Società ai sensi di quanto previsto dal Contratto di *Asset Management* in presenza di un grave inadempimento, doloso o colposo, del *key manager* ad obblighi di legge o di statuto che sia altresì idoneo a compromettere irreparabilmente il rapporto di fiducia intercorrente tra lo stesso e la Società e che non consenta, pertanto, la prosecuzione, anche provvisoria, del rapporto di distacco) la SGR dispone di un'opzione call sullo Strumento Finanziario di Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà per l'acquisto al valore nominale pari ad Euro 0,10.

Per quanto riguarda il CFO, si evidenzia che il contratto nazionale del Commercio per i dirigenti prevede che, salva l'ipotesi di licenziamento per giusta causa, in caso di recesso da parte del datore di lavoro è dovuto al dirigente un preavviso, in relazione all'anzianità di servizio globalmente prestato nell'azienda, pari a 10 mesi.

n) Informazioni sulla presenza di eventuali coperture assicurative, ovvero previdenziali o pensionistiche, diverse da quelle obbligatorie

La Società stipulerà in favore dell'Amministratore Delegato le seguenti polizze:

(i) polizza di assicurazione sulla vita;

(ii) polizza per invalidità permanente conseguente;

(iii) polizza per infortuni professionali ed *extra* professionali;

(iv) polizza di assicurazione sanitaria;

A tutti gli amministratori sono riconosciute, come *benefit* una polizza assicurativa *Directors&Officers* e una polizza per responsabilità da prospetto, stipulata in relazione all'operazione di quotazione della Società.

o) *Politica retributiva eventualmente seguita con riferimento: (i) agli amministratori indipendenti, (ii) all'attività di partecipazione a comitati e (iii) allo svolgimento di particolari incarichi (presidente, vicepresidente, etc.)*

All'Amministratore Delegato la Società riconosce una componente fissa di remunerazione, corrisposta in rate mensili.

Inoltre, la Scrittura Privata prevede che "*in caso di rinnovo nella carica successivamente al primo mandato triennale o qualora il Contratto di Asset Management fosse risolto per qualsivoglia ragione, l'emolumento complessivamente spettante (da intendersi quale somma di emolumento fisso annuo e forme di incentivazione variabile, ad esclusione dello Strumento Finanziario) verrà determinato nell'importo indicato quale benchmark di mercato (considerando società comparabili alla Società quali British Land, Land Securities, Unibail Rodamco, Hammerson, Songbird Estate, Capital & Counties, Great Portland, Derwent London e Swiss Prime Site) da una primaria e indipendente executive advisory firm, che terrà comunque conto delle indicazioni formulate dal Comitato Remunerazione e approvate dal Consiglio di Amministrazione della Società*". Come indicato al precedente paragrafo I), in data 16 marzo 2020 Manfredi Catella, al fine di contribuire a limitare i costi interni della Società alla luce dell'attuale capitalizzazione di mercato della stessa, in linea con gli interessi degli altri azionisti di COIMA RES, ha confermato di accettare la sospensione della rideterminazione dell'Emolumento Fisso Annuo e dell'Emolumento Variabile previsti dalla Scrittura Privata, a partire dell'esercizio 2020 e fino al termine del Primo Periodo di durata del Contratto di *Asset Management* (per ulteriori informazioni, *cfr.* il precedente paragrafo I).

I *key managers* Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, membri del Comitato Investimenti, svolgono l'attività presso la Società in regime di distacco parziale ai sensi del Contratto di *Asset Management* e, quali membri del Comitato Investimenti, ricevono dalla Società un emolumento fisso annuo lordo pari ad Euro 50.000, corrisposto in rate trimestrali, determinato in ragione dell'attività svolta a favore della Società.

L'Amministratore Delegato e i *key managers*, inoltre, sono beneficiari di una partecipazione alla *management fee* prevista dal Contratto di *Asset Management* attraverso l'attribuzione degli Strumenti Finanziari emessi dalla Società, aventi le caratteristiche di seguito indicate.

Strumenti Finanziari emessi

I Manager Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà sono beneficiari di una partecipazione alla *management fee* prevista dal Contratto di *Asset Management* attraverso gli Strumenti Finanziari emessi da COIMA RES.

In particolare, in data 6 agosto 2015 il consiglio di amministrazione dell'Emittente ha deliberato di emettere in favore di alcuni manager della Società – ossia, alla Data della Relazione, Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà (ognuno di essi "**Beneficiario**" e congiuntamente i "**Beneficiari**") – in relazione al loro significativo contributo in fase di avvio e futuro sviluppo della Società, n. 10.000 Strumenti Finanziari aventi le caratteristiche di seguito indicate, ad un valore pari

ad Euro 0,10 ciascuno versato dai Manager all'atto della sottoscrizione. Tali Strumenti Finanziari danno diritto al pagamento di un rendimento agganciato all'andamento della Società, secondo la formula di seguito indicata, da eseguirsi anche mediante assegnazione di azioni della Società (la "**Remunerazione degli Strumenti Finanziari**"); a tal fine, in data 14 settembre 2015 l'Assemblea di COIMA RES ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari. L'aumento potrà essere eseguito in via scindibile in una o più tranche nell'arco di quindici anni dalla data di efficacia della delibera di aumento del capitale ad un prezzo di sottoscrizione per ciascuna azione di nuova emissione pari alla media aritmetica dei prezzi di una azione COIMA RES rilevato sul Mercato di quotazione nel periodo compreso tra il 15 febbraio ed il 14 marzo dell'anno di riferimento in cui venga corrisposta ai titolari degli Strumenti Finanziari la Remunerazione degli Strumenti Finanziari.

Di seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche degli Strumenti Finanziari:

(i) sono stati emessi fino a 10.000 (diecimila) Strumenti Finanziari dal valore nominale pari a Euro 0,10 (zero virgola uno); (ii) in relazione al significativo contributo dei Beneficiari in fase di avvio e futuro sviluppo della Società, l'assegnazione è avvenuta rispettivamente a favore di Manfredi Catella in data 6 agosto 2015, Matteo Ravà in data 10 agosto 2015 e Gabriele Bonfiglioli in data 11 agosto 2015, a fronte del versamento del valore nominale degli Strumenti Finanziari; (iii) la durata è di 15 anni e, alla scadenza del termine, si prevede l'emissione di nuovi strumenti finanziari; (iv) il pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari, secondo la formula descritta di seguito, è dovuto al raggiungimento dei parametri previsti nella formula di calcolo e potrà avvenire, a discrezione della Società, mediante assegnazione di azioni ordinarie della Società e/o in contanti; (v) gli Strumenti Finanziari non danno diritto al riconoscimento di diritti amministrativi; (vi) il pagamento effettivo avverrà al termine del primo periodo di riferimento di 3 anni benché il calcolo sarà annuale e successivamente a tale primo periodo il rendimento verrà corrisposto su base annuale, se maturato; (vii) gli Strumenti Finanziari sono soggetti a un periodo di lock up di 3 anni durante il quale potranno essere trasferiti, col consenso della Società, unicamente ad altri manager che potranno essere tempo per tempo individuati; (viii) il valore di mercato stimato alla data di emissione era pari ad Euro 10 per Strumento Finanziario, sulla base di una perizia appositamente predisposta da un consulente esterno che ha effettuato la valutazione prendendo in considerazione potenziali profili dei rendimenti attesi di tali strumenti sulla base di scenari probabilistici analizzati al momento della valutazione e legati ai dati prospettici ipotizzati dalla Società; (ix) gli Strumenti Finanziari sono stati sottoscritti da ciascuno degli attuali manager nelle seguenti proporzioni:

Manager	**Numero Strumenti Sottoscritti**	**%**
Gabriele Bonfiglioli	1667	16,67
Matteo Ravà	1667	16,67
Manfredi Catella	6666	66,66
Totale	**10000**	**100,00**

L'aumento di capitale sociale posto a servizio di detti Strumenti Finanziari consente l'eventuale pagamento, in tutto o in parte, della Remunerazione degli Strumenti Finanziari anche mediante azioni ordinarie dell'Emittente.

La Remunerazione degli Strumenti Finanziari è calcolata annualmente ed è pari al 60% del minimo fra:

- la somma del 10% del *Shareholder Return Outperformance* nel caso di un *Shareholder Return* in eccesso dell'8% (ossia il 10% dell'ammontare, in euro, per il quale il Shareholder Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un Shareholder Return dell'8%) ed il 20% del *Shareholder Return Outperformance* nel caso di un *Shareholder Return* in eccesso del 10% (ossia il 20% dell'ammontare, in euro, per il quale il Shareholder Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un *Shareholder Return* del 10%), pagata su base annuale,
- il 20% dell'eccesso del NAV per Azione alla fine del Periodo di Contabilizzazione (aggiustato al fine di includere i dividendi e ogni altro pagamento per Azione dichiarati in ciascun Periodo di Contabilizzazione successivo al Periodo di Riferimento e aggiustato al fine di escludere gli effetti di emissioni di Azioni nel suddetto periodo) rispetto ad un livello minimo definito *High Watermark*.

Per "*High Watermark*" si intende, rispetto ad un arco temporale illimitato, il maggiore tra: (i) il Prezzo di Emissione, e (ii) il NAV di chiusura per Azione registrato nell'ultimo Periodo durante il quale fu pagata la Remunerazione degli Strumenti Finanziari (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo considerato).

Tale remunerazione per Azione, deve essere moltiplicata per il numero di Azioni in circolazione alla fine del Periodo di Contabilizzazione, ad esclusione delle azioni emesse nello stesso Periodo di Contabilizzazione, al fine della determinazione dell'importo complessivo della Remunerazione degli Strumenti Finanziari (anche il "*Coupon*") da pagare relativamente al medesimo Periodo di Contabilizzazione.

Si segnala che, sulla base del NAV al 31 dicembre 2018, il Coupon complessivamente maturato a favore dei Beneficiari nel primo Periodo di Contabilizzazione secondo la formula sopra indicata è pari ad Euro 1.531.031. Più precisamente, il Coupon maturato a favore di Manfredi Catella è stato pari ad Euro 1.020.687, e il Coupon maturato a favore di Gabriele Bonfiglioli è stato pari ad Euro 255.172 e a favore di Matteo Ravà è stato pari ad Euro 255.172.

In data 7 marzo 2019 il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate, ha deliberato il pagamento del Coupon mediante azioni ordinarie della Società di nuova emissione, rivenienti dall'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441, comma 5 cod. civ., a servizio del pagamento del Coupon, deliberato dall'Assemblea straordinaria di COIMA RES in data 14 settembre 2015.

Al riguardo, in data 3 luglio 2019, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 giugno 2019, ai fini del pagamento del Coupon mediante azioni ordinarie della Società di nuova emissione, è stata data parziale esecuzione al predetto aumento di capitale deliberato dall'assemblea straordinaria della Società in data 14 settembre 2015. In virtù di tale parziale esecuzione dell'aumento di capitale, sono state emesse n. 99.558 nuove azioni ordinarie della Società prive del valore nominale, ad un prezzo di emissione, calcolato sulla base della media aritmetica dei prezzi di un'azione COIMA RES rilevati sul MTA nel periodo compreso tra il 15 febbraio e il 14 marzo u.s., pari a Euro 7,908.

L'emissione è suddivisa a favore dei Beneficiari come segue:

- n. 66.372,00 azioni in favore di Manfredi Catella, pari al 66,66% del totale;
- n. 16.593,00 azioni in favore di Matteo Ravà, pari al 16,67% del totale;
- n. 16.593,00 azioni in favore di Matteo Ravà, pari al 16,67% del totale.

Con riferimento all'esercizio 2020, si segnala sulla base del NAV al 31 dicembre 2020 non è maturato il Coupon degli Strumenti Finanziari.

Il consiglio di amministrazione dell'Emittente ha inoltre facoltà di procedere all'individuazione di eventuali ulteriori dipendenti cui assegnare gli Strumenti Finanziari e riservare una o più *tranche* del sopra descritto aumento di capitale. Tale assegnazione sarà valutata ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate, ove applicabili.

DEFINIZIONI

- **Periodo di Contabilizzazione**: periodo che decorre dalla data dell'Ammissione al 31 dicembre dell'anno di Ammissione, ed in seguito, ogni periodo di 12 mesi, ciascuno dei quali ha inizio al termine del Periodo di Contabilizzazione precedente e finisce ogni anno alla mezzanotte del 31 dicembre.
- **Ammissione**: ammissione allo scambio di azioni ordinarie della Società sul segmento MTA di Borsa Italiana.
- **NAV Lordo Iniziale**: ammontare uguale al numero di Azioni esistenti all'Ammissione moltiplicate per il Prezzo di Emissione.
- **NAV di Fine Periodo**: valore pari alla differenza tra il totale degli attivi iscritti a bilancio della Società ed il totale delle passività iscritte a bilancio della Società alla data di chiusura del bilancio di esercizio;
- ***Relevant High Watermark***: rispetto ad un arco temporale illimitato, il maggiore tra: (i) il Prezzo di Emissione, e (ii) il NAV di chiusura per Azione registrato nell'ultimo Periodo Contabile durante il quale è stata pagata la Remunerazione degli Strumenti Finanziari (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo considerato).
- **Prezzo di Emissione**: prezzo di emissione per Azione della Società all'Ammissione.
- **Periodo di Riferimento**: il più recente Periodo di Contabilizzazione nel quale la Remunerazione degli Strumenti Finanziari è stata pagata.
- **Shareholder Return**: rispetto a ciascun Periodo di Contabilizzazione, la somma della variazione del NAV per Azione durante il Periodo di Contabilizzazione (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo di Contabilizzazione) e del totale dei dividendi per Azione e di qualsiasi altro corrispettivo pagati nel Periodo di Contabilizzazione (considerando la tempistica del pagamento di tali dividendi e corrispettivi).
- ***Shareholder Return Outperformance***: l'ammontare, in euro, per il quale lo Shareholder Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un determinato *Shareholder Return* (nel caso di COIMA RES l'8% o il 10%, in base allo scenario considerato).

Al termine di ogni esercizio, a seguito dell'approvazione del bilancio annuale relativo all'esercizio di riferimento, la Società calcolerà il Coupon annuale pagabile, su base pro-rata, a ciascun *Manager*.

La Remunerazione degli Strumenti Finanziari sarà pagata al termine del primo periodo di riferimento di 3 anni e successivamente a tale primo periodo su base annuale, se maturata. Il pagamento avverrà tramite emissione di azioni della Società o, nel caso in cui fossero state assegnate tutte le azioni riservate al pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari e/o la Società non disponesse più di un basket di azioni (ad esempio, azioni proprie) utilizzabili a tal fine, la Società sottoporrà ad una assemblea l'adozione delle deliberazioni necessarie per effettuare il pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari in azioni e, ove le stesse non risultassero sufficienti ad adempiere a tutti gli obblighi di pagamento, il pagamento avverrà in contanti. La Società è comunque tenuta al pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari al verificarsi dei presupposti di cui alla formula di calcolo sopra riportata.

Si riporta di seguito un esempio teorico di calcolo annuale e di assegnazione della Remunerazione degli Strumenti Finanziari agli amministratori assegnatari degli Strumenti Finanziari sulla base dei parametri sopra riportati:

Esempio Calcolo Remunerazione degli Strumenti Finanziari		Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
	NAV Inizio Periodo	100,0	104,5	98,8	107,2	110,4
	NAV Fine Periodo	104,5	98,8	107,2	110,4	114,9
	Crescita NAV	4,5	(5,7)	8,4	3,2	4,5
	Dividendi pagati nell'anno	4,0	3,8	4,0	4,3	4,4

Total Shareholder Return	**8,5**	**(1,9)**	**12,4**	**7,5**	**8,9**
Shareholder Return (%)	8,5%	(1,8%)	12,6%	7,0%	8,1%
Rendimento soglia sul NAV (8%)	8,0	8,4	7,9	8,6	8,8
Rendimento soglia sul NAV (10%)	10,0	10,5	9,9	10,7	11,0
Rendimenti in accesso (tra 8% e 10%)	**0,5**	**-**	**2,0**	**-**	**0,1**
Rendimenti in accesso (sopra 10%)	**-**	**-**	**2,5**	**-**	**-**
High Watermark	100,0	104,5	104,5	107,2	107,2
NAV Fine Periodo + Dividendi Pagati fino ultima Remunerazione degli Strumenti Finanziari	108,5	102,6	115,0	114,7	123,6
Outperformance vs High Watermark	**8,5**	**-**	**10,5**	**7,5**	**16,4**
Remunerazione degli Strumenti Finanziari, tra il minore di:					
- 10% del Rendimento in eccesso sopra 8% e 10% + il 20% del Rendimento in eccesso sopra al 10%	0,05	-	0,70	-	0,01
- 20% dell'Outperformance vs High Watermark	1,70	-	2,10	1,50	3,28
Promotor	***0,05***	**-**	***0,70***	**-**	***0,01***
Catella	***0,02***	**-**	***0,28***	**-**	***0,004***
Rava	***0,005***	**-**	***0,07***	**-**	***0,001***
Bonfiglioli	***0,005***	**-**	***0,07***	**-**	***0,001***

Come precedentemente indicato, in data 14 settembre 2015 l'Assemblea di COIMA RES ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari. Qualora l'importo fosse eccedente a tale valore, l'Emittente dovrebbe alternativamente: (i) deliberare un nuovo aumento di capitale al servizio di tale pagamento dovuto; (ii) corrispondere per cassa tale pagamento. Tale aumento sarà valutato ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate.

Nel caso di pagamento in azioni del *Coupon*, il numero delle predette azioni sarà determinato dividendo il valore del *Coupon* per la media del valore di mercato delle azioni ordinarie dell'Emittente nel periodo 15 febbraio - 14 marzo dell'esercizio in corso.

Con riferimento agli Strumenti Finanziari, si segnala che l'obbligo di lock-up previsto per un periodo di 3 anni successivi alla data di sottoscrizione è scaduto nel mese di agosto 2018 e, pertanto, alla Data della Relazione gli Strumenti finanziari sono liberamente trasferibili, salvo quanto di seguito indicato.

In caso di *Good Leaver* dei Beneficiari, la SGR disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto degli stessi al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo). In tal modo, da un lato, al Beneficiario sarà riconosciuta la Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata alla data dell'interruzione del rapporto di lavoro; dall'altro, attesa l'interruzione del rapporto di lavoro, la SGR potrà riacquistare gli

Strumenti Finanziari e mantenerli in proprio o assegnarli ad altro Beneficiario. Tale operazione sarà valutata ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate.

In caso di *Bad Leaver*, la SGR disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto dello stesso al valore nominale e, conseguentemente, il Beneficiario non avrà diritto a ricevere la Remunerazione degli Strumenti Finanziari.

Inoltre:

(i) laddove la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* stipulato con la SGR per dolo o colpa grave della SGR stessa (accertato con sentenza passata in giudicato), la SIIQ disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto dello stesso al valore nominale pari ad Euro 0,10 (zero virgola uno);

(ii) laddove la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* stipulato con la SGR per cause diverse da quelle sub (i), su richiesta della SGR il Beneficiario avrà l'obbligo di esercitare nei confronti della SIIQ un'opzione put sugli Strumenti Finanziari al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo);

(iii) in caso di recesso dal Contratto di *Asset Management* da parte della SGR per una qualsiasi delle ragioni indicate nel Contratto di *Asset Management*, su richiesta della SGR il Beneficiario avrà l'obbligo di esercitare nei confronti della SIIQ un'opzione put sugli Strumenti Finanziari al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo).

Amministratori non esecutivi

La remunerazione degli amministratori non esecutivi non è legata ai risultati economici conseguiti della Società. Gli amministratori non esecutivi non sono destinatari di piani di remunerazione basati su strumenti finanziari.

Si precisa che in data 11 giugno 2020 l'Assemblea della Società ha deliberato di stabilire (i) in Euro 150.000 il compenso complessivo annuo del Presidente del Consiglio di Amministrazione (inclusivo dell'eventuale emolumento per la partecipazione ad uno o più comitati interni); e (ii) in Euro 240.000 il compenso complessivo annuo del nominando Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2389, comma 1, del codice civile, da ripartire tra i suoi componenti in conformità alla deliberazione da assumersi dal Consiglio medesimo. Tali compensi non includono la ulteriore remunerazione dell'Amministratore Delegato e la remunerazione dei consiglieri per la partecipazione ai Comitati interni che verranno stabilite dal Consiglio di Amministrazione sentito il parere del Collegio Sindacale.

Il Consiglio di Amministrazione in data 11 giugno 2020 ha deliberato di determinare in Euro 30.000 lordi il compenso fisso annuo per ciascun Amministratore e di determinare in Euro 10.000 lordi il compenso fisso annuo per ciascun Amministratore - ad eccezione del Presidente del Consiglio di Amministrazione - per la partecipazione ad uno o più Comitati interni.

p) Indicazione circa l'eventuale utilizzo, quale riferimento, di politiche retributive di altre società

La Politica è stata predisposta dalla Società senza utilizzare la politica di remunerazione di altre società come riferimento.

q) Elementi della Politica di Remunerazione ai quali, in presenza di circostanze eccezionali, è possibile derogare e, fermo quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate, eventuali ulteriori condizioni procedurali in base alle quali la deroga può essere applicata

Ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 3-*bis*, del TUF, la Società può derogare temporaneamente alla Politica di Remunerazione in presenza di circostanze eccezionali per tali intendendosi solamente le

situazioni in cui la deroga alla Politica è necessaria ai fini del perseguimento degli interessi a lungo termine e della sostenibilità della Società nel suo complesso o per assicurarne la sua capacità di stare sul mercato.

La Politica può essere derogata con riguardo ai seguenti elementi:

- le componenti fisse e variabili della remunerazione dei soggetti destinatari della Politica, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il peso attribuito a ciascuna di tali componenti nell'ambito della retribuzione complessiva, gli obiettivi di *performance* al cui raggiungimento le componenti variabili sono subordinate, i relativi termini di maturazione nonché la previsione di componenti della remunerazione basate su azioni;

- la previsione di eventuali *bonus* o emolumenti di natura straordinaria;

- la previsione e/o l'entità di trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro.

Ogni eventuale deroga temporanea alla Politica di Remunerazione deve essere approvata dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Comitato per la Remunerazione, fermo restando quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate, ove applicabili.

La delibera del Consiglio di Amministrazione determina la durata di tale deroga e gli elementi specifici della Politica che vengono derogati, nel rispetto di quanto sopra indicato.

Politica in materia di remunerazione dei componenti del Collegio Sindacale

La remunerazione prevista per la carica di membro del Collegio Sindacale non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una parte fissa.

In particolare, ai sensi dell'art. 2402 del Codice Civile e dell'art. 29 dello Statuto, la remunerazione dei sindaci è determinata dall'Assemblea degli azionisti.

In data 12 aprile 2018 la Società ha deliberato di stabilire che l'emolumento complessivo annuo del Collegio Sindacale fosse determinato nella misura prevista dalle tariffe professionali.

In particolare, l'emolumento annuo per ciascun membro effettivo del Collegio Sindacale è pari ad Euro 30.000 lordi, mentre per il Presidente del Collegio Sindacale è pari ad Euro 45.000 lordi.

Si evidenzia che il Collegio Sindacale della Società, negli orientamenti agli azionisti sul rinnovo del Collegio Sindacale, ha indicato che, in considerazione delle attività svolte e dei relativi impegni in termini di tempo dedicato e in base alla valutazione dei compensi normalmente corrisposti per Società di dimensioni e complessità analoghe a Coima Res, l'attuale compenso del Collegio sindacale risulta adeguato.

SEZIONE II

La presente sezione è articolata in due parti e:

- illustra nominativamente i compensi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo nonché, in forma aggregata, dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche;
- fornisce una rappresentazione adeguata, chiara e comprensibile di ciascuna delle voci che compongono la loro remunerazione, evidenziandone la conformità con la Politica di Remunerazione descritta nella Sezione I della presente Relazione e le modalità con cui la remunerazione contribuisce ai risultati a lungo termine della società;
- illustra analiticamente i compensi corrisposti nell'esercizio 2020 a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società e da società controllate e collegate.

***

PRIMA PARTE

Consiglio di Amministrazione

In data 11 giugno 2020 l'Assemblea della Società ha deliberato di stabilire (i) in Euro 150.000 il compenso complessivo annuo del Presidente del Consiglio di Amministrazione (inclusivo dell'eventuale emolumento per la partecipazione ad uno o più comitati interni); e (ii) in Euro 240.000 il compenso complessivo annuo del nominando Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2389, primo comma, del Codice Civile da ripartire tra i suoi componenti in conformità alla deliberazione da assumersi dal Consiglio medesimo. Tali compensi non includono la ulteriore remunerazione dell'Amministratore Delegato e la remunerazione dei consiglieri per la partecipazione ai Comitati interni che verranno stabilite dal Consiglio di Amministrazione sentito il parere del Collegio Sindacale

Il Consiglio di Amministrazione in data 11 giugno 2020 ha deliberato di determinare in Euro 30.000 lordi il compenso fisso annuo per ciascun Amministratore e di determinare in Euro 10.000 lordi il compenso fisso annuo per ciascun Amministratore - ad eccezione del Presidente del Consiglio di Amministrazione - per la partecipazione ad uno o più Comitati interni.

Con riferimento a quanto previsto dalla Scrittura Privata, si ricorda che in data 16 marzo 2020 Manfredi Catella, al fine di contribuire a limitare i costi interni della Società alla luce dell'attuale capitalizzazione di mercato della stessa, in linea con gli interessi degli altri azionisti di COIMA RES, non avendo obiezioni rispetto all'analisi di benchmark preliminare svolta dall'esperto indipendente Willis Towers Watson in merito alla remunerazione complessiva dell'Amministratore Delegato ai sensi della Scrittura Privata e in ragione del predetto livello di capitalizzazione, ha confermato di accettare la sospensione della rideterminazione Emolumento Fisso Annuo e dell'Emolumento Variabile previsti dalla Scrittura Privata, a partire dell'esercizio 2020 e fino al termine del Primo Periodo di durata del Contratto di Asset Management. Per maggiori informazioni, si veda sopra Sezione I, lett. m).

In data 11 giugno 2020, il Consiglio di Amministrazione, in considerazione del fatto che i presupposti della rinuncia dell'Amministratore Delegato non sono venuti meno, ha proposto che la Società corrisponda una somma pari ad Euro 70.000 lordi annui a Manfredi Catella quale remunerazione aggiuntiva per la carica di Amministratore Delegato.

In data 27 luglio 2020, il Comitato Remunerazione ha espresso parere favorevole alla proposta del Consiglio di Amministrazione.

Si evidenzia che sulla base di quanto previsto dal Contratto di *Asset Management*, nel caso in cui Manfredi Catella ricopra la carica di Amministratore Delegato e sia l'azionista di maggioranza di COIMA SGR S.p.A., a partire dal quarto anno di durata del Contratto il compenso fisso annuo di Manfredi Catella sarà dedotto dalla commissione di *asset management* pagata alla SGR, fino a un limite massimo di Euro 110.000 annui.

Fatto salvo per quanto di seguito indicato, non esistono accordi con gli Amministratori che prevedono benefici non monetari o la corresponsione di indennità in ipotesi di scioglimento anticipato del rapporto ai sensi dell'art.123-*bis* del TUF.

Polizza ed Indennità risarcitoria

In forza della Scrittura Privata stipulata tra la Società, la SGR e Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà per tutta la durata del relativo mandato Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà avranno diritto come *benefit*, ad una polizza assicurativa per la responsabilità civile relativa al mandato e agli atti compiuti nell'esercizio dello stesso, il cui premio annuo sarà di importo unitario non inferiore ad Euro 10.000; inoltre il solo Manfredi Catella:

(a) come ulteriore *benefit*, è previsto abbia:

(i) telefono cellulare e relativa SIM card, con traffico illimitato;

(ii) *tablet* e *pc* portatile;

(iii) carta di credito aziendale;

(iv) stipula di una polizza di assicurazione sulla vita (quindi a copertura del caso di decesso) il cui indennizzo sia pari ad Euro 1.500.000;

(v) stipula di una polizza per invalidità permanente conseguente a malattia il cui indennizzo sia pari ad Euro 1.000.000;

(vi) stipula di una polizza per infortuni professionali ed extra professionali, il cui indennizzo sia pari ad Euro 2.000.000 per il caso di morte e ad Euro 2.500.000 per il caso di invalidità permanente;

(vii) stipula di una polizza di assicurazione sanitaria a favore suo e della sua famiglia, il cui premio annuo sia di importo unitario non inferiore ad Euro 10.000 (diecimila/00); e

(b) il pagamento della Indennità risarcitoria per la cessazione del rapporto di amministrazione, in ipotesi di *good leaver*.

A tutti gli amministratori sono riconosciute, come *benefit* una polizza assicurativa *Directors&Officers* e una polizza per responsabilità da prospetto, stipulata in relazione all'operazione di quotazione della Società.

Strumenti Finanziari sottoscritti dai Manager

Ai Manager Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà è stata riconosciuta una specifica incentivazione attraverso l'assegnazione a questi ultimi degli Strumenti Finanziari emessi da COIMA RES, per la cui descrizione dettagliata si rinvia alla Sezione I, lett. (n) della presente Relazione.

Collegio sindacale

In data 12 aprile 2018 la Società ha deliberato di stabilire che l'emolumento complessivo annuo del Collegio Sindacale fosse determinato nella misura prevista dalle tariffe professionali.

In particolare, l'emolumento annuo per ciascun membro effettivo del Collegio Sindacale è pari ad Euro 30.000 lordi, mentre per il Presidente del Collegio Sindacale è pari ad Euro 45.000 lordi.

Non esistono accordi con i Sindaci che prevedono la corresponsione di indennità in ipotesi di scioglimento anticipato del rapporto ai sensi dell'art.123-*bis* del TUF.

Principali dirigenti

Il Dottor Di Gilio ha diritto a percepire quale integrale corrispettivo delle sue prestazioni una retribuzione annua lorda pari ad Euro 152.380 suddivisa in 14 mensilità. Oltre a detto compenso, potrà altresì essere corrisposto al Dottor Di Gilio un compenso annuo di natura variabile pari a circa il 50% della retribuzione annua complessiva ("**Bonus Variabile Annuo**"). La remunerazione variabile del dott. Di Gilio è pari a circa un terzo della remunerazione complessiva.

Al Dottor Di Gilio sono altresì attribuiti *benefit*, tra i quali, un'autovettura aziendale nonché una polizza integrativa di copertura delle spese sanitarie rimborsate dal FASDAC e una polizza di copertura rischio vita ed invalidità permanente. Qualora la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* il dottor Di Gilio potrà esercitare il diritto di veder ceduto il suo contratto di lavoro dalla Società alla SGR.

In particolare, in data 25 febbraio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha approvato lo schema relativo agli obiettivi di *performance* del CFO così come riportato in allegato sub I.

In merito alla componente variabile riconosciuta al CFO si evidenzia l'esito del raggiungimento degli obiettivi:

	Obiettivi globali di performance e risultati qualitativi	**Note**	**Raggiungimento**
1	Leadership	In grado di ascoltare e prendere decisioni in modo tempestivo Guida efficace del team verso il raggiungimento di obiettivi condivisi Delega di responsabilità in misura adeguata al potenziale dei dipendenti Incarnazione dei valori aziendali	Obiettivo raggiunto
2	Management, Team Work	Costruire un team efficace, tecnicamente competente ed emotivamente coeso, incoraggiando il contributo di tutti, dando spazio al talento individuale e intervenendo in prima istanza in caso di criticità/conflitti	Obiettivo raggiunto
3	Tecnici	Solide competenze tecniche che lo rendono un punto di riferimento all'interno dell'azienda Trasferimento di competenze a colleghi meno esperti	Obiettivo raggiunto
4	Execution	Tradurre gli orientamenti strategici dell'azienda in piani d'azione concreti Guidare l'attuazione del cambiamento mantenendo un atteggiamento costruttivo e adattando le proprie strategie quando le circostanze lo richiedono e guidando il team in questo senso	Obiettivo raggiunto
5	Comunicazione	Presentare in modo sintetico ed efficace, sia in forma orale che scritta, sia in lingua madre che in inglese Fare un uso appropriato degli strumenti forniti dall'azienda	Obiettivo raggiunto

	Key objectives - (Target 5, min 3)	**Note**	**Raggiungimento**

1	Razionalizzazione della struttura dei fondi partecipati da COIMA RES	Completare il processo di razionalizzazione della struttura degli investimenti di COIMA RES entro il 2° trimestre 2020, guidando anche il processo di rifinanziamento complessivo del portafoglio immobiliare	Presentato piano di collassamento strutture
2	Rinegoziazione degli accordi esistenti	Supportare il Comitato Parti Correlate in relazione alla rinegoziazione degli accordi esistenti con le parti correlate in modo corretto e tempestivo con l'obiettivo di ridurre ulteriormente la base dei costi.	Rinnovo dell'Asset management agreement firmato il 31 March 2020
3	Implementazione dell'Enterprise Datawarehouse	Completare la fase 1 dell'implementazione dell'Enterprise Datawarehouse entro il 2° trimestre 2020 e pianificare le fasi successive raccogliendo opportunamente i requisiti dalle varie unità aziendali	EDW live dal mese di ottobre 2020
4	Mantenere (e, se possibile, migliorare) gli alti standard di qualità all'interno dell'azienda	Mantenere il premio EPRA Gold Award per il reporting Assicurare costantemente, nel ruolo di dirigente preposto alla redazione delle informazioni finanziarie, l'accuratezza e l'affidabilità del sistema contabile Preparare in modo efficiente le riunioni del CdA e supportare il Presidente e il CEO per migliorare al massimo il livello di governance di CRES	Ottenuto EPRA Gold Award nel mese di settembre 2020
5	Support ai Comitati della Società	Supportare tutte le attività delle commissioni interne principalmente in termini di programmazione delle riunioni (in accordo con ogni singolo Presidente), preparazione di tutti i documenti di supporto e ogni ulteriore attività richiesta dai Presidenti.	Supporto prestato in linea con le aspettative
6	Codice di Corporate Governance 2020	Supporto al Presidente del consiglio di amministrazione nell'attuazione delle raccomandazioni contenute nel nuovo codice di autoregolamentazione al fine di essere pienamente conforme entro l'inizio del 2021.	Presentato piano di lavoro nel dicembre 2020
7	Sostenibilità	Supportare l'amministratore delegato nell'implementazione di pratiche concrete di sostenibilità all'interno dell'azienda, aiutando l'azienda a raggiungere gli obiettivi fissati per l'anno 2020 nel rapporto di sostenibilità	Obiettivi di sostenibilità 2020 impostati

In merito alle remunerazioni totale medie, si evidenzia quanto sotto:

	Ruolo	2020	2019
Massimo Capuano[1]	Presidente CdA	140.000	150.000

[1] La minore retribuzione del 2020 deriva dalla rinuncia fatta a favore di donazioni fatte dalla Società ad enti impegnati nella lotta contro la diffusione dell'epidemia da COVID-19.

Manfredi Catella[1]	Amministratore Delegato	20.000	110.000
Feras – Abdulaziz Al Naama	Vice Presidente	40.000	40.000
Olivier Elamine[1]	Amministratore Indipendente	10.000	40.000
Luciano Gabriel[1]	Amministratore Indipendente	30.000	40.000
Alessandra Stabilini	Amministratore Indipendente	41.600	41.600
Agostino Ardissone	Amministratore Indipendente	10.000	40.000
Ariela Caglio	Amministratore Indipendente	30.000	30.000
Antonella Centra	Amministratore Indipendente	30.000	30.000
Paola Bruno	Amministratore Indipendente	22.013	-
Massimo Laconca	Presidente Collegio Sindacale	46.800	46.800
Milena Livio	Membro del Collegio Sindacale	31.200	31.200
Marco Lori	Membro del Collegio Sindacale	40.560	40.560
Matteo Ravà[1]	Key Manager	40.000	50.000
Gabriele Bonfiglioli[1]	Key Manager	40.000	50.000
CFO		233.636	223.054

Nei due anni in esame la Società ha raggiunto i seguenti risultati operativi:

	2020	**2019**
Net operating Income	40,3 M	33,4 M
Epra Earnings per azione	0.49	0.39
Funds from operations per azione (FFO)	0.67	0.49
NAV per azione	12.34	12.19
Dividendi distribuiti per azione	0.30	0.30
EBITDA	31,5 M	23,5 M

La remunerazione annua lorda media dei dipendenti diversi dai soggetti la cui remunerazione è rappresentata nominativamente è stata mediamente pari, nel corso degli esercizi 2019 e 2020, ad Euro 145 mila.

SECONDA PARTE

Tabelle

TABELLA 1

COMPENSI CORRISPOSTI AI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO, AI DIRETTORI GENERALI E AGLI ALTI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE

(A)	(B)	(C)	(D)	(1)	(2)	(3)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Nome e cognome	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Caio Massimo Capuano	Presidente del Consiglio di Amministrazione	1° gennaio 2020 – 31 dicembre 2020	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020									

(I) Compensi nella società che redige il bilancio				140.000	-				140.000		
(II) Compensi da controllate e collegate											
(III) Totale				140.000					140.000		
Manfredi Catella	Amministratore Delegato	1° gennaio 2020 – 31 dicembre 2020	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020								
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				18.190	1.810				20.000	583.942	
(II) Compensi da controllate e collegate											
(III) Totale				18.190	1.810				20.000	583.942	
Feras Abdulaziz Al-Naama	Vicepresidente – amministratore indipendente	1° gennaio 2020 – 31 dicembre 2020	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020								
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				30.000	10.000				40.000		
(II) Compensi da controllate e collegate											
(III) Totale				30.000	10.000				40.000		

Ariela Caglio	Amministratore	1° gennaio 2020 – 31 dicembre 2020	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020											
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				30.000						30.000				
(II) Compensi da controllate e collegate														
(III) Totale				30.000						30.000				
Alessandra Stabilini	Amministratore indipendente	1° gennaio 2020 – 31 dicembre 2020	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020											
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				31.200	10.400					41.600				
(II) Compensi da controllate e collegate														
(III) Totale				31.200	10.400					41.600				
Agostino Ardissone	Amministratore indipendente	1° gennaio 2020 - 8 marzo 2020	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019											

(I) Compensi nella società che redige il bilancio				7.500	2.500					10.000			
(II) Compensi da controllate e collegate													
(III) Totale				7.500	2.500					10.000			
Paola Bruno	Amministratore indipendente	11 giugno 2020 – 31 dicembre 2020	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				16.510	5.503					22.013			
(II) Compensi da controllate e collegate													
(III) Totale				16.510	5.503					22.013			
Antonella Centra	Amministratore indipendente	1° gennaio 2020 – 31 dicembre 2020	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				30.000						30.000			
(II) Compensi da controllate e collegate													
(III) Totale				30.000						30.000			

Olivier Elamine	Amministratore indipendente	1° gennaio 2020 – 31 dicembre 2020	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020											
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				7.500	2.500					10.000				
(II) Compensi da controllate e collegate														
(III) Totale				7.500	2.500					10.000				
Luciano Gabriel	Amministratore indipendente	1° gennaio 2020 – 31 dicembre 2020	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020											
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				22.500	7.500					30.000				
(II) Compensi da controllate e collegate														
(III) Totale				22.500	7.500					30.000				

Massimo Laconca	Presidente del Collegio Sindacale	1° gennaio 2020 – 31 dicembre 2020	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020											
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				46.800						46.800				
(II) Compensi da controllate e collegate														
(III) Totale				46.800						46.800				
Milena Livio	Sindaco effettivo	1° gennaio 2020 – 31 dicembre 2020	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020											
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				31.200						31.200				
(II) Compensi da controllate e collegate														
(III) Totale				31.200						31.200				
Marco Lori	Sindaco effettivo	1° gennaio 2020 – 31	Approvazione bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020											

		dicembre 2020												
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				31.200					9.360	40.560				
(II) Compensi da controllate e collegate														
(III) Totale				31.200					9.360	40.560				
Dirigenti con responsabilità strategiche	CFO	N/A	N/A											
(I) Compensi nella società che redige il bilancio				153.636		69.000		8.493				222.636		
(II) Compensi da controllate e collegate														
(III) Totale				153.636		69.000		8.493				222.636		

TABELLA 2

PIANI DI INCENTIVAZIONE BASATI SU STRUMENTI FINANZIARI, DIVERSI DALLE STOCK OPTION, A FAVORE DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE, DEI DIRETTORI GENERALI E DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE

			Strumenti finanziari assegnati negli esercizi precedenti non *vested* nel corso dell'esercizio		Strumenti finanziari assegnati nel corso dell'esercizio					Strumenti finanziari vested nel corso dell'esercizio e non attribuiti	Strumenti finanziari vested nel corso dell'esercizio e attribuibili		Strumenti finanziari di competenza dell'esercizio
A	B	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Nome e cognome	Carica	Piano	Numero e tipologia di strumenti finanziari	Fair Value alla data di assegnazione	Numero e tipologia di strumenti finanziari	Fair value alla data di assegnazione	Periodo di vesting	Data di assegnazione	Prezzo di mercato all'assegnazione	Numero e tipologia strumenti finanziari	Numero e tipologia strumenti finanziari	Valore alla data di maturazione	Fair value
Manfredi Catella	Amministratore Delegato												
(I) Compensi nella società che redige il bilancio		Piano A (6	6.666 Strumento	66.660									583.942

	agosto 2015)	finanziario										
(II) Compensi da controllate e collegate	**N/A**											
(III) Totale		6.666 Strumento finanziario	66.660									583.942
Gabriele Bonfiglioli		**Key manager**										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio	**Piano A (6 agosto 2015)**	1.667 Strumento finanziario	16.670									146.029
(II) Compensi da controllate e collegate	**N/A**											
(III) Totale		1.667 Strumento	16.670									146.029

		finanziario										
Matteo Ravà		**Key manager**										
(I) Compensi nella società che redige il bilancio	**Piano A (6 agosto 2015)**	1.667 Strumento finanziario	16.670									146.029
(II) Compensi da controllate e collegate	**N/A**											
(III) Totale		1.667 Strumento finanziario	16.670									146.029

TABELLA 3

PIANI DI INCENTIVAZIONE MONETARI A FAVORE DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE, DEI DIRETTORI GENERALI E DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE

A	B	(1)	(2)			(3)			(4)
Cognome e nome	Carica	Piano	Bonus dell'anno			Bonus di anni precedenti			Altri bonus
			(A)	(B)	(C)	(A)	(B)	(C)	
N. 1 dirigente con responsabilità strategiche			Erogabile/Erogato	Differito	Periodo di differimento	Non più erogabili	Erogabile/Erogati	Ancora differiti	
		Bonus di performance annuale 2020	95.238						
		Bonus di performance annuale 2019					69.000		
(II) Compensi da controllate e collegate		N/A							
(III) Totale			95.238				69.000		

TABELLA 4

PARTECIPAZIONI DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO E DEI DIRETTORI GENERALI

COGNOME E NOME	CARICA	SOCIETÀ PARTECIPATA	NUMERO AZIONI POSSEDUTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO PRECEDENTE	NUMERO AZIONI ACQUISTATE	NUMERO AZIONI VENDUTE	NUMERO AZIONI POSSEDUTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO IN CORSO
Manfredi Catella	Amministratore Delegato	COIMA RES S.p.A. SIIQ	99.515	31.695		131.210
Manfredi Catella (per il tramite di COIMA SGR S.p.A.)	Amministratore Delegato	COIMA RES S.p.A. SIIQ	242.440			242.440
Manfredi Catella (per il tramite di COIMA S.r.l.)	Amministratore Delegato	COIMA RES S.p.A. SIIQ	21.600			21.600
Olivier Elamine	Amministratore Indipendente	COIMA RES S.p.A. SIIQ	4.000			4.000
Luciano Gabriel	Amministratore Indipendente	COIMA RES S.p.A. SIIQ	20.000			20.000
Gabriele Bonfiglioli	Key manager	COIMA RES S.p.A. SIIQ	22.593	77.789		100.382
Matteo Ravà	Key manager	COIMA RES S.p.A. SIIQ	16.593	595		17.188

TABELLA 5

PARTECIPAZIONI DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICA

COGNOME E NOME	CARICA	SOCIETÀ PARTECIPATA	NUMERO AZIONI POSSEDUTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO PRECEDENTE	NUMERO AZIONI ACQUISTATE	NUMERO AZIONI VENDUTE	NUMERO AZIONI POSSEDUTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO IN CORSO
Fulvio Di Gilio	Dirigente Preposto	COIMA RES S.p.A. SIIQ	1.417	3.100		4.517



ALLEGATO I

Obiettivi di performance CFO

La componente variabile della remunerazione del CFO è attribuita dalla Società subordinatamente al raggiungimento di obiettivi di *performance* definiti sulla base di criteri relativi alla performance complessiva aziendale, al contributo dato dal CFO su alcuni obiettivi quantitativi di performance e su alcuni obiettivi qualitativi di performance. Si allega di seguito il dettaglio dei suddetti obiettivi:

	Parametri di performance	Note	Peso % rispetto al compenso variabile complessivo
1	Leadership	Focus anche in prospettiva di sviluppo del ruolo	12,5
2	Management, Team Work	Focus in particolare per responsabilità business per automazione del dato	12,5
3	Technical		7,5
4	Execution		5
5	Communication	Anche rispetto a 1) sopra	12,5
Totale			50

	Key objectives	Note	Peso % rispetto al compenso variabile complessivo
1	Coordinamento del programma di automazione del dato		10
2	Responsabilità per i finanziamenti ed in particolare per lo sviluppo di soluzioni anche coerenti con obiettivi ESG.		10
3	Contributo attivo allo sviluppo del business		10
4	Definizione e implementazione di uno standard reporting best in practices comparabile al migliore benchmarking di mercato per ciascun target e integrazione di tutta la reportistica ESG		10
5	Raggiungimento obiettivi ESG e Digitali		10
Totale			50

ALLEGATO "D" AL REPERTORIO N. 454/304

COIMARES

COIMA RES SIIQ S.p.A.

Sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12
Capitale sociale pari ad Euro 14.482.292,19 i.v.
Iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 09126500967

Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione sulle proposte ai punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 all'Ordine del Giorno dell'Assemblea ordinaria convocata per il giorno 22 aprile 2021.



COIMARES

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES S.p.A. SIIQ ("**COIMA RES**" ovvero la "**Società**") ha predisposto la presente relazione (la "**Relazione**") ai sensi dell'art. 125-*ter* del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 come successivamente modificato e integrato (il "**TUF**") e dell'art. 84-*ter* del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il "**Regolamento Emittenti**") in relazione all'Assemblea degli Azionisti convocata in unica convocazione per il giorno 22 aprile 2021, alle ore 9:00, in Milano, presso la sede della Società in Piazza Gae Aulenti 12 per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno in sede ordinaria:

1. **Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020. Delibere inerenti e conseguenti;**
2. **Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo. Delibere inerenti e conseguenti;**
3. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-*ter* del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato:**
   - **3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante;**
   - **3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante;**
4. **Nomina del Consiglio di Amministrazione:**
   - **4.1 Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;**
   - **4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;**
   - **4.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione;**
   - **4.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione;**
   - **4.5 Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;**
5. **Nomina del Collegio Sindacale**
   - **5.1 Nomina dei componenti del Collegio Sindacale**
   - **5.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;**
   - **5.3 Determinazione del compenso dei componenti e del Presidente del Collegio Sindacale.**
6. **Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del Codice civile, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 11 giugno 2020. Delibere inerenti e conseguenti.**

Di seguito si riporta la Relazione sui punti all'ordine del giorno.

COIMARES

1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020. Delibere inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

in relazione al primo punto all'ordine del giorno, il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha approvato, in data 25 febbraio 2021, il bilancio di esercizio e il bilancio consolidato del gruppo COIMA RES chiusi al 31 dicembre 2020.

In particolare, il bilancio di esercizio della Società al 31 dicembre 2020 chiude con un utile di Euro 10.933.612.

Copia del fascicolo relativo al bilancio di esercizio e al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2020, unitamente alla relazione del Collegio Sindacale e della Società di Revisione incaricata della revisione legale dei conti, è depositata presso la sede sociale, sul sito web della Società (www.coimares.com) nonché presso il meccanismo di stoccaggio "eMarket SDIR", consultabile all'indirizzo www.emarketstorage.com, insieme alla relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari relativa all'esercizio 2020, a disposizione di chi desideri prenderne visione.

Siete pertanto invitati ad assumere la seguente deliberazione:

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

- *esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020;*
- *esaminato il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2020;*
- *preso atto delle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione,*

delibera

- *di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e la relazione sulla gestione;*
- *di conferire al Consiglio di Amministrazione, e per esso al Presidente ed all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro, ogni più ampio potere per dare concreta ed integrale esecuzione alle deliberazioni che precedono nel rispetto della normativa applicabile e, in particolare, procedere ai depositi ed alla pubblicazione del fascicolo di bilancio e, in generale, della documentazione allo stesso correlata ai sensi e per gli effetti delle disposizioni normative e regolamentari vigenti."*

COIMARES

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

Signori Azionisti,

in relazione al secondo punto all'ordine del giorno, si ricorda che il bilancio di esercizio della Società al 31 dicembre 2020 chiude con un utile civilistico di Euro 10.933.612.

Il Consiglio di Amministrazione, anche in considerazione delle previsioni statuarie correlate alla natura di SIIQ della Società, Vi propone:

- di destinare l'utile civilistico di esercizio di Euro 10.933.612, che residua in Euro 7.322.956,20 dopo la distribuzione dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2020, come segue:
  - (i) a utili portati a nuovo Euro 1.304.302,60;
  - (ii) a Dividendi Euro 10.831.967,40;
- di ridurre la riserva di valutazione IAS 40 per Euro 1.202.658;
- di riclassificare la riserva di valutazione IAS 40 soggetta al regime di indisponibilità previsto dall'art.6 del D. Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, pari a Euro 5.018.139,84, aumentando la riserva utili portati a nuovo per il medesimo importo. L'ammontare pari a Euro 5.018.139,84 si riferisce alle rivalutazioni effettuate negli anni precedenti del complesso immobiliare sito in Milano, via Lorenteggio 240 (cd. "Vodafone Village") ceduto nel corso dell'esercizio 2019;
- di distribuire dividendi per Euro 0,20 per azione, e quindi per un importo complessivamente pari a Euro 7.221.311,60 - a saldo dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2020 di Euro 0,10 per azione, distribuito in data 18 novembre 2020 - e comprensivo di un importo di Euro 0,06 per azione relativo alla plusvalenza realizzata nel corso dell'esercizio 2019 mediante la cessione del 50% del complesso immobiliare Vodafone Village. Il dividendo relativo all'esercizio 2020 si determina pertanto tra acconto e saldo in Euro 10.831.967,40, pari a Euro 0,30 per azione.

Siete pertanto invitati ad assumere la seguente deliberazione:

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

- *esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020;*
- *esaminato il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2020;*
- *preso atto delle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione,*

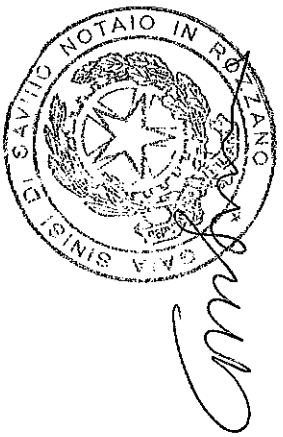
delibera

- *di destinare l'utile civilistico di esercizio di Euro 10.933.612, che residua in Euro 7.322.956,20 dopo la distribuzione dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2020, come segue:*
  - *(i) a utili portati a nuovo Euro 1.304.302,60;*
  - *(ii) a Dividendi Euro* 10.831.967,40;
- *di ridurre la riserva di valutazione per Euro 1.202.658;*
- *di riclassificare la riserva di valutazione IAS 40 soggetta al regime di indisponibilità previsto dall'art.6 del D. Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, pari a Euro 5.018.139,84, aumentando la riserva*

COIMARES

utili portati a nuovo per il medesimo importo. L'ammontare pari a Euro 5.018.139,84 si riferisce alle rivalutazioni effettuate negli anni precedenti del complesso immobiliare sito in Milano, via Lorenteggio 240 (cd. "Vodafone Village") parzialmente ceduto nel corso dell'esercizio 2019;

- *di distribuire dividendi per Euro 0,20 per azione, e quindi per un importo complessivamente pari a Euro 7.221.311,60 - a saldo dell'acconto sul dividendo dell'esercizio 2020 di Euro 0,10 per azione, distribuito in data 18 novembre 2020 - e comprensivo di un importo di Euro 0,06 per azione relativo alla plusvalenza realizzata nel corso dell'esercizio 2019 mediante la cessione del 50% del complesso immobiliare Vodafone Village. Il dividendo relativo all'esercizio 2020 si determina pertanto tra acconto e saldo in Euro 10.831.967,40, pari a Euro 0,30 per azione;*
- *di stabilire che la data di stacco della cedola sia il 26 aprile 2021, la record date, ai sensi dell'art. 83-terdecies del D.lgs. 58 del 24 febbraio 1998, il 27 aprile 2021 e la data di pagamento il 28 aprile 2021;*
- *di conferire al consiglio di amministrazione e, per esso al Presidente ed all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro, ogni più ampio potere per dare concreta ed integrale esecuzione alle deliberazioni che precedono nel rispetto della normativa applicabile."*



COIMARES

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

Signori Azionisti,

in relazione al terzo punto all'ordine del giorno, ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF e dell'art. 84-*quater* del Regolamento Emittenti, il Consiglio di Amministrazione ha approvato in data 25 febbraio 2021 la "*Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti*".

La Relazione è depositata nei termini previsti dalla vigente normativa presso la sede sociale, sul sito web della Società (www.coimares.com) nonché presso il meccanismo di stoccaggio "eMarket SDIR", consultabile all'indirizzo www.emarketstorage.com.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF – come recentemente modificato dal Decreto Legislativo 10 giugno 2019, n. 49, in attuazione della Direttiva (UE) 2017/828 del Parlamento europeo e del Consiglio del 17 maggio 2017 che modifica la direttiva 2007/36/CE per quanto riguarda l'incoraggiamento dell'impegno a lungo termine degli azionisti – la predetta Relazione è articolata in due sezioni.

La prima sezione illustra la politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2021, nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica. Tale sezione, ai sensi dell'art. 123-*ter*, commi 3-*bis* e 3-*ter*, del TUF, introdotti dal D.lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

La seconda sezione contiene l'indicazione dei compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, e ai Dirigenti con responsabilità strategiche (per questi ultimi in forma aggregata) nell'esercizio 2020 o ad esso relativi; tale sezione, ai sensi del comma 6 dell'art. dell'art. 123-*ter* TUF, come introdotto dal D.lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto non vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

Alla luce di quanto precede, in relazione al presente punto all'ordine del giorno si procederà in Assemblea con due distinte votazioni, sulla base delle proposte di seguito formulate.

* * * * *

COIMARES

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

Con riferimento alla prima sezione, siete invitati ad assumere la seguente deliberazione:

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

- *esaminata la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" di COIMA RES S.p.A. SIIQ predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3, del TUF, contenente l'illustrazione della politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2021, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica,*

delibera

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

*****

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

Con riferimento alla seconda sezione, siete pertanto invitati ad assumere la seguente deliberazione:

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

- *esaminata la seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" di COIMA RES S.p.A. SIIQ, predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 123-ter, comma 4, del TUF, contenente l'indicazione dei compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche nell'esercizio 2020 o ad esso relativi;*

delibera

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

COIMARES

4. Nomina del Consiglio di Amministrazione

Signori Azionisti,

in relazione al quarto punto all'ordine del giorno, si ricorda che, con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 scadrà il mandato del Consiglio di Amministrazione in carica. Siete pertanto invitati a provvedere alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione previa determinazione del numero dei suoi componenti, della loro durata in carica, nonché a provvedere alla determinazione del relativo compenso.

4.1 Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione

Si ricorda che ai sensi dell'art. 18 dello Statuto di COIMA RES, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minimo di tre ad un numero massimo di undici membri, compreso il Presidente e uno o più Vicepresidenti.

Il Consiglio di Amministrazione in scadenza si astiene dal formulare specifiche proposte sul presente punto all'ordine del giorno e invita pertanto l'Assemblea a determinare il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, entro i limiti statutariamente previsti, sulla base delle proposte che potranno essere formulate dagli Azionisti.

4.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto di COIMA RES, gli amministratori restano in carica per tre esercizi, salvo diverso inferiore periodo stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione, in linea con quanto previsto in occasione dell'ultimo rinnovo dell'organo amministrativo, deliberato dall'Assemblea ordinaria dell'11 giugno 2020, ha ritenuto di proporre che gli amministratori rimangano in carica un esercizio, in linea con la miglior prassi di mercato e nell'interesse degli azionisti e della Società stessa.

Il Consiglio di Amministrazione propone pertanto di fissare la durata del mandato degli amministratori da nominare in 1 esercizio.

Siete pertanto invitati ad assumere la seguente deliberazione:

"L'assemblea di COIMA RES S.p.A. SIIQ, esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione,

delibera

di determinare la durata del mandato degli amministratori da nominare in 1 esercizio."

4.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto di COIMA RES, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minimo di tre ad un numero massimo di undici membri; gli amministratori sono nominati dall'Assemblea e sono sempre rieleggibili.

In particolare, gli Amministratori vengono nominati dall'Assemblea nel rispetto della disciplina *pro-tempore* vigente inerente all'equilibrio tra generi sulla base delle liste di candidati presentate dagli azionisti e depositate presso la sede della Società entro il venticinquesimo giorno precedente la data dell'assemblea. In considerazione del fatto che il termine cade di domenica, tale termine a beneficio degli azionisti è posticipato al giorno lavorativo successivo, ossia lunedì 29 marzo 2021.

COIMARES

Il deposito delle liste può essere effettuato con le seguenti modalità: (i) a mezzo posta ovvero mediante consegna a mani presso la sede legale della Società, in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, rivolgendosi al dottor Fulvio Di Gilio (tel. 02 65560972); e (ii) mediante posta elettronica certificata all'indirizzo coimares@legalmail.it. In presenza di più liste uno dei membri del Consiglio di Amministrazione è espresso dalla seconda lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti e che non sia collegata alla prima lista.

Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti una percentuale non inferiore al 4,5%, come stabilito da Consob con determinazione n. 44 del 29 gennaio 2021. Tale quota di partecipazione deve risultare da apposite certificazioni che devono essere prodotte, se non disponibili nel giorno in cui le liste sono depositate, anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società (*i.e.*, entro il 1° aprile 2021).

Ogni azionista, nonché gli azionisti legati da rapporti di controllo o di collegamento ai sensi del Codice civile, non possono presentare o votare, neppure per interposta persona, o società fiduciaria, più di una lista.

Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

I candidati inseriti nelle liste devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare, devono essere elencati in numero progressivo e devono possedere i requisiti di onorabilità previsti dalla legge. Almeno due candidati – indicati in una posizione non posteriore al secondo e al settimo posto di ciascuna lista – devono essere in possesso anche dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. Le liste che presentino un numero di candidati pari o superiore a tre devono essere composte da candidati appartenenti ad entrambi i generi in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno due quinti del totale, con arrotondamento, in caso di numero frazionario, all'unità superiore, ai sensi dell'art. 18 dello Statuto della Società (fermo restando che qualora il numero di componenti del Consiglio di Amministrazione da eleggere fosse pari a tre l'arrotondamento avverrebbe per difetto all'unità inferiore).

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

Inoltre, si invitano gli Azionisti a tenere conto anche dei requisiti di indipendenza e del numero di amministratori indipendenti raccomandati dall'art. 2 del Codice di Corporate Governance.

Si invitano altresì gli Azionisti a tenere conto dell'orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione in data 8 giugno 2016 relativamente al cumulo degli incarichi. In merito, il Consiglio di Amministrazione ha stabilito che gli incarichi di amministratore o sindaco in altre società quotate ricoperti da ciascun amministratore della Società non possono avere un peso complessivo superiore a 6, individuando come segue il peso degli incarichi in altre società quotate in mercati regolamentati:

- per le cariche di Presidente del Consiglio di Amministrazione: 2;
- per le cariche di Amministratore Delegato: 4; e,
- per le cariche di amministratore senza deleghe: 1.

Si ricorda altresì che, con Comunicazione n. DEM/9017893 del 26 febbraio 2009, la Consob ha raccomandato ai soci che presentano una "lista di minoranza" in occasione dell'elezione dell'organo di amministrazione di depositare unitamente alla lista "*una dichiarazione che attesti l'assenza dei rapporti di collegamento, anche indiretti, di cui all'art. 147-ter, comma 3, del TUF e all'art. 144-quinquies del Regolamento Emittenti, con gli azionisti che detengono, anche congiuntamente, una*

partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, ove individuabili sulla base delle comunicazioni delle partecipazioni rilevanti di cui all'art. 120 del TUF o della pubblicazione dei patti parasociali ai sensi dell'art. 122 del medesimo Decreto", specificando "*le relazioni eventualmente esistenti, qualora significative, con i soci che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, ove individuabili, nonché le motivazioni per le quali tali relazioni non sono state considerate determinanti per l'esistenza dei citati rapporti di collegamento, ovvero dovrà essere indicata l'assenza delle richiamate relazioni*". A tale riguardo si segnala che l'azionista di maggioranza relativa di COIMA RES è Qatar Holding LLC, che detiene una partecipazione pari al 40,02% del capitale sociale della Società e ha stipulato con gli azionisti Manfredi Catella, COIMA S.r.l. e COIMA SGR S.p.A. un patto parasociale ai sensi dell'art. 122 del TUF che aggrega il 40,73% del capitale sociale di COIMA RES.

Determinato da parte dell'Assemblea il numero di amministratori da eleggere si procede come segue:

1. dalla lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono eletti, in base all'ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista, tutti gli amministratori da eleggere tranne uno;
2. dalla seconda lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti – che non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, ai sensi della disciplina di legge e regolamentare *pro-tempore* vigente, con coloro che hanno presentato o votato la lista di cui al precedente punto 1 – è eletto, in conformità alle disposizioni di legge, un amministratore in base all'ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista.

Qualora due liste abbiano ottenuto il secondo maggior numero di voti, si procede a una nuova votazione da parte dell'Assemblea, risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

Qualora ad esito dell'applicazione del meccanismo di voto di lista sopra indicato (i) non risulti eletto il numero minimo di candidati in possesso dei requisiti di indipendenza e/o (ii) la composizione del Consiglio non sia conforme alla disciplina in materia di equilibrio tra i generi, risulteranno eletti i candidati in possesso dei requisiti richiesti in sostituzione dei candidati privi di tali requisiti inseriti nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti con numero di ordine progressivo meno elevato.

Nel caso in cui venga presentata un'unica lista, gli amministratori verranno tratti dalla lista presentata sempre che abbia ottenuto l'approvazione della maggioranza semplice dei voti.

Nel caso in cui non venga presentata alcuna lista (o la lista presentata non consenta di nominare gli amministratori nel rispetto delle disposizioni normative vigenti), l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge, senza osservare il procedimento sopra previsto e comunque in modo da assicurare la presenza del numero minimo di amministratori indipendenti previsto dalla normativa vigente nonché il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. Non si tiene conto delle liste che abbiano conseguito in Assemblea una percentuale di voti inferiore alla metà di quelli richiesti per la presentazione delle liste (*i.e.* 2,25%).

Si ricorda infine che, ai sensi dell'art. 18 dello Statuto di COIMA RES, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, si provvede ai sensi dell'art. 2386 del Codice civile. Se uno o più degli amministratori cessati erano stati tratti da una lista contenente anche nominativi di candidati non eletti, la sostituzione viene effettuata nominando, secondo l'ordine progressivo, persone tratte dalla lista cui apparteneva l'amministratore venuto meno e che siano tutt'ora eleggibili e disposte ad accettare la carica. Le procedure di sostituzione devono in ogni caso garantire la presenza di un numero necessario di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza e il rispetto della disciplina *pro-tempore* vigente inerente all'equilibrio tra i generi.

Siete pertanto invitati a votare in Assemblea per una delle liste di candidati alla carica di componente del Consiglio di Amministrazione che saranno predisposte, depositate e pubblicate nel rispetto delle disposizioni in precedenza richiamate.

COIMARES

4.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 20 dello Statuto della Società, il Consiglio di Amministrazione elegge tra i suoi membri un Presidente e, eventualmente, uno o più Vicepresidenti, salvo che non vi abbia provveduto l'Assemblea.

Pertanto, siete invitati a nominare il Presidente del Consiglio di Amministrazione tra gli amministratori eletti all'esito delle votazioni sul precedente punto all'ordine del giorno sulla base delle proposte che potranno essere formulate dagli Azionisti.

4.5 Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione

Si ricorda che ai sensi dell'art. 20 dello Statuto della Società, i compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione sono determinati dall'Assemblea e restano validi fino a diversa deliberazione.

La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale. L'Assemblea può tuttavia determinare un importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche.

Il Consiglio di Amministrazione in scadenza si astiene dal formulare specifiche proposte sul presente punto all'ordine del giorno e Vi invita pertanto a determinare il compenso annuo lordo dei membri del Consiglio di Amministrazione, sulla base delle proposte che potranno essere formulate dagli Azionisti.

5. Nomina del Collegio Sindacale

Signori Azionisti,

in relazione al quinto punto all'ordine del giorno, si ricorda che, con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 scadrà il mandato del Collegio Sindacale in carica. Siete pertanto invitati a provvedere alla nomina dei componenti e del Presidente del nuovo Collegio sindacale per il triennio 2021-2023 e a determinarne il compenso.

5.1 Nomina dei componenti del Collegio Sindacale

Ai sensi dell'art. 29 dello Statuto di COIMA RES, il Collegio Sindacale è composto di tre membri effettivi e di tre membri supplenti. Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo, che assumerà la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e di un sindaco supplente.

Tutti i sindaci devono essere iscritti nel registro dei revisori contabili, devono essere in possesso di tutti gli ulteriori requisiti richiesti dalla vigente normativa, anche regolamentare e devono aver esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni.

I sindaci durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili. L'Assemblea nomina i sindaci e il Presidente del Collegio Sindacale nel rispetto della disciplina *pro-tempore* vigente inerente all'equilibrio tra i generi.

La nomina del Collegio sindacale avviene sulla base di liste depositate a pena di decadenza presso la sede della Società nelle quali i candidati, sono elencati mediante un numero progressivo.

COIMARES

Le liste sono depositate presso la sede della Società entro il venticinquesimo giorno precedente la data dell'assemblea. In considerazione del fatto che il termine cade di domenica, tale termine a beneficio degli azionisti è posticipato al giorno lavorativo successivo, ossia lunedì 29 marzo 2021.

Il deposito delle liste può essere effettuato con le seguenti modalità: (i) a mezzo posta ovvero mediante consegna a mani presso la sede legale della Società, in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, rivolgendosi al dottor Fulvio Di Gilio (tel. 02 65560972); e (ii) mediante posta elettronica certificata all'indirizzo coimares@legalmail.it.

La lista si compone di due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo, l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente.

Ai fini del rispetto della vigente normativa in materia di equilibrio tra i generi, le liste che, considerando entrambe le sezioni, presentano un numero di candidati pari o superiore a tre, devono essere composte da candidati appartenenti ad entrambi i generi nei primi due posti tanto della sezione relativa ai sindaci effettivi, quanto della sezione relativa ai sindaci supplenti.

Hanno diritto a presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti una percentuale non inferiore al 4,5% come stabilito da Consob con determinazione n. 44 del 29 gennaio 2021. Tale quota di partecipazione deve risultare da apposite certificazioni che devono essere prodotte, se non disponibili nel giorno in cui le liste sono depositate, entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società (*i.e.* 1° aprile 2021).

Ogni azionista, nonché gli azionisti appartenenti ad un medesimo gruppo o che aderiscano ad un patto parasociale avente ad oggetto azioni della Società, non possono presentare o votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista.

Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Possono essere inseriti nelle liste candidati per i quali siano rispettati i limiti degli incarichi fissati dall'art. 148-*bis* del TUF nonché dalle disposizioni di cui agli artt. 144-*duodecies* e seguenti del Regolamento Emittenti, e che siano in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza previsti dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 162 del 30 marzo 2000, nonché dagli articoli 148, comma 3, del TUF. Inoltre, si invitano gli Azionisti a tenere conto anche dei requisiti raccomandati dall'art. 2 del Codice di Corporate Governance.

I sindaci uscenti sono rieleggibili.

Le liste devono essere inoltre corredate:

(i) delle informazioni relative all'identità dei soci che hanno presentato le liste, con l'indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta;

(ii) di una dichiarazione dei soci diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di una maggioranza relativa, attestante l'assenza di rapporti di collegamento previsti con questi ultimi dalla disciplina vigente;

(iii) di un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati e delle dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano, sotto la loro responsabilità, il possesso dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per le rispettive cariche;

(iv) dell'elenco degli incarichi di amministrazione e di controllo ricoperti dai candidati presso altre società con l'impegno ad aggiornare tale elenco alla data dell'Assemblea.

I candidati per i quali non sono osservate le regole di cui sopra non sono eleggibili.

Inoltre, ai sensi dell'art. 144-*sexies*, comma 4, lett. b) del Regolamento Emittenti, le liste devono essere corredate di una dichiarazione dei soci diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, attestante l'assenza dei rapporti di collegamento di cui all'art. 144-*quinquies* della Deliberazione Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 con questi ultimi (anche tenuto conto delle raccomandazioni formulate dalla Consob con Comunicazione n. DEM/9017893 del 26 febbraio 2009).

Nel caso in cui alla data di scadenza del termine per la presentazione delle liste (*i.e.* 29 marzo 2021) sia stata depositata una sola lista, ovvero soltanto liste presentate da soci che risultino collegati tra loro ai sensi delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti, possono essere presentate liste fino al terzo giorno successivo a tale data, ossia entro le ore 18:00 del 1° aprile 2021. Il rispetto del predetto orario si rende necessario al fine di consentire alla Società di provvedere alla pubblicazione delle liste depositate dagli Azionisti nel termine previsto dall'art. 144-*octies* del Regolamento Emittenti, che parimenti giunge a scadenza in data 1° aprile 2021. Si rammenta che, in tale caso, la soglia prevista per la presentazione delle liste sarà ridotta della metà e sarà dunque pari al 2,25% del capitale sociale.

All'elezione dei sindaci si procede come segue:

1. dalla lista che abbia ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono eletti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due sindaci effettivi e due sindaci supplenti;
2. dalla seconda lista che abbia ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti - che non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, ai sensi della disciplina di legge e regolamentare *pro-tempore* vigente, con coloro che hanno presentato o votato la lista di cui al precedente punto 1 - sono eletti, in conformità alle disposizioni normative vigenti, il restante sindaco effettivo, che assumerà la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e il restante sindaco supplente in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista. In caso di parità tra più liste, si procede ad una nuova votazione da parte dell'Assemblea risultando eletti i candidati che ottengono la maggioranza semplice dei voti.



Nel caso in cui sia stata presentata un'unica lista il Collegio Sindacale è tratto per intero dalla stessa sempre che abbia ottenuto l'approvazione della maggioranza semplice dei voti.

Qualora ad esito del meccanismo di voto di lista sopra indicato la composizione del Collegio non sia conforme alla disciplina in materia di equilibrio tra i generi, l'Assemblea procederà alla nomina dei sindaci in possesso dei requisiti richiesti in sostituzione dei candidati privi di tali requisiti, inseriti nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti, con numero di ordine progressivo meno elevato.

Nel caso vengano meno i requisiti normativamente e statutariamente richiesti, il sindaco decade dalla carica.

Con riferimento alla predisposizione delle liste, si ricorda che, in caso di sostituzione di un sindaco, subentra fino alla scadenza dei sindaci in carica il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato, il quale abbia confermato l'esistenza dei requisiti prescritti per la carica, in modo da rispettare quanto previsto dalla disciplina di volta in volta vigente in materia di equilibrio dei generi nella composizione dell'organo collegale. Se tale sostituzione non consente il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, l'Assemblea procederà alla nomina di un sindaco in possesso dei requisiti richiesti per assicurare il rispetto di tale normativa.

In caso di sostituzione del Presidente tale carica è assunta dal sindaco che gli subentra. Resta fermo che la presidenza del Collegio Sindacale rimarrà in capo al sindaco di minoranza.

Siete pertanto invitati a votare in Assemblea per una delle liste di candidati alla carica di componente del Collegio Sindacale che saranno predisposte, depositate e pubblicate nel rispetto delle disposizioni in precedenza richiamate.

5.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale

Con riferimento alla nomina del Presidente del Collegio Sindacale, si ricorda che – ai sensi dell'art. 148, comma 2- *bis*, del D. Lgs. n. 58/1998, e dell'art. 29, dello Statuto (di cui al precedente paragrafo) – il Presidente del Collegio Sindacale è nominato dall'Assemblea ordinaria nella persona del Sindaco effettivo eletto dalla seconda lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti e che non risulti collegata in alcun modo, neppure indirettamente, con coloro che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti e, pertanto, in caso di presentazione di più di una lista di candidati, assumerà la carica di Presidente il Sindaco effettivo tratto (in base all'ordine progressivo della relativa sezione) dalla lista che risulterà seconda per numero di voti ottenuti.

Nel caso in cui sia stata presentata un'unica lista il Collegio Sindacale è tratto per intero dalla stessa sempre che abbia ottenuto l'approvazione della maggioranza semplice dei voti. In tale ipotesi, si procederà a una separata votazione avente a oggetto la nomina del Presidente del Collegio Sindacale.

In ragione di quanto sopra, si invitano pertanto gli azionisti a presentare eventuali proposte per la nomina del Presidente del Collegio Sindacale, nel rispetto delle disposizioni sopra richiamate.

5.3 Determinazione del compenso dei componenti e del Presidente del Collegio Sindacale.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 29 dello Statuto della Società, l'Assemblea della Società determina il compenso spettante ai sindaci nominati.

Siete invitati pertanto a determinare il compenso annuo lordo dei membri del Collegio Sindacale e del Presidente del Collegio Sindacale, sulla base delle proposte che potranno essere formulate dagli Azionisti.

6. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del Codice civile, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 11 giugno 2020. Delibere inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

in relazione al sesto punto all'ordine del giorno, il Consiglio di Amministrazione ha predisposto la presente Relazione (i) ai sensi dell'articolo 125-*ter* del TUF, nonché (ii) ai sensi dell'articolo 73, e dello Schema 4 dell'Allegato 3A del Regolamento Emittenti al fine di illustrarvi la proposta di attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di acquistare e disporre azioni proprie per le finalità, nei termini e con le modalità di seguito indicate, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 11 giugno 2020.

A tal proposito, Vi ricordiamo che la predetta Assemblea del 11 giugno 2020 ha attribuito al Consiglio di Amministrazione l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie per un periodo di 18 (diciotto) mesi dalla data della delibera assembleare, mentre l'autorizzazione alla disposizione è stata conferita senza limiti temporali. L'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie scadrebbe pertanto in data 11 dicembre 2021.

In considerazione dell'opportunità di rinnovare tale autorizzazione in capo al Consiglio di Amministrazione per un periodo ulteriore, Vi proponiamo di revocare l'autorizzazione esistente, ad oggi non utilizzata, e di deliberare contestualmente una nuova autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie nei termini di seguito indicati.

6.1 Motivazioni della proposta di autorizzazione

La richiesta di autorizzazione è volta ad attribuire al Consiglio di Amministrazione la facoltà di acquistare e disporre di azioni proprie, nel rispetto della normativa nazionale ed europea vigente e delle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili, per le seguenti finalità:

(i) attività di sostegno della liquidità del titolo;

(ii) effettuare operazioni di investimento di liquidità a medio e lungo termine, anche per costituire partecipazioni durature, ovvero comunque per cogliere opportunità di massimizzazione del valore che possano derivare dall'andamento del mercato;

(iii) consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente o di operazioni straordinarie in coerenza con le linee strategiche della Società, ivi incluse, a mero titolo esemplificativo, operazioni di scambio, permuta, compensazione, conferimento e/o al servizio di operazioni sul capitale o altre operazioni societarie e/o finanziarie e/o altre operazioni di carattere straordinario che implichino l'assegnazione o disposizione di azioni proprie;

(iv) adempiere alle obbligazioni eventualmente derivanti da strumenti di debito convertibili in azioni;

(v) adempiere agli obblighi derivanti da eventuali e futuri programmi di opzioni su azioni o altre assegnazioni di azioni ai dipendenti o ai membri degli organi di amministrazione della Società e/o di società direttamente o indirettamente controllate, nonché da eventuali programmi di assegnazione gratuita di azioni ai soci.

6.2 Numero massimo di azioni oggetto della proposta di autorizzazione

Alla data della presente relazione, il capitale sociale è pari ad Euro 14.482.292,19, interamente sottoscritto e versato, suddiviso in n. 36.106.558 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.

Al riguardo, proponiamo che l'Assemblea autorizzi l'acquisto di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge, pari al 20% del capitale sociale ai sensi dell'articolo 2357, comma 3, del Codice Civile.

Le operazioni di acquisto verranno effettuate nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato.

L'autorizzazione include la facoltà di disporre successivamente, in tutto o in parte, delle azioni in portafoglio, anche prima di aver esaurito il quantitativo massimo di azioni acquistabile, ed eventualmente di riacquistare le azioni stesse in misura tale che le azioni proprie detenute dalla Società non superino il limite stabilito dall'autorizzazione.

6.3 Ulteriori informazioni utili per la valutazione del rispetto dell'art. 2357, comma 3, del Codice civile

Alla data della presente relazione, COIMA RES e le società da essa controllate non detengono azioni COIMA RES.

Alle società controllate saranno impartite disposizioni specifiche affinché segnalino con tempestività l'eventuale acquisto di azioni della Società effettuate ai sensi dell'art. 2359-*bis* del Codice civile.

6.4 Durata per la quale si richiede l'autorizzazione

L'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie è richiesta per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far data dalla delibera assembleare di autorizzazione. Il Consiglio di Amministrazione potrà procedere agli acquisti in una o più volte e in ogni momento, in misura e tempi liberamente determinati nel rispetto della normativa nazionale ed europea vigente e delle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili.

L'autorizzazione alla disposizione delle azioni proprie è richiesta senza limiti temporali.

6.5 Corrispettivo minimo e massimo

Gli acquisti dovranno essere effettuati a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, del Regolamento (UE) n. 596/2014 ("**MAR**"), dall'articolo 3 del Regolamento delegato (UE) 1052/2016 o altre disposizioni di volta in volta applicabili al momento dell'operazione. In particolare, il predetto articolo prevede che l'emittente non acquisti azioni ad un prezzo superiore al prezzo più elevato tra il prezzo dell'ultima operazione indipendente e il prezzo dell'offerta indipendente più elevata corrente sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (l'"**MTA**").

La disposizione di azioni proprie, qualora sia realizzata mediante operazioni in denaro, non potrà essere effettuata a un prezzo inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo sul MTA nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione. Detto parametro è ritenuto adeguato per individuare l'intervallo di valori entro il quale la vendita è di interesse per la Società.

6.6 Modalità attraverso le quali saranno effettuati gli acquisti e la disposizione di azioni proprie

Le operazioni di acquisto saranno effettuate in conformità a quanto previsto dall'art. 132 del TUF, dall'art. 144-*bis* del Regolamento Emittenti, dall'art. 5 MAR e da ogni altra normativa applicabile, nonché dalle prassi di mercato ammesse dalla Consob, ove applicabili.

In particolare, gli acquisti di azioni proprie dovranno essere realizzati nel rispetto delle modalità operative di cui all'art. 144-*bis*, comma 1, lett. a), b), c), d) e d-*ter*) del Regolamento Emittenti. Gli acquisti potranno avvenire con modalità diverse da quelle sopra indicate ove consentito dall'art. 132, comma 3, del TUF o da altre disposizioni di volta in volta applicabili al momento dell'operazione.

Gli atti di disposizione e/o utilizzo potranno essere effettuati, in una o più volte, anche prima di avere esaurito il quantitativo di azioni proprie che può essere acquistato, con le modalità ritenute più opportune nell'interesse della Società e, e in ogni caso nel rispetto della normativa nazionale ed europea e dalle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili.

6.7 Informazioni sulla strumentalità dell'acquisto alla riduzione del capitale sociale

La presente richiesta di autorizzazione all'acquisto di azioni proprie non è strumentale alla riduzione del capitale sociale.

COIMARES

6.8 Altre informazioni

Si ricorda che, in via generale, le azioni proprie detenute dalla Società, anche indirettamente, sono escluse dal capitale sociale su cui si calcola la partecipazione rilevante ai fini dell'articolo 106 del TUF ai fini della disciplina sull'offerta pubblica di acquisto.

Tuttavia, ai sensi dell'articolo 44-*bis* del Regolamento Emittenti, la sopra menzionata disposizione non si applica nel caso in cui il superamento delle soglie indicate nell'articolo 106 del TUF, consegua ad acquisti di azioni proprie, effettuati, anche indirettamente, da parte della Società in esecuzione di una delibera che sia stata approvata anche con il voto favorevole della maggioranza dei soci dell'emittente, presenti in assemblea, diversi dal socio o dai soci che detengono, anche congiuntamente, la partecipazione di maggioranza, anche relativa, purché superiore al 10% (c.d. *whitewash*).

Pertanto, si informano i Signori Azionisti che, in applicazione del suddetto *whitewash*, ove gli stessi – chiamati ad esprimersi sull'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie – approvassero la relativa proposta con le maggioranze previste dal predetto art. 44-*bis*, comma 2, del Regolamento Emittenti, le azioni proprie acquistate dalla Società in esecuzione di detta delibera autorizzativa non saranno escluse dal capitale sociale (e quindi saranno computate nello stesso) qualora, per effetto degli acquisti di azioni proprie, si determinasse il superamento, da parte di un azionista, delle soglie rilevanti ai fini dell'art. 106 del TUF.

* * *

Signori Azionisti,

qualora concordiate con quanto propostovi, Vi invitiamo ad assumere le seguenti delibere:

"L'Assemblea ordinaria di COIMA RES SIIQ S.p.A., esaminata la relazione del Consiglio di Amministrazione,

delibera

1. *di revocare la deliberazione di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie adottata dall'Assemblea ordinaria dell'11 giugno 2020;*
2. *di autorizzare l'acquisto di azioni ordinarie di COIMA RES SIIQ S.p.A. fino al numero massimo consentito per legge, in una o più volte, per un periodo di 18 mesi dalla data della presente delibera, per una o più delle finalità indicate nella relazione del Consiglio di Amministrazione.*

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

   *Le operazioni di acquisto saranno effettuate in osservanza degli articoli 2357 e seguenti del Codice Civile, dell'articolo 132 del TUF, dell'articolo 144-*bis *del Regolamento Emittenti, dell'art. 5 del Regolamento (UE) n. 596/2014 del 16 aprile 2014 e di ogni altra norma applicabile, ivi incluse le prassi di mercato ammesse dalla Consob, ove applicabili;*
3. *di autorizzare la disposizione delle azioni proprie, in una o più volte, senza limiti temporali, anche prima di aver esaurito il quantitativo massimo di azioni acquistabile, nei modi ritenuti*

più opportuni nell'interesse della Società e nel rispetto della normativa applicabile, con le seguenti modalità alternative:

- *mediante operazioni in denaro; in tal caso, la vendita delle azioni proprie, non potrà essere effettuata ad un prezzo inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento rilevato sul MTA nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione;*
- *mediante operazioni di scambio, permuta, compensazione, conferimento o qualsiasi altro atto di disposizione non in denaro o al servizio di operazioni sul capitale o altre operazioni societarie e/o finanziarie e/o altre operazioni di natura straordinaria o comunque per qualsiasi altro atto di disposizione non in denaro, inclusi gli eventuali programmi di assegnazione gratuita ai soci anche in dividendi. In tal caso, i termini economici dell'operazione saranno in ragione della natura e delle caratteristiche dell'operazione, anche tenendo conto dell'andamento di mercato del titolo COIMA RES*;

fermo restando in ogni caso il rispetto dei limiti eventualmente previsti dalla normativa, anche di rango europeo, e delle prassi di mercato ammesse tempo per tempo vigenti, ove applicabili;

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

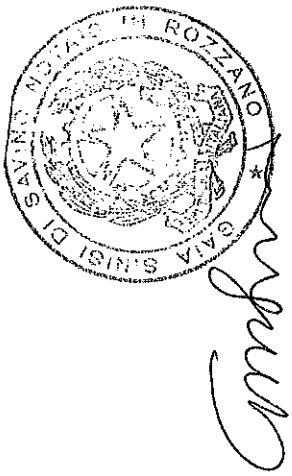
Milano, 12 marzo 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Caio Massimo Capuano

RELAZIONE SUL GOVERNO SOsocietario
E GLI ASSETTI PROPRIETARI
ai sensi dell'articolo 123-*bis* TUF
(modello di amministrazione e controllo tradizionale)



COIMA RES S.p.A. SIIQ
www.coimares.com

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 25 febbraio 2021

Indice

1. PROFILO DELL'EMITTENTE 6

2. INFORMAZIONE SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla Data della Relazione 9

3. COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF) 17

4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 18

4.1 NOMINA E SOSTITUZIONE (ex artt. 123-bis, comma 1, lettera l), TUF) 18

4.2 COMPOSIZIONE (ex artt. 123-bis, comma 2, lettere d) e d-bis), TUF) 20

4.3 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex artt. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF) 24

4.4 ORGANI DELEGATI 28

4.5 ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI 33

4.6 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI 33

4.7 LEAD INDEPENDENT DIRECTOR 34

5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE 35

6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF) 36

7. COMITATO PER LE NOMINE 38

8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE 39

9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI 41

10. COMITATO CONTROLLO E RISCHI 44

11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 48

11.1 AMMINISTRATORE INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 53

11.2 RESPONSABILI DELLE FUNZIONI INTERNAL AUDIT E COMPLIANCE 53

11.3 MODELLO ORGANIZZATIVO EX D.LGS. 231/2001 55

11.4 SOCIETA' DI REVISIONE 56

11.5 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI 56

11.6 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 57

12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE 59

13. NOMINA DEI SINDACI 61

14. COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (ex art. 123-bis, comma 2, lettere d) e d-bis), TUF) 62

15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI 65

16. ASSEMBLEE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF) 66

17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF) 69

18. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO 70

19. CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL 13 DICEMBRE 2017 DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE 71

TABELLA 1: INFORMAZIONI sugli ASSETTI PROPRIETARI 72

TABELLA 2: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI 73

TABELLA 3: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE 75

Allegato 1 76

Allegato 2 82

Glossario

Borsa Italiana:	indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
COIMA RES o la Società o l'Emittente:	indica COIMA RES S.p.A. SIIQ.
Codice di Autodisciplina o Codice:	indica il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel luglio 2018 dal Comitato per la *Corporate Governance* e promosso da Borsa Italiana, vigente alla Data della Relazione.
Codice Civile, cod. civ. o c.c.:	indica il Codice Civile.
Comitato Controllo e Rischi:	indica il Comitato controllo e rischi di COIMA RES.
Comitato per la Remunerazione:	indica il Comitato per la Remunerazione di COIMA RES.
Consob:	indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
Consiglio o Consiglio di Amministrazione:	indica il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES:
Contratto di *Asset Management*	indica il contratto sottoscritto in data 16 ottobre 2015 tra l'Emittente e la SGR, come successivamente modificato.
Data della Relazione	indica il giorno 25 febbraio 2021, data in cui è stata approvata la presente Relazione – come *infra* definita - dal Consiglio di Amministrazione
Data di Avvio delle Negoziazioni	Il primo giorno in cui le azioni COIMA RES sono state negoziate sull'MTA, ossia il 13 maggio 2016.
D.lgs. 231	indica il Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231.
Esercizio	indica l'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2020 a cui si riferisce la Relazione.
Nuovo Codice di Corporate Governance	indica il Codice di Corporate Governance delle società quotate approvato nel gennaio 2020 dal Comitato per la *Corporate Governance* e promosso da Borsa Italiana, applicabile a partire dal primo esercizio che inizia successivamente al 31 dicembre 2020.
Regolamento Emittenti o RE:	indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato) in materia di Emittenti.
Regolamento Mercati:	indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 20249 del 2017 (come successivamente modificato) in materia di mercati.

Regolamento Parti Correlate:	indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato) in materia di operazioni con parti correlate.
Relazione:	indica la presente relazione sul governo societario e gli assetti proprietari che le società sono tenute a redigere ai sensi dell'art. 123-*bis* TUF.
Remunerazione degli Strumenti Finanziari	indica la *performance fee* agganciata all'andamento della Società da corrispondersi dalla Società agli amministratori assegnatari degli Strumenti Finanziari.
Scrittura Privata	indica il contratto sottoscritto tra la Società, Manfredi Catella e la SGR in data 15 ottobre 2015
SGR	indica COIMA SGR S.p.A. con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 10.
Statuto:	indica lo Statuto sociale di COIMA RES in vigore alla Data della Relazione.
TUF o Testo Unico:	indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato.

1. PROFILO DELL'EMITTENTE

L'Emittente svolge attività di gestione di patrimoni immobiliari prevalentemente costituiti da immobili a destinazione commerciale e terziaria, finalizzata alla generazione di redditi da locazione sulla base del regime fiscale agevolato previsto per le SIIQ.

Alla Data della Relazione il portafoglio immobiliare del Gruppo comprende:

- Immobili Vodafone: gli edifici B, C e C1 appartenenti al complesso denominato "Lorenteggio Village", ubicato in Milano, Via Lorenteggio n. 240, e composto da cinque edifici destinati in via prevalente ad uso ufficio e, alla Data della Relazione, interamente locati al Gruppo Vodafone che ha collocato all'interno degli stessi il proprio quartier generale – di proprietà del Fondo COIMA CORE Fund VIII, fondo di investimento alternativo di tipo riservato e gestito dalla SGR, del quale la Società possiede il 50% delle quote;
- Gioiaotto: immobile situato in Milano in via Melchiorre Gioia – di proprietà del Fondo COIMA CORE Fund VI, fondo di investimento alternativo di tipo riservato gestito dalla SGR, del quale la Società possiede l'88% delle quote, nel quartiere Porta Nuova, attualmente locato a conduttori di rilievo come Roland Berger e Grant Thornton. Il 50% della proprietà è affittata a uso uffici mentre il 50% rimanente della proprietà è locata a uso alberghiero a NH Hotel;
- Immobili Filiali: n. 58 immobili - destinati in via prevalente ad agenzia bancaria e locati al Gruppo Deutsche Bank - di proprietà del Fondo Coima Core Fund IV, fondo di investimento alternativo di tipo riservato gestito dalla SGR, del quale la Società possiede il 100% delle quote;
- Bonnet: Il complesso di via Bonnet si compone di tre edifici con una superficie commerciale di circa 19.600 metri quadri. La Società ha acquisito una partecipazione di circa il 36% del veicolo che ha acquisito il suddetto complesso;
- Deruta: complesso immobiliare costituito da due edifici, ubicati in Milano, Via Privata Deruta n.19 e interamente locati a BNL - Gruppo BNP Paribas.
- Monte Rosa 93: complesso immobiliare costituito da quattro edifici con una superficie commerciale di circa 14.500 mq escluse aree di parcheggio. L'acquisizione costituisce un'operazione di tipo sale and leaseback della sede italiana del gruppo Techint con un importante accordo quadro di locazione unbreakable della durata di 9 anni, indicizzato all'indice dei prezzi al consumo per il 100%. Gli altri conduttori sono PricewaterhouseCoopers con il 43% della NRA e una società turistica italiana con il 6% della NRA;
- Tocqueville: complesso immobiliare costituito da un edificio con una superficie commerciale di oltre 9.000 mq escluse aree di parcheggio. L'immobile è interamente locato ai seguenti locatori: Sisal S.p.A., che occupa circa l'89% delle superfici totali, e SGB S.r.l., che occupa il residuo delle superfici commerciali. Inoltre, sono in essere due contratti di locazione rispettivamente con Inwit S.p.A. e Galata S.p.A. per antenne telefoniche poste sul tetto dell'edificio.
- Pavilion: immobile con una superficie complessiva di circa 3.000 mq situato a Milano in Piazza Gae Aulenti. L'immobile è stato acquisito da Unicredit S.p.A. ed è stato concesso in locazione alla società IBM S.p.A. per 9 anni, rinnovabili per ulteriori 6 anni.
- Sarca 235: immobile di proprietà del Fondo Coima Opportunity Fund I, fondo di investimento alternativo di tipo riservato gestito dalla SGR, del quale la Società possiede indirettamente il 78,28% delle quote. Tale immobile, con una superficie complessiva di 17.500 mq, certificato LEED Platinum, è interamente locato con una WALT di 7,0 anni e ospita la sede di Philips.
- Viale Pasubio: immobile nel distretto di Porta Nuova, di proprietà del Fondo Feltrinelli Porta Volta, fondo di investimento alternativo di tipo riservato gestito dalla SGR, del quale la Società possiede indirettamente l'83,51% delle quote. Si tratta di un immobile di nuova costruzione di 9.400 mq, certificato LEED Gold, progettato dallo studio internazionale di architettura Herzog & de Meuron (costruzione completata nel 2016) interamente locato, con una WALT di 4,4 anni, a Microsoft, società globale di tecnologia (rating AAA). Nell'immobile è collocata la sede italiana di Microsoft.

Si precisa, infine, che in data 10 giugno 2020 COIMA RES ha concluso un accordo vincolante per l'acquisto da Unione di Banche Italiane S.p.A. ("**UBI**") di una partecipazione, compresa tra il 10% e il 25%, nel fondo immobiliare "Porta Nuova Gioia", gestito da COIMA SGR, proprietario dell'edificio in fase di completamento denominato Gioia 22, sito in Via Melchiorre Gioia 22 a Milano. Il closing dell'operazione di acquisto delle quote del Fondo è subordinato al verificarsi di talune condizioni sospensive, tra cui la presa in consegna dell'Immobile da parte di UBI e il pagamento da parte di quest'ultima del primo canone di locazione ai sensi del contratto sopra indicato, il tutto ad esito dei lavori di costruzione e allestimento dell'Immobile, il cui completamento è previsto entro il 2021. L'Immobile Gioia 22 è un edificio di 35.800 metri quadri che si sviluppa su 26 piani fuori terra e che è stato realizzato a valle della demolizione dell'edificio ex-INPS edificato nel 1961 e in disuso dal 2012, dopo una fase di bonifica che ha visto la rimozione di oltre 200 tonnellate di amianto. L'edificio, progettato dallo studio di architettura Pelli Clarke Pelli Architects, è il più grande in Italia ad ottenere la certificazione Nearly Zero Energy Building (NZEB) oltre a qualificarsi per le certificazioni LEED, WELL e Cradle to Cradle.

L'Emittente adotta un sistema di amministrazione e controllo tradizionale che si caratterizza per la presenza di:

- un'Assemblea, organo che esprime la volontà degli Azionisti secondo quanto previsto dalla legge e dallo Statuto;
- un Consiglio di Amministrazione incaricato di gestire l'impresa sociale, il quale ha attribuito i poteri operativi a soggetti delegati;
- un Collegio Sindacale chiamato a vigilare sull'osservanza della legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, oltre a controllare l'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile della Società;
- una Società di Revisione a cui è affidata l'attività di revisione contabile ed il giudizio sul bilancio, ai sensi di legge e di Statuto.

All'interno del Consiglio di Amministrazione, in aderenza alle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina, sono stati costituiti un Comitato Controllo e Rischi ed un Comitato per la Remunerazione. Il Consiglio di Amministrazione ha individuato nel Comitato Controllo e Rischi, il comitato competente ai sensi della Procedura Parti Correlate ed ha attribuito al Comitato Controllo e Rischi il ruolo e le competenze che, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, spettano ai comitati costituiti, in tutto o in maggioranza, da amministratori indipendenti.

La Società ha adottato un modello organizzativo ex D.lgs. 231/2001 e ha conseguentemente istituito l'Organismo di Vigilanza.

Oltre a quanto sopra e in ottemperanza alle disposizioni del Codice di Autodisciplina e regolamentari in vigore, la Società ha provveduto, *inter alia*, a:

- nominare n. 7 amministratori indipendenti su un totale di 9 componenti del Consiglio di Amministrazione (vedasi il Capitolo 4 della Relazione);
- adottare la procedura comunicazione informazioni privilegiate, la procedura registro *insider* e la procedura *internal dealing* (vedasi il Capitolo 5 della Relazione);
- nominato, ai sensi dell'art. 9 del Codice di Autodisciplina, il responsabile dei rapporti con gli azionisti (l'"**Investor Relator**") nella persona di Alberto Goretti (vedasi il Capitolo 15 della Relazione);
- adottare il Codice Etico.

La Società rientra nella definizione di PMI ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera w-quater. 1), del TUF e dell'art. 2-ter del Regolamento Emittenti CONSOB registrando i seguenti parametri di capitalizzazione di mercato media nel corso degli ultimi tre esercizi:

Capitalizzazione media 2020	Capitalizzazione media 2019	Capitalizzazione media 2018
233.090.558	291.593.652	289.368.398

2. INFORMAZIONE SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla Data della Relazione

Di seguito vengono precisate le informazioni sugli assetti proprietari, in conformità con quanto previsto dall'art. 123-*bis*, comma 1 del TUF.

a) *Struttura del capitale sociale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera a), TUF)*

Il capitale sociale di COIMA RES è costituito da azioni ordinarie prive di valore nominale e con diritto di voto, ammesse alla quotazione nel Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.

Alla data di chiusura dell'Esercizio, il capitale sociale di COIMA RES, interamente sottoscritto e versato, risultava pari ad Euro 14.482.292,19, suddiviso in n. 36.106.558 azioni (si veda la **Tabella 1** riportata in appendice).

Alla Data della Relazione, non sono intervenute variazioni nell'ammontare del capitale sociale né nella sua struttura rispetto alla data di chiusura dell'Esercizio.

La Società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni proprie, né si sono realizzati nel corso del periodo, direttamente o indirettamente, acquisti o alienazioni di dette azioni. Alla Data della Relazione, il Consiglio di Amministrazione della Società è stato autorizzato all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, come descritto al successivo paragrafo *ii)*.

Fatto salvo quanto di seguito descritto, alla Data della Relazione la Società non ha emesso strumenti finanziari che attribuiscano il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione.

Ai Manager Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli, Matteo Ravà è stata riconosciuta una specifica incentivazione attraverso l'assegnazione a questi ultimi di strumenti finanziari di carattere speciale (gli "**Strumenti Finanziari**") emessi da COIMA RES.

In particolare, in data 6 agosto 2015 il consiglio di amministrazione dell'Emittente ha deliberato di emettere in favore dei Manager della Società – ossia, alla Data della Relazione, Manfredi Catella, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà – in relazione al loro significativo contributo in fase di avvio e futuro sviluppo della Società, n. 10.000 Strumenti Finanziari aventi le caratteristiche di seguito indicate, ad un valore pari ad Euro 0,10 ciascuno versato dai Manager all'atto della sottoscrizione. Tali Strumenti Finanziari danno diritto al pagamento di un rendimento agganciato all'andamento della Società, secondo la formula di seguito indicata, da eseguirsi anche mediante assegnazione di azioni della Società (la "**Remunerazione degli Strumenti Finanziari**"); a tal fine, in data 14 settembre 2015 l'Assemblea di COIMA RES ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari. L'aumento potrà essere eseguito in via scindibile in una o più tranche nell'arco di quindici anni dalla data di efficacia della delibera di aumento del capitale ad un prezzo di sottoscrizione per ciascuna azione di nuova emissione pari alla media aritmetica dei prezzi di una azione COIMA RES rilevato sul Mercato di quotazione nel periodo compreso tra il 15 febbraio ed il 14 marzo dell'anno di riferimento in cui venga corrisposta ai titolari degli Strumenti Finanziari la Remunerazione degli Strumenti Finanziari.

Di seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche degli Strumenti Finanziari:

(i) sono stati emessi fino a 10.000 (diecimila) Strumenti Finanziari dal valore nominale pari a Euro 0,10 (zero virgola uno); (ii) in relazione al significativo contributo dei Manager in fase di avvio e futuro sviluppo della Società, l'assegnazione è avvenuta rispettivamente a favore di Manfredi Catella in data 6 agosto 2015, Matteo Ravà in data 10 agosto 2015 e Gabriele Bonfiglioli in data 11 agosto

2015, a fronte del versamento del valore nominale degli Strumenti Finanziari ; (iii) la durata è di 15 anni e, alla scadenza del termine, si prevede l'emissione di nuovi strumenti finanziari; (iv) il pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari, secondo la formula descritta di seguito, è dovuto al raggiungimento dei parametri previsti nella formula di calcolo e potrà avvenire, a discrezione della Società, mediante assegnazione di azioni ordinarie della Società e/o in contanti; (v) gli Strumenti Finanziari non danno diritto al riconoscimento di diritti amministrativi; (vi) il pagamento effettivo è avvenuto al termine del primo periodo di riferimento di 3 anni, benché il calcolo fosse annuale, e successivamente a tale primo periodo il rendimento viene corrisposto su base annuale, se maturato; (vii) gli Strumenti Finanziari sono stati assoggettati a un periodo di lock up di 3 anni, scaduto nel mese di agosto 2018, durante il quale avrebbero potuto essere trasferiti, col consenso della Società, unicamente ad altri manager che potevano essere tempo per tempo individuati; (viii) il valore di mercato stimato alla data di emissione era pari ad Euro 10 per Strumento Finanziario, sulla base di una perizia appositamente predisposta da un consulente esterno che ha effettuato la valutazione prendendo in considerazione potenziali profili dei rendimenti attesi di tali strumenti sulla base di scenari probabilistici analizzati al momento della valutazione e legati ai dati prospettici ipotizzati dalla Società; (ix) gli Strumenti Finanziari sono stati sottoscritti da ciascuno degli attuali Manager nelle seguenti proporzioni:

Manager	**Numero Strumenti Sottoscritti**	**%**
Gabriele Bonfiglioli	1.667	16,67
Matteo Ravà	1.667	16,67
Manfredi Catella	6.666	66,66
Totale	**10.000**	**100,00**

L'aumento di capitale sociale posto a servizio di detti Strumenti Finanziari potrà consentire l'eventuale pagamento, in tutto o in parte, della Remunerazione degli Strumenti Finanziari anche mediante azioni ordinarie dell'Emittente.

La Remunerazione degli Strumenti Finanziari è calcolata annualmente ed è pari al 60% del minimo fra:

- la somma del 10% del *Shareholder Return Outperformance* nel caso di un *Shareholder Return* in eccesso dell'8% (ossia il 10% dell'ammontare, in euro, per il quale il Shareholder Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un Shareholder Return dell'8%) ed il 20% del *Shareholder Return Outperformance* nel caso di un *Shareholder Return* in eccesso del 10% (ossia il 20% dell'ammontare, in euro, per il quale il Shareholder Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un *Shareholder Return* del 10%), pagata su base annuale,
- il 20% dell'eccesso del NAV per Azione alla fine del Periodo di Contabilizzazione (aggiustato al fine di includere i dividendi e ogni altro pagamento per Azione dichiarati in ciascun Periodo di Contabilizzazione successivo al Periodo di Riferimento e aggiustato al fine di escludere gli effetti di emissioni di Azioni nel suddetto periodo) rispetto ad un livello minimo definito *High Watermark*.

Per "*High Watermark*" si intende, rispetto ad un arco temporale illimitato, il maggiore tra: (i) il Prezzo di Emissione, e (ii) il NAV di chiusura per Azione registrato nell'ultimo Periodo durante il quale fu pagata la Remunerazione degli Strumenti Finanziari (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo considerato).

Tale remunerazione per Azione, deve essere moltiplicata per il numero di Azioni in circolazione alla fine del Periodo di Contabilizzazione, ad esclusione delle azioni emesse nello stesso Periodo di Contabilizzazione, al fine della determinazione dell'importo complessivo della Remunerazione degli Strumenti Finanziari (anche il "*Coupon*") da pagare relativamente al medesimo Periodo di Contabilizzazione.

Il consiglio di amministrazione dell'Emittente avrà inoltre facoltà di procedere all'individuazione di eventuali ulteriori *manager* cui assegnare gli Strumenti Finanziari e riservare una o più *tranche* del sopra descritto aumento di capitale. Tale assegnazione sarà valutata ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate, ove applicabili.

DEFINIZIONI

- **Periodo di Contabilizzazione**: periodo che decorre dalla data dell'Ammissione al 31 dicembre dell'anno di Ammissione, ed in seguito, ogni periodo di 12 mesi, ciascuno dei quali ha inizio al termine del Periodo di Contabilizzazione precedente e finisce ogni anno alla mezzanotte del 31 dicembre.
- **Ammissione**: ammissione allo scambio di azioni ordinarie della Società sul segmento MTA di Borsa Italiana.
- **NAV Lordo Iniziale**: ammontare uguale al numero di Azioni esistenti all'Ammissione moltiplicate per il Prezzo di Emissione.
- **NAV di Fine Periodo**: valore pari alla differenza tra il totale degli attivi iscritti a bilancio della Società ed il totale delle passività iscritte a bilancio della Società alla data di chiusura del bilancio di esercizio;
- ***Relevant High Watermark***: rispetto ad un arco temporale illimitato, il maggiore tra: (i) il Prezzo di Emissione, e (ii) il NAV di chiusura per Azione registrato nell'ultimo Periodo Contabile durante il quale è stata pagata la Remunerazione degli Strumenti Finanziari (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo considerato).
- **Prezzo di Emissione**: prezzo di emissione per Azione della Società all'Ammissione.
- **Periodo di Riferimento**: il più recente Periodo di Contabilizzazione nel quale la Remunerazione degli Strumenti Finanziari è stata pagata.
- **Shareholder Return**: rispetto a ciascun Periodo di Contabilizzazione, la somma della variazione del NAV per Azione durante il Periodo di Contabilizzazione (escludendo gli effetti di ogni altra emissione di Azioni durante il Periodo di Contabilizzazione) e del totale dei dividendi per Azione e di qualsiasi altro corrispettivo pagati nel Periodo di Contabilizzazione (considerando la tempistica del pagamento di tali dividendi e corrispettivi).
- ***Shareholder Return Outperformance***: l'ammontare, in euro, per il quale lo Shareholder Return è superiore ad un livello che avrebbe prodotto un determinato *Shareholder Return* (nel caso di COIMA RES l'8% o il 10%, in base allo scenario considerato).

Al termine di ogni esercizio, a seguito dell'approvazione del bilancio annuale relativo all'esercizio di riferimento, la Società calcolerà il Coupon annuale pagabile, su base pro-rata, a ciascun *Manager*.

La Remunerazione degli Strumenti Finanziari è stata pagata al termine del primo periodo di riferimento di 3 anni e successivamente a tale primo periodo viene corrisposta su base annuale, se maturata. Il pagamento avverrà tramite emissione di azioni della Società o, nel caso in cui fossero state assegnate tutte le azioni riservate al pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari e/o la Società non disponesse più di un basket di azioni (ad esempio, azioni proprie) utilizzabili a tal fine, la Società sottoporrà ad una assemblea l'adozione delle deliberazioni necessarie per effettuare il pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari in azioni e, ove le stesse non risultassero sufficienti ad adempiere a tutti gli obblighi di pagamento, il pagamento avverrà in contanti. La Società è comunque tenuta al pagamento della Remunerazione degli Strumenti Finanziari al verificarsi dei presupposti di cui alla formula di calcolo sopra riportata.

Si riporta di seguito un esempio teorico di calcolo annuale e di assegnazione della Remunerazione degli Strumenti Finanziari agli amministratori assegnatari degli Strumenti Finanziari sulla base dei parametri sopra riportati:

Esempio Calcolo Remunerazione degli Strumenti Finanziari	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
NAV Inizio Periodo	100,0	104,5	98,8	107,2	110,4
NAV Fine Periodo	104,5	98,8	107,2	110,4	114,9
Crescita NAV	4,5	(5,7)	8,4	3,2	4,5
Dividendi pagati nell'anno	4,0	3,8	4,0	4,3	4,4
Total Shareholder Return	**8,5**	**(1,9)**	**12,4**	**7,5**	**8,9**
Shareholder Return (%)	8,5%	(1,8%)	12,6%	7,0%	8,1%
Rendimento soglia sul NAV (8%)	8,0	8,4	7,9	8,6	8,8
Rendimento soglia sul NAV (10%)	10,0	10,5	9,9	10,7	11,0
Rendimenti in eccesso (tra 8% e 10%)	**0,5**	-	**2,0**	-	**0,1**
Rendimenti in eccesso (sopra 10%)	-	-	**2,5**	-	-
High Watermark	100,0	104,5	104,5	107,2	107,2
NAV Fine Periodo + Dividendi Pagati fino ultima Remunerazione degli Strumenti Finanziari	108,5	102,6	115,0	114,7	123,6
Outperformance vs High Watermark	**8,5**	-	**10,5**	**7,5**	**16,4**
Remunerazione degli Strumenti Finanziari, tra il minore di:					
- 10% del Rendimento in eccesso sopra 8% e 10% + il 20% del Rendimento in eccesso sopra al 10%	0,05	-	0,70	-	0,01
- 20% dell'Outperformance vs High Watermark	1,70	-	2,10	1,50	3,28
Promote	***0,05***	-	***0,70***	-	***0,01***
Catella	***0,02***	-	***0,28***	-	***0,004***
Rava	***0,005***	-	***0,07***	-	***0,001***
Bonfiglioli	***0,005***	-	***0,07***	-	***0,001***

Come precedentemente indicato, in data 14 settembre 2015 l'Assemblea di COIMA RES ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari nel caso in cui la Società decidesse di pagare tale rendimento in azioni. Qualora l'importo fosse eccedente a tale valore, l'Emittente dovrebbe alternativamente: (i) deliberare un nuovo aumento di capitale al servizio di tale pagamento dovuto; (ii) corrispondere per cassa tale pagamento. Tale aumento sarà valutato ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate.

Nel caso di pagamento in azioni del *Coupon*, il numero delle predette azioni sarà determinato dividendo il valore del *Coupon* per la media del valore di mercato delle azioni ordinarie dell'Emittente nel periodo 15 febbraio - 14 marzo dell'esercizio in corso.

Con riferimento agli Strumenti Finanziari, si segnala che l'obbligo di lock-up previsto per un periodo di 3 anni successivi alla data di sottoscrizione è scaduto nel mese di agosto 2018 e, pertanto, alla Data della Relazione gli Strumenti finanziari sono liberamente trasferibili, salvo quanto di seguito indicato.

In caso di *Good Leaver* del Manager, la SGR disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto degli stessi al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo). In tal modo, da un lato, al Manager sarà riconosciuta la Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata alla data dell'interruzione del rapporto di lavoro; dall'altro, attesa l'interruzione del rapporto di lavoro, la SGR potrà riacquistare gli Strumenti Finanziari e mantenerli in proprio o assegnarli ad altro Manager. Tale operazione sarà valutata ai sensi e nel rispetto della Procedura Parti Correlate e del Regolamento Parti Correlate.

In caso di *Bad Leaver*, la SGR disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto dello stesso al valore nominale e, conseguentemente, il Manager non avrà diritto a ricevere la Remunerazione degli Strumenti Finanziari.

Inoltre:

(i) laddove la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* stipulato con la SGR per dolo o colpa grave della SGR stessa (accertato con sentenza passata in giudicato), la SIIQ disporrà di un'opzione call sugli Strumenti Finanziari per l'acquisto dello stesso al valore nominale pari ad Euro 0,10 (zero virgola uno);

(ii) laddove la Società dovesse recedere dal Contratto di *Asset Management* stipulato con la SGR per cause diverse da quelle sub (i), su richiesta della SGR il Manager avrà l'obbligo di esercitare nei confronti della SIIQ un'opzione put sugli Strumenti Finanziari al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo);

(iii) in caso di recesso dal Contratto di *Asset Management* da parte della SGR per una qualsiasi delle ragioni indicate nel Contratto di *Asset Management*, su richiesta della SGR il Manager avrà l'obbligo di esercitare nei confronti della SIIQ un'opzione put sugli Strumenti Finanziari al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo).

Alla Data della Relazione la Società non ha implementato piani di incentivazione su base azionaria.

Per maggiori informazioni sulla struttura del capitale sociale si veda la **Tabella 1** riportata in appendice.

b) Restrizioni al trasferimento dei titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lettera b), TUF)

Lo Statuto non contempla restrizioni al trasferimento delle azioni quali, ad esempio, limite al possesso di titoli, o la necessità di ottenere il gradimento da parte di COIMA RES o di altri possessori di titoli.

c) Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera c), TUF)

La Società rientra nella definizione di piccola media impresa (PMI) di cui all'art. 1, comma 1, lettera w-*quater*.1) del TUF.

Pertanto, la quota di partecipazione minima oggetto di comunicazione ai sensi dell'art. 120 del TUF è pari al 5% anziché al 3% del capitale sociale. A tale riguardo, si precisa che, con delibera n. 21326 del 9 aprile 2020, la Consob, al fine di rafforzare la trasparenza delle partecipazioni nelle società italiane quotate in Borsa nel contesto della pandemia da Covid-19, ha introdotto, per un limitato periodo di tempo, ai sensi dell'art. 120, comma 2-*bis*, del TUF un'ulteriore soglia di comunicazione delle partecipazioni in PMI ad azionariato particolarmente diffuso, pari al 3% del capitale sociale. Le previsioni di cui alla suddetta delibera sono state da ultimo prorogate, con delibera n. 21672 del 13 gennaio 2021, per un ulteriore periodo di tre mesi e, dunque, sino al 13 aprile 2021, salvo revoca anticipata. In base alle risultanze del libro soci ed agli aggiornamenti disponibili alla Data della Relazione, ivi comprese le comunicazioni ricevute dalla Società ai sensi dell'art. 120 del TUF, nonché di ogni altra informazione a disposizione, i soggetti che risultano, direttamente o indirettamente, titolari di partecipazioni in misura superiore al 3% del capitale sociale sottoscritto e versato, sono quelli indicati nella **Tabella 1** riportata in appendice alla Relazione.

d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lettera d), TUF)

Alla Data della Relazione, la Società non ha emesso titoli che conferiscano diritti speciali di controllo, né lo Statuto prevede poteri speciali per alcuni azionisti o possessori di particolari categorie di azioni, né tantomeno sussiste alcuna previsione a livello statutario di azioni a voto plurimo o maggiorato.

e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e), TUF)

Alla Data della Relazione, non esistono meccanismi di esercizio dei diritti di voto connessi a sistemi di partecipazione azionaria dei dipendenti ai sensi dell'art. 123-*bis*, comma 1, lettera e) del TUF.

f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e), TUF)

Lo Statuto non prevede particolari disposizioni che determinino restrizioni, limitazioni o termini imposti per l'esercizio del diritto di voto, né i diritti finanziari connessi ai titoli sono separati dal possesso dei medesimi.

g) Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)

Salvo quanto di seguito specificato, alla Data della Relazione non sono noti accordi o patti parasociali tra azionisti ai sensi dell'art. 122 TUF.

In data 1° dicembre 2015 è stato stipulato un patto parasociale (il "**Patto Parasociale**") concernente la *governance* e gli assetti proprietari di COIMA RES tra Manfredi Catella; COIMA S.r.l.; COIMA SGR S.p.A. e Qatar Holding LLC.

Successivamente in data 17 gennaio 2018 i Soggetti Aderenti hanno stipulato un accordo modificativo (l'"**Accordo Modificativo**") al Patto Parasociale.

Il Patto Parasociale si è tacitamente rinnovato per un ulteriore triennio (*i.e.*, sino al 30 novembre 2021).

Il Patto Parasociale è stato depositato in data 17 maggio 2016 presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano con numero di protocollo RI/PRA/2016/160469. L'Accordo Modificativo è stato depositato presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano in data 19 gennaio 2018 con numero di protocollo PRA/34983/2018/CMIAUTO.

Per le principali pattuizioni del Patto Parasociale, si rimanda all'estratto del Patto Parasociale allegato alla Relazione sub **Allegato 1**.

h) *Clausole di change of control (ex art. 123-bis, comma 1, lettera h), TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, commi 1)*

Salvo quanto di seguito specificato, l'Emittente o le sue controllate non hanno stipulato accordi significativi che acquistano efficacia, sono modificati o si estinguono in caso di cambiamento di controllo della società contraente.

In data 16 gennaio 2017, la COIMA RES S.p.A. SIINQ I, società controllata al 100% dalla COIMA RES, ha sottoscritto con ING Bank NV – Milan branch, in qualità di banca finanziatrice, un contratto di finanziamento che contiene una clausola di *change of control* ai sensi della quale è previsto un gradimento da parte della banca finanziatrice nel caso in cui COIMA RES cessi di detenere la percentuale minima richiesta dalla normativa per ottenere il regime di SIINQ, attualmente pari al 95% del relativo capitale sociale.

Si segnala che, pur non qualificandosi come clausola di *change of control*, è previsto che la SGR possa recedere dal Contratto di *Asset Management*, con effetto immediato, nel caso in cui (i) Manfredi Catella sia revocato dalla carica Amministratore Delegato; o (ii) la maggioranza dei membri del consiglio di amministrazione della Società non sia designata da Manfredi Catella. In tali ipotesi, la Società dovrà corrispondere alla SGR un'indennità di risoluzione.

Inoltre, è previsto che COIMA S.r.l. possa recedere anticipatamente dall'accordo quadro stipulato in data 15 ottobre 2015 con la Società avente ad oggetto la prestazione dei servizi di *property management* e *development and project management* in caso di risoluzione del Contratto di *Asset Management* tra la Società e la SGR. In tali ipotesi, la Società potrà, a propria discrezione e previo parere del Comitato Parti Correlate, corrispondere a COIMA S.r.l. un'indennità di risoluzione.

Si segnala che, ai sensi dell'art. 25 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione e i suoi eventuali organi delegati hanno inoltre la facoltà di compiere, senza necessità di autorizzazione dell'Assemblea, tutti gli atti e le operazioni che possono contrastare il conseguimento degli obiettivi di un'offerta pubblica di acquisto o di scambio, dalla comunicazione con cui la decisione o il sorgere dell'obbligo di promuovere l'offerta sono stati resi pubblici sino alla chiusura o decadenza dell'offerta stessa.

Il Consiglio di Amministrazione e i suoi eventuali organi delegati hanno inoltre la facoltà di attuare decisioni, non ancora attuate in tutto o in parte e che non rientrano nel corso normale delle attività della Società, prese prima della comunicazione di cui sopra e la cui attuazione possa contrastare il conseguimento degli obiettivi dell'offerta pubblica di acquisto o di scambio.

i) *Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)*

L'assemblea in data 14 settembre 2015, con atto a rogito del dottor Luca Barassi, Notaio in Milano, rep. n. 16044, racc. n. 7974, ha tra l'altro deliberato quanto segue:

- di aumentare il capitale sociale a pagamento con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441 comma 5 del Codice Civile, per un importo complessivo massimo di Euro 20.000.000 mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi godimento regolare riservato al pagamento del rendimento riconosciuto dagli Strumenti Finanziari (agganciato alla formula di calcolo della Remunerazione degli Strumenti Finanziari) emessi dal consiglio di amministrazione in forza della delibera del 6 agosto 2015. L'aumento potrà essere eseguito in via scindibile in una o più tranche nell'arco di quindici anni dalla data di efficacia della delibera di aumento del capitale ad un prezzo di sottoscrizione per ciascuna azione di nuova emissione pari alla media aritmetica dei prezzi di una azione della Società rilevato sul Mercato di quotazione nel periodo compreso tra il 15 febbraio ed il 14 marzo dell'anno di riferimento in cui venga corrisposto ai titolari degli Strumenti Finanziari il rendimento speciale agganciato all'andamento della Società cui danno diritto gli Strumenti Finanziari stessi;

- di conferire al consiglio di amministrazione la facoltà da esercitarsi entro cinque anni dalla data della deliberazione, di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, per un ammontare massimo complessivo pari all'1,5 per cento della parte del capitale sociale sottoscritto e della riserva sovrapprezzo azioni risultante all'esito del Collocamento Istituzionale mediante emissione di azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione da porre a servizio di uno o più piani di incentivazione riservati a dipendenti, collaboratori, consulenti, consiglieri di amministrazione della Società e delle sue controllate e/o ad altri soggetti discrezionalmente scelti dal consiglio di amministrazione della Società e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 commi 5 e 8 del Codice Civile.

In data 17 aprile 2019, l'assemblea in seduta straordinaria, con atto a rogito del dottor Andrea De Costa, Notaio in Milano, rep. 7414, racc. n 3901, ha tra l'altro deliberato:

- di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile, la facoltà di aumentare a pagamento e in via scindibile, in una o più volte, il capitale sociale, entro cinque anni dalla data della deliberazione, mediante emissione di massime n. 18.003.500 azioni ordinarie senza indicazione del valore nominale - e per un ammontare nominale complessivo di massimi euro 7.225.400,00, oltre l'eventuale sovrapprezzo - e aventi godimento regolare, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile;
- di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampia facoltà per stabilire di volta in volta, nel rispetto della normativa vigente, le modalità, i termini e le condizioni dell'aumento di capitale, ivi inclusi a titolo meramente indicativo e non esaustivo il numero esatto e il prezzo (comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo) delle azioni di nuova emissione, nonché la tempistica per l'esecuzione dell'aumento di capitale.

Inoltre, in data 11 giugno 2020, l'assemblea in seduta ordinaria ha deliberato di autorizzare il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie fino al numero massimo consentito per legge, in una o più volte, per un periodo di 18 mesi dalla data della delibera.

l) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. c.c.)

La Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile. Infatti, benché alla Data della Relazione Qatar Holding LLC detenga una partecipazione pari al 40,02% del capitale sociale, detta società non esercita sull'Emittente alcuna attività di direzione o coordinamento di carattere operativo, amministrativo o finanziario inquadrabile ai sensi di quanto disposto dall'articolo 2497 del Codice Civile.

Inoltre, Qatar Holding LLC non nomina la maggioranza degli amministratori della Società, non impartisce direttive di gruppo, non interviene nell'organizzazione e gestione della Società, la quale svolge autonomamente, tramite i propri organi ed il proprio organigramma, l'attività di ordinaria e straordinaria amministrazione. Infine, nessun soggetto può in autonomia decidere l'adozione del *budget* e del *business plan* ne sussiste un rapporto di tesoreria accentrata tra la Società e Qatar Holding LLC.

Si precisa che:

- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera i) ("*gli accordi tra la società e gli amministratori ... che prevedono indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa o se il loro rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto*") sono contenute nella relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF;
- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera l) ("*le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori ... nonché alla modifica dello statuto, se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva*") sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata al Consiglio di Amministrazione (Sez. 4.1).

3. *COMPLIANCE* (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF)

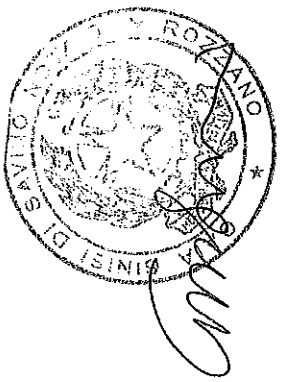
La Società, sin dall'ammissione alle negoziazioni, ha aderito alle raccomandazioni del Codice di Autodisciplina.

Nel mese di gennaio 2020, il Comitato per la Corporate Governance ha adottato il Nuovo Codice di Corporate Governance, che si applicherà a partire dall'esercizio 2021. A tale riguardo, nel corso dell'esercizio 2020, la Società ha avviato il processo di adeguamento alle raccomandazioni contenute nel Nuovo Codice di Corporate Governance, che si prevede di completare nel corso dell'esercizio 2021.

Il Nuovo Codice di Corporate Governance è disponibile sul sito Internet di Borsa Italiana al seguente indirizzo: https://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/2020.pdf

***

La Società non è soggetta a disposizioni di legge non italiane che influenzino la struttura di *corporate governance* della stessa.



4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

4.1 NOMINA E SOSTITUZIONE (ex artt. 123-bis, comma 1, lettera l), TUF)

In data 20 febbraio 2020, il Consiglio di Amministrazione ha adeguato lo Statuto, ai sensi dell'art. 2365, comma 2, del Codice Civile e dell'art. 25 dello Statuto medesimo, alle modifiche da ultimo introdotte all'art. 147-*ter* del TUF dalla L. n. 160 del 27 dicembre 2019 in materia di equilibrio tra i generi nella composizione degli organi sociali.

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto, la Società è "*...amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minino di tre (3) ad un numero massimo di undici (11) membri, compreso il Presidente ed uno o più Vicepresidenti.*

La determinazione del numero dei consiglieri e la loro nomina sarà fatta dall'Assemblea.

Gli Amministratori restano in carica per tre esercizi, salvo diverso e inferiore periodo stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono sempre rieleggibili.

Gli Amministratori vengono nominati dall'Assemblea, nel rispetto della disciplina pro-tempore vigente inerente l'equilibrio tra generi sulla base delle liste di candidati presentate dagli azionisti e depositate presso la sede della Società nei termini e nel rispetto della disciplina di legge, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

In presenza di più liste uno dei membri del Consiglio di Amministrazione è espresso dalla seconda lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti e che non sia collegata alla prima lista. Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti una percentuale non inferiore a quella prevista per la società dalla disciplina vigente. Tale quota di partecipazione deve risultare da apposite certificazioni che devono essere prodotte, se non disponibili nel giorno in cui le liste sono depositate, anche successivamente al deposito delle liste, purché entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società. Di tutto ciò è fatta menzione nell'avviso di convocazione.

Ogni azionista, nonché gli azionisti legati da rapporti di controllo o di collegamento ai sensi del Codice Civile, non possono presentare o votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista.

Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

I candidati inseriti nelle liste devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare, devono essere elencati in numero progressivo e devono possedere i requisiti di onorabilità previsti dalla legge. Almeno due (2) candidati – indicati in una posizione non posteriore al secondo e al settimo posto di ciascuna lista – devono essere in possesso anche dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. Le liste che presentino un numero di candidati pari o superiore a tre (3) devono essere composte da candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno due quinti (arrotondato all'eccesso, fermo restando che, qualora il numero di componenti del Consiglio di Amministrazione da eleggere sia pari a tre, l'arrotondamento avverrà per difetto all'unità inferiore).

Unitamente a ciascuna lista sono inoltre depositate una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati nonché le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti prescritti dalla legge e dai regolamenti per i membri del Consiglio di Amministrazione.

Determinato da parte dell'Assemblea il numero di amministratori da eleggere, si procede come segue:

1. dalla lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono eletti, in base all'ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista, tutti gli amministratori da eleggere tranne uno;

2. dalla seconda lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti – che non siano collegate in alcun modo, neppure indirettamente, ai sensi della disciplina di legge e regolamentare pro-tempore vigente, con coloro che hanno presentato o votato la lista di cui al precedente punto 1 – è eletto, in conformità alle disposizioni di legge, un amministratore in base all'ordine progressivo con il quale i candidati sono elencati nella lista.

Qualora due liste abbiano ottenuto il secondo maggior numero di voti, si procede a nuova votazione da parte dell'Assemblea risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

Qualora ad esito dell'applicazione del meccanismo di voto di lista sopra indicato (i) non risulti eletto il numero minimo di candidati in possesso dei requisiti di indipendenza e/o (ii) la composizione del consiglio non sia conforme alla disciplina in materia di equilibrio tra i generi, risulteranno eletti i candidati in possesso dei requisiti richiesti in sostituzione dei candidati privi di tali requisiti inseriti nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti con numero di ordine progressivo meno elevato. Nel caso in cui venga presentata un'unica lista gli amministratori verranno tratti dalla lista presentata sempre che abbia ottenuto l'approvazione della maggioranza semplice dei voti.

Nel caso in cui non venga presentata alcuna lista (o la lista presentata non consenta di nominare gli amministratori nel rispetto delle disposizioni normative vigenti), l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge, senza osservare il procedimento sopra previsto e comunque in modo da assicurare la presenza del numero minimo di amministratori indipendenti previsto dalla normativa vigente nonché il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. Non si tiene conto delle liste che abbiano conseguito in Assemblea una percentuale di voti inferiore alla metà di quelli richiesti dalla presente norma statutaria per la presentazione delle liste.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, si provvede ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile. Se uno o più degli amministratori cessati erano stati tratti da una lista contenente anche nominativi di candidati non eletti, la sostituzione viene effettuata nominando, secondo l'ordine progressivo, persone tratte dalla lista cui apparteneva l'amministratore venuto meno e che siano tuttora eleggibili e disposte ad accettare la carica.

Le procedure di sostituzione devono in ogni caso garantire la presenza di un numero necessario di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza e il rispetto della disciplina pro tempore vigente inerente l'equilibrio tra i generi.".

Con Determinazione n. 44 del 29 gennaio 2021, Consob ha fissato, ai sensi dell'art. 144-*quater* del Regolamento Emittenti, la percentuale per la presentazione delle liste nel 4,5% del capitale sociale della Società.

I membri del Consiglio di Amministrazione in carica alla Data della Relazione sono stati nominati in data 11 giugno 2020, per un esercizio, sino alla data di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020.

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, salvo quanto previsto dall'articolo 18, nomina, revoca, cessazione, sostituzione e decadenza degli amministratori sono regolate dalla legge.

Peraltro, qualora per dimissioni od altre cause, venga a cessare la maggioranza degli amministratori di nomina assembleare, l'intero Consiglio di Amministrazione si intenderà cessato e l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio dovrà essere convocata d'urgenza dagli amministratori rimasti in carica.

Ai sensi dell'art. 20 dello Statuto il Consiglio di Amministrazione elegge tra i suoi membri un Presidente e, eventualmente, uno o più Vicepresidenti, salvo che non vi abbia provveduto l'Assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione, se lo ritiene opportuno, nomina uno o più amministratori delegati.

Il Presidente resta in carica per tutta la durata del Consiglio ed è rieleggibile.

Il Consiglio di Amministrazione può istituire un comitato esecutivo e/o altri comitati con funzioni e compiti specifici, stabilendone composizione e modalità di funzionamento.

Il Consiglio di Amministrazione può nominare anche uno o più Direttori Generali e può designare un Segretario anche all'infuori dei suoi componenti.

I compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione ed all'eventuale comitato esecutivo sono determinati dall'Assemblea e restano validi fino a diversa deliberazione. La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale.

L'Assemblea può tuttavia determinare un importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche.

Ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, il Presidente, o chi ne fa le veci, ha la rappresentanza legale della Società con facoltà di promuovere azioni ed istanze giudiziarie ed amministrative per ogni grado di giurisdizione ed anche per giudizi di cassazione e di revocazione e di nominare arbitri e di conferire procure ad avvocati e procuratori alle liti. Per gli atti relativi, il Presidente ha la firma libera.

La rappresentanza legale è inoltre affidata separatamente al Vicepresidente, ove nominato, nonché, nei limiti dei poteri loro conferiti, agli amministratori delegati e ai direttori generali, ove nominati.

Piani di successione

In data 21 febbraio 2019, il Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato per la Remunerazione, in applicazione del Criterio applicativo 5.C.2 del Codice di Autodisciplina, tenuto conto che l'unico amministratore esecutivo della Società è l'Amministratore Delegato, ha adottato una procedura per individuare e disciplinare le azioni da intraprendere per assicurare la regolare gestione della Società e la continuità aziendale sia in caso di improvvisa cessazione dall'incarico dell'Amministratore Delegato sia in un orizzonte temporale di lungo termine (il "**Piano**").

Il Piano prevede appositi meccanismi in caso di cessazione anticipata dall'incarico dell'Amministratore Delegato per causa improvvise ed imprevedibili che coinvolgono il Presidente ed il Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato per la Remunerazione ed eventualmente una società di consulenza specializzata del settore, ove necessario.

Il Piano prevede altresì una procedura per l'individuazione di un sostituto nel caso in cui l'Amministratore Delegato, alla scadenza del mandato, non sia più disponibile, per qualsivoglia ragione, ad accettare la carica per il successivo mandato.

4.2 COMPOSIZIONE (ex artt. 123-bis, comma 2, lettere d) e d-bis), TUF)

Ai sensi dell'articolo 18 dello Statuto, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero minino di tre ad un numero massimo di undici membri, compreso il Presidente ed uno o più Vicepresidenti.

In data 17 aprile 2019 l'Assemblea dell'Emittente aveva determinato in 9 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione ed in un esercizio sociale la durata del mandato (*i.e.*, i fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019). Tale Assemblea aveva nominato quali componenti del Consiglio di Amministrazione Caio Massimo Capuano, Manfredi Catella e gli amministratori indipendenti Feras Abdulaziz Al-Naama, Luciano Gabriel, Olivier Elamine, Alessandra Stabilini, Agostino Ardissone, Ariela Caglio e Antonella Centra. Successivamente, in data 8 marzo 2020, è tristemente venuto a mancare l'amministratore indipendente Agostino Ardissone.

In data 11 giugno 2020 l'Assemblea dell'Emittente ha determinato in 9 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione ed in un esercizio sociale la durata del mandato (*i.e.*, i fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020), conformemente alle previsioni normative e regolamentari vigenti in materia di società quotate in ordine sia al numero di amministratori indipendenti, sia di equilibrio tra generi, ai sensi degli articoli 147-*ter*, 148 del TUF e

del Codice. Tale delibera è stata altresì adottata in conformità con le previsioni di cui al Patto Parasociale.

Alla Data della Relazione sono pertanto in carica, fino alla data di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, 9 amministratori, di cui 7 Amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e dal TUF.

La composizione e la struttura dell'attuale consiglio di amministrazione di COIMA RES, nonché quella dei comitati interni al consiglio, sono riportate nella **Tabella 2** in appendice alla Relazione.

Non vi sono stati cambiamenti nella composizione del Consiglio a far data dalla chiusura dell'Esercizio.

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono tutti domiciliati per la carica presso la sede della Società in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* di ogni amministratore, dal quale emergono le relative caratteristiche personali e professionali.

Caio Massimo Capuano, nato il 9 settembre 1954 a Palermo. Ha conseguito la laurea in ingegneria elettrica presso l'Università La Sapienza di Roma. Ha iniziato la sua carriera in Xerox e poi in IBM. Dal 1986 al 1997, è stato *Senior Partner* di McKinsey & Company, prestando consulenza principalmente nei settori delle *Financial Institution* e dell'*Information & Communication Technology*. Prima ancora, ha maturato un'esperienza pluriennale in IBM (come ingegnere specialista nei servizi di *Information & Communication Technology* e progettazione e commercializzazione di soluzioni applicative per le grandi istituzioni finanziarie, bancarie e assicurative) e in Rank Xerox. Nel 1998, è entrato in Borsa Italiana S.p.A. all'atto della privatizzazione, assumendo la carica di Amministratore Delegato sino all'aprile del 2010 (e di Consigliere di Amministrazione fino al luglio 2010). Dal 1° ottobre 2007, è stato anche Deputy CEO del London Stock Exchange Group. Nel gruppo Borsa Italiana ha ricoperto numerosi incarichi (Cassa di Compensazione e Garanzia, Monte Titoli, MTS) ed è stato membro di vari Comitati di interesse nazionale istituiti dai competenti dicasteri. Nel febbraio 2011, è stato nominato Amministratore Delegato di Centrobanca Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A., la Corporate & Investment Bank del Gruppo UBI, ove ha mantenuto tale carica sino al giugno del 2013 (anno di integrazione dell'Istituto in UBI Banca). È stato inoltre il promotore di due versioni del Codice di Autodisciplina per il governo societario delle società quotate. A livello internazionale, ha operato in vari organismi, tra cui la Federazione Mondiale delle Borse (*World Federation of Exchanges*) e la Federazione delle Borse Europee (FESE), ricoprendo in entrambe il ruolo di Presidente. Da maggio 2015, ha assunto la carica di Presidente di IW Bank S.p.A., banca multicanale del Gruppo UBI. Oggi è anche Consigliere di Amministrazione di Humanitas S.p.A., una importante realtà privata ospedaliera e di ricerca in Italia.

Feras Abdulaziz Al-Naama, nato il 6 agosto 1991 a Doha, Qatar. Ha conseguito nel giugno 2013 la laurea in *Economics B.S.* presso l'Università dell'Oregon (Eugene). Dal 2014 lavora presso Qatar Investment Authority e attualmente ricopre il ruolo di *associate*.

Manfredi Catella, nato il 18 agosto 1968 a Livorno. Ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università Commerciale Cattolica del Sacro Cuore a Milano ed ha conseguito il Master in Pianificazione Territoriale e Real Estate presso il Politecnico di Torino. È *chartered financial analyst* e iscritto all'albo dei pubblicisti. Ha pubblicato numerosi articoli e testi in materia di *real estate* e riqualificazione del territorio. Ha maturato un'esperienza di 25 anni nel settore dell'*investment management* e immobiliare. È Presidente della società immobiliare COIMA S.r.l., fondata nel 1974 e controllata dalla famiglia Catella; è azionista e CEO della SGR e socio fondatore di COIMA RES.

Nel corso degli ultimi 15 anni ha avuto la responsabilità per le attività italiane in *partnership* con il gruppo americano Hines con *assets under management* per oltre Euro 5 miliardi, acquisizioni per oltre Euro 3 miliardi, negoziazione di finanziamenti per circa Euro 3 miliardi. In particolare, Manfredi Catella, unitamente agli altri componenti del *Management team* della Società, nel corso degli ultimi 36 mesi ha raccolto *equity* per oltre Euro 1 miliardo sul mercato da investitori istituzionali domestici e internazionali, ivi inclusi fondi sovrani, fondi pensione, assicurativi, di dotazione e di *private equity*.

Precedentemente ha maturato esperienze in JP Morgan a Milano, Caisse Centrale des Banques Populaire a Parigi, Heitman a Chicago e HSBC.

Luciano Gabriel, nato il 15 agosto 1953 a Muralto (Svizzera). È attualmente Presidente del Consiglio di Amministrazione di PSP Swiss Property AG, società immobiliare commerciale attiva in Svizzera e quotata alla Borsa di Zurigo (SIX Swiss Exchange), con un patrimonio gestito di oltre 7,4 miliardi di franchi svizzeri. Ha ricoperto la carica di Amministratore Delegato di PSP Swiss Property dal 2007 a marzo 2017, e di Direttore Finanziario di PSP Swiss Property dal 2002 al 2007.

Dal 1998 al 2002 è stato a capo del dipartimento Tesoreria e Finanza aziendale di Zurich Financial Services. Dal 1984 al 1998 ha ricoperto varie posizioni nei settori finanza aziendale, gestione del rischio, servizi bancari internazionali alle imprese e sviluppo commerciale presso la Union Bank of Switzerland.

È stato Presidente dell'EPRA (European Public Real Estate Association), l'associazione europea delle maggiori società quotate operanti nel settore immobiliare per il periodo 2016/2017.

Olivier Elamine, nato il 9 ottobre 1972 a Nimes (Francia). È fondatore e Amministratore Delegato di Alstria office REIT AG, società immobiliare attiva in Germania, focalizzata sul settore uffici e quotata alla Borsa di Francoforte, con un patrimonio gestito di oltre Euro 3,9 miliardi e 118 immobili per un totale di 1,6 milioni di metri quadrati.

In passato Olivier Elamine è stato tra i fondatori di NATIXIS Capital Partners, direttore del team Investment Banking di CDC IXIS (concentrandosi principalmente sul settore immobiliare), e consulente presso Ernst & Young (sempre concentrandosi sul segmento immobiliare).

Alessandra Stabilini, nata il 5 novembre 1970 a Milano. Ha conseguito la laurea in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Milano nel 1995. Nel 2000 ha acquisito il titolo di Master of Laws (LL.M) presso la Law School della University of Chicago, Chicago, Ill., USA. Nel 2003 ha acquisito il Dottorato di ricerca in Diritto commerciale nell'Università L. Bocconi di Milano. È ricercatrice di Diritto commerciale presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Milano dal 2004 e ha ricevuto la conferma in ruolo nel 2007. Dal 2011 al 2016 è stata Professore Aggregato e titolare del corso di International Corporate Governance (insegnato in lingua inglese). Dal 2016 è Professore Aggregato e titolare del corso di Corporate Interest, Corporate Social Responsibility and Financial Reporting (insegnato in lingua inglese). È iscritta all'Albo degli Avvocati di Milano dal 2001. Ha collaborato con NCTM Studio Legale Associato prima come collaboratrice (fino al 2011), poi come of Counsel (dal 2011 al 2015). Attualmente è equity partner di NCTM Studio Legale Associato. Le sue aree di attività includono tra le altre il diritto societario, con particolare riferimento alle società quotate, e il diritto dei mercati finanziari. È Vicepresidente di NED Community. Ha ricoperto e ricopre tutt'ora incarichi in procedure di crisi di intermediari finanziari, per nomina della Banca d'Italia.

Paola Bruno, nata il 23 febbraio 1967 a Roma. Ha conseguito la laurea cum laude in Scienze Politiche ed Economie Internazionali presso Università Sapienza di Roma e Master in Real Estate e Finanza presso SDA Bocconi School of Management di Milano. Dirigente con oltre 25 anni di esperienza a Londra e Milano: investment banker, top manager nel settore bancario, CFO, Managing Partner in fondo di private equity, fondatore e CEO della società di consulenza Augmented Finance Ltd, consigliere non esecutivo e presidente di commissione / membro di società quotate (FTSE Italia e AIM UK).

Ariela Caglio, nata a Bergamo il 20 gennaio 1973. Ha conseguito la laurea in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi, dove ha conseguito, nel 2000, un PhD in *Business Administration and Management.* È Direttrice del Corso di laurea in Economia e Management Internazionale (BIEM) Professoressa Associata nel Dipartimento di Contabilità dell'Università Bocconi. Ha maturato un'esperienza di oltre quindici anni insegnando, anche in programmi MBA ed executive, tematiche quali business planning e budgeting, misurazione e gestione delle prestazioni e cost accounting. È stata anche *Visiting Professor* presso prestigiose istituzioni internazionali, quali la *London School of Economics and Political Science* (LSE) e la *University of Manchester.*

Antonella Centra, nata a Roma il 20 settembre 1969. Ha conseguito la laurea in giurisprudenza, summa cum laude, presso l'Università La Sapienza di Roma, e ha frequentato il master in diritto

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

Politiche di diversità

L'art. 18 dello Statuto sociale di COIMA RES, come modificato dal Consiglio di Amministrazione in data 20 febbraio 2020, prevede che le liste per la nomina del Consiglio di Amministrazione che presentino un numero di candidati pari o superiore a tre debbano essere composte da candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno due quinti.

In data 11 giugno 2020, conformemente a quanto previsto dalla normativa e dalle disposizioni statutarie *pro tempore* vigenti, l'Assemblea degli azionisti ha eletto il nuovo Consiglio di Amministrazione, composto da candidati del genere meno rappresentato nella misura di due quinti.

Inoltre, in conformità alla raccomandazione n. 8 del Nuovo Codice di Corporate Governance, in data 29 gennaio 2021 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la *diversity policy* che individua i criteri e gli strumenti adottati dalla Società per definire la composizione ottimale dei propri organi sociali e assicurare un efficace assolvimento delle funzioni ad essi affidate, attraverso la presenza di figure in grado di esprimere una pluralità di prospettive, competenze ed esperienze.

Infine, si precisa che al 31 dicembre 2020 la Società rientra nel regime di esenzione ai sensi dell'art. 123-*bis*, comma 5-*bis* del TUF.

Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

In data 25 maggio 2016 il Consiglio di Amministrazione, in conformità al criterio applicativo 1.C.3 del Codice ha stabilito che gli incarichi di amministratore o sindaco in altre società quotate ricoperti da ciascun amministratore della Società non possono avere un peso complessivo superiore a 6.

Successivamente, in data 8 giugno 2016 il Consiglio di Amministrazione della Società ha stabilito il peso da attribuirsi agli incarichi ricoperti in altre società quotate in mercati regolamentati, come segue:

- per le cariche di Presidente del Consiglio di Amministrazione: 2;
- per le cariche di Amministratore Delegato: 4; e,
- per le cariche di amministratore senza deleghe: 1.

Rimanendo pertanto inteso che, anche in ragione dell'impegno richiesto, con riferimento alla carica di Amministratore Delegato, la stessa non potrà essere assunta dallo stesso soggetto in altra società quotata in un mercato regolamentato.

La verifica del rispetto dei suddetti limiti è stata effettuata in data 11 giugno 2020 e, alla Data della Relazione, l'attuale composizione del Consiglio rispetta i suddetti criteri generali.

Induction Programme

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha organizzato iniziative finalizzate a fornire ai Consiglieri e ai Sindaci un'adeguata informativa del quadro normativo e regolamentare di riferimento.

In particolare, nell'anno 2020 l'*induction programme* ha approfondito i seguenti temi:

- Approfondimenti sul settore dell'immobiliare quotato;
- Approfondimenti sulle modalità di investimento immobiliare.

Durante ogni riunione del Consiglio di Amministrazione l'Amministratore Delegato, il *risk manager*, ove previsto il suo intervento, della Società e i dirigenti della Società sono invitati dal Presidente del Consiglio di Amministrazione a fornire esaustive informazioni in merito al settore di attività in cui opera l'Emittente, alle dinamiche aziendali ed alla loro evoluzione, nonché dei principi di corretta gestione dei rischi, anche mediante l'esposizione dei report forniti dal Comitato Investimenti della Società e dal *Risk manager*. Inoltre, la Società è attiva nella partecipazione a *roadshow* anche internazionali durante i quali vengono illustrate le prospettive del mercato immobiliare italiano, ed il relativo materiale informativo è messo a disposizione dei membri dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo della Società, oltre che a disposizione del pubblico.

4.3 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex artt. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Nel corso dell'Esercizio, il Consiglio si è riunito 11 volte per una durata media di ogni riunione di circa 2:10 ore. La percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte dei membri del Consiglio, dal momento della rispettiva efficacia della carica è stata la seguente: Caio Massimo Capuano 100%, Feras Abdulaziz Al-Naama 100%, Manfredi Catella 100%, Antonella Centra 100%, Luciano Gabriel 100%, Olivier Elamine 100%, Alessandra Stabilini 100%, Agostino Ardissone 0% (fino all'8 marzo 2020), Ariela Caglio 100%, Paola Bruno (a partire dall'11 giugno 2020) 83%.

Alle riunioni del Consiglio hanno sempre partecipato il collegio sindacale, il CFO anche in qualità di segretario, e gli incaricati della funzione legale della Società. Su invito hanno partecipato ad alcune riunioni Gabriele Bonfiglioli in qualità di responsabile dell'Area Investment, Matteo Ravà in qualità dell'Area Asset Management l'Investor Relator, il Direttore dell'Area Investimenti e Asset Management e le funzioni di controllo.

In data 10 dicembre 2020 la Società ha reso noto il calendario finanziario per il 2021, mediante apposita comunicazione al mercato e pubblicazione nella sezione "Investor Relations" del proprio sito web (www.coimares.com).

Nel corso del 2021 e sino alla Data della Relazione il Consiglio di Amministrazione si è riunito due volte. Ai sensi dell'art. 21 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione si riunisce, anche in luogo diverso dalla sede sociale, di regola almeno trimestralmente e ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno o quando ne facciano richiesta scritta e motivata almeno due amministratori o un amministratore cui siano stati delegati poteri.

Il Consiglio di Amministrazione può inoltre essere convocato, previa comunicazione al Presidente, da almeno un sindaco.

Ai sensi dell'art. 22 dello Statuto, la convocazione del Consiglio di Amministrazione è fatta dal Presidente con comunicazione scritta corredata da tutti gli elementi utili per deliberare ed inviata almeno cinque giorni – o, in caso di urgenza, almeno 1 (un) giorno - prima di quello fissato per la riunione mediante lettera raccomandata a.r., telegramma, telefax, telex, posta elettronica o mezzo equivalente, purché sia data prova dell'avvenuto ricevimento. Il Consiglio di Amministrazione è comunque validamente costituito, anche in difetto di formalità di convocazione, qualora siano presenti tutti i suoi componenti ed i membri effettivi del Collegio Sindacale.

Ai sensi dell'art. 23 dello Statuto, le riunioni del Consiglio di Amministrazione saranno presiedute dal Presidente e, in caso di suo impedimento o assenza, dal Vicepresidente. Se vi sono più

Vicepresidenti ha precedenza il Vicepresidente più anziano di età. In mancanza la presidenza è assunta da altro amministratore designato dal Consiglio di Amministrazione.

Nel corso delle riunioni, gli amministratori cui sono stati delegati poteri devono riferire con periodicità almeno trimestrale al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle società controllate e ciascun amministratore deve riferire ogni interesse che, per conto proprio o di terzi, abbia in una determinata operazione della Società.

Il Consiglio di Amministrazione valuta, sulla base delle informazioni ricevute, l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società, esamina i piani strategici, industriali e finanziari e valuta, sulla base della relazione degli organi delegati, il generale andamento della gestione.

Ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è richiesta la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica.

Le deliberazioni sono prese col voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti ed in caso di parità prevale il voto di chi presiede.

Inoltre, in data 13 luglio 2016, la Società ha adottato la procedura flussi informativi (la "**Procedura Flussi Informativi**"), successivamente modificata nel corso del 2019, nell'ambito della quale sono disciplinati, *inter alia*, i flussi informativi verso il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale. In particolare, all'interno della Procedura Flussi Informativi è stabilito che "*il Presidente del Consiglio di Amministrazione si adopera affinché:*

- *la documentazione relativa agli argomenti all'ordine del giorno sia portata a conoscenza degli amministratori e dei sindaci con congruo anticipo rispetto alla data della riunione consiliare o, almeno, una prima informativa sulle materie che verranno discusse;*
- *la documentazione a supporto delle deliberazioni sia adeguata in termini quantitativi e qualitativi rispetto alle materie iscritte all'ordine del giorno.*

La documentazione relativa agli argomenti all'ordine è trasmessa all'organo amministrativo e di controllo, dietro impulso dei Responsabili delle diverse Unità Organizzative eventualmente promotrici di informativa destinata al Consiglio di Amministrazione.

In particolare, con "congruo anticipo" si intende nei 5 giorni precedenti l'adunanza, ovvero nei casi di urgenza contestualmente all'avviso di convocazione.

Le informazioni rese con le modalità di cui sopra sono integrate (e all'occorrenza sostituite, laddove ragioni di riservatezza depongano in tal senso) dall'illustrazione fornita oralmente dal Presidente, dall'Amministratore Delegato o da esponenti del management - all'occorrenza invitati a prendere parte alla seduta - in occasione delle riunioni consiliari, ovvero di specifici incontri informali aperti alla partecipazione di Amministratori e Sindaci, organizzati per l'approfondimento di tematiche di interesse in riferimento alla gestione dell'impresa.

Ulteriore documentazione potrà essere fornita durante la riunione dell'organo amministrativo.

La trasmissione dei documenti e di qualsiasi altro materiale al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale avviene nei termini delle tempistiche sopra riportate mediante posta elettronica ovvero con qualunque altro mezzo che garantisca la prova dell'avvenuto ricevimento".

Si precisa, inoltre, che in data 25 maggio 2016il Consiglio di Amministrazione ha adottato un proprio regolamento, da ultimo modificato in data 29 gennaio 2021 per adeguarne le previsioni al Nuovo Codice di Corporate Governance, per disciplinare, *inter alia*, la composizione e la nomina del Consiglio, il ruolo e le funzioni del Presidente, degli amministratori esecutivi, degli amministratori non

esecutivi e degli amministratori indipendenti nonché del segretario, le modalità di funzionamento del Consiglio, i flussi informativi e i principi in materia di autovalutazione.

Gli amministratori sono consapevoli dei compiti e delle responsabilità inerenti la carica ricoperta; sono costantemente informati dalle competenti funzioni aziendali in ordine alle principali novità legislative, regolamentari, tecniche ed industriali inerenti la Società e il business di riferimento e l'esercizio delle proprie funzioni; agiscono e deliberano con cognizione di causa ed autonomia, perseguendo l'obiettivo della creazione di valore per gli azionisti.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione cura che agli argomenti posti all'ordine del giorno sia dedicato il tempo necessario per l'approfondimento delle singole tematiche poste all'attenzione dei consiglieri.

Al fine di approfondire adeguatamente ogni tematica posta all'attenzione del Consiglio, durante le riunioni consiliari vengono costantemente invitati a partecipare i dirigenti della Società responsabili delle funzioni aziendali competenti circa la materia trattata per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

In particolare, per la trattazione delle tematiche di natura finanziaria e per l'approvazione dei documenti contabili di periodo è stato invitato a partecipare il *Chief Financial Officer* che ricopre anche il ruolo di dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari. Per la trattazione invece delle materie legate al *business* ed alle strategie, sono stati invitati a partecipare alle riunioni il responsabile dell'Area Investment, il responsabile dell'Area Asset Management, il direttore investimenti ed il *risk manager* della Società che, unitamente ai membri del Comitato Investimenti hanno riferito al Consiglio circa i lavori e le attività del Comitato Investimenti della Società, avvalendosi dell'ausilio di dettagliate relazioni predisposte dallo stesso Comitato Investimenti. Per tematiche relative agli investitori e per alcuni profili di *capital markets* è stato invitato a partecipare l'*Investor Relator*.

Inoltre, ove ritenuto utile in funzione dell'argomento trattato, hanno partecipato alle riunioni del Consiglio consulenti della Società.

Ai sensi dell'art. 25 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è investito, senza alcuna limitazione, dei più ampi poteri per la ordinaria e straordinaria amministrazione della Società, con facoltà di compiere tutti gli atti, anche di disposizione, ritenuti opportuni per il raggiungimento degli scopi sociali, nessuno escluso, tranne quanto riservato per legge alla competenza dell'Assemblea.

Al Consiglio di Amministrazione è attribuita anche la competenza, oltre che ad emettere obbligazioni non convertibili, a deliberare sulle materie previste dall'art. 2365, secondo comma del codice civile.

Il Consiglio di Amministrazione, e i suoi eventuali organi delegati, hanno inoltre la facoltà di compiere, senza necessità di autorizzazione dell'Assemblea, tutti gli atti e le operazioni che possono contrastare il conseguimento degli obiettivi di un'offerta pubblica di acquisto o di scambio, dalla comunicazione con cui la decisione o il sorgere dell'obbligo di promuovere l'offerta sono stati resi pubblici sino alla chiusura o decadenza dell'offerta stessa.

Il Consiglio di Amministrazione, e i suoi eventuali organi delegati, hanno inoltre la facoltà di attuare decisioni, non ancora attuate in tutto o in parte e che non rientrano nel corso normale delle attività della Società, prese prima delle comunicazioni di cui sopra e la cui attuazione possa contrastare il conseguimento degli obiettivi dell'offerta pubblica di acquisto o di scambio.

Il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dagli amministratori in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni è riportato per esteso nell'**Allegato 2** alla presente Relazione.

***

Ai sensi dell'art. 23 dello Statuto il Consiglio di Amministrazione valuta, sulla base delle informazioni ricevute, l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società, esamina

i piani strategici, industriali e finanziari e valuta, sulla base della relazione degli organi delegati, il generale andamento della gestione.

Il Consiglio di Amministrazione ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile dell'Emittente predisposto dall'Amministratore Delegato, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Alla Data della Relazione il Consiglio di Amministrazione considera COIMA RES S.p.A. SIINQ I (di seguito anche "**SIINQ I**") quale società controllata avente rilevanza strategica per l'Emittente.

A tal proposito si specifica che la società SIINQ I è stata considerata quale controllata avente rilevanza strategica in quanto alla stessa fa capo un investimento immobiliare di valore pari a Euro 44,4 milioni al 31 dicembre 2020, che rappresenta circa il 5,0% dell'attivo consolidato di Gruppo.

Il Consiglio di Amministrazione, alla Data della Relazione, ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della SIINQI, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e in considerazione della tipologia dell'attività e delle dimensioni e lo scopo della suddetta società. In particolare, la valutazione di adeguatezza è stata effettuata in prima analisi dal Consiglio di Amministrazione della partecipata che lo ha ritenuto adeguato in quanto la SIINQ I non ha dipendenti, la gestione amministrativa e contabile è stata interamente esternalizzata ad una primaria società di consulenza attiva nell'*outsourcing* amministrativo, è stato adottato lo stesso schema di reportistica di COIMA RES e sono stati definiti in maniera appropriata le tempistiche per fornire in maniera chiara e tempestiva le informazioni alla controllante. Inoltre, pur essendo una partecipata a rilevanza strategica, è stata ritenuta non presentare complessità tali da necessitare di ulteriori presidi. Il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha fatto proprie tali valutazioni e in aggiunta ha rilevato che la composizione dell'organo amministrativo e di controllo della SIINQ I fosse adeguata in considerazione delle attività svolte e delle caratteristiche dimensionali della società.

Il Consiglio, sulla base delle informazioni ricevute dagli organi delegati, ha periodicamente valutato l'andamento della gestione, confrontando i risultati conseguiti con quelli con quelli programmati, assumendo decisioni in ordine alle operazioni di significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società, nonché in ordine alle operazioni con parti correlate secondo quanto stabilito dalle relative procedure – conformemente a quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate.

Al Consiglio è riservata la deliberazione in merito alle operazioni dell'Emittente e delle sue controllate, quando tali operazioni abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per l'Emittente stesso. In particolare, si ricorda che è di esclusiva competenza del Consiglio di Amministrazione qualsiasi operazione che ecceda il valore di Euro 20.000.000,00, considerato come l'ammontare delle risorse proprie della Società nonché ogni operazione con le parti correlate, così come indicato nei poteri dell'Amministratore Delegato.

La procedura per le operazioni con parti correlate (si veda il capitolo 12 della Relazione) è pubblicata sul sito web della Società (www.coimares.com) Sezione Investor Relators, voce http://www.coimares.com/it/governance/operazioni-con-parti-correlate.

I membri del consiglio di amministrazione, così come tutte le parti correlate dirette della Società identificate nella procedura, hanno fornito alla Società le informazioni relative alla situazione delle parti correlate per il loro tramite, aggiornate alla data di chiusura dell'Esercizio.

La Società è attiva nell'acquisizione, gestione e dismissione di proprietà immobiliari con mezzi propri e mezzi di terzi. In considerazione di ciò il Consiglio di Amministrazione mantiene nella propria esclusiva competenza, in quanto di rilievo strategico, le seguenti attività:

- la predisposizione del piano strategico;
- le operazioni di acquisizione e di dismissione che comportino l'utilizzo di mezzi propri per un importo superiore ad Euro 20 milioni;
- i contratti di finanziamento, fidi e fideiussioni per un ammontare superiore ad Euro 20 milioni; e
- le operazioni e transazioni con parti correlate di importo non esiguo.

Board Performance Evaluation

Il Consiglio di Amministrazione effettua periodicamente una valutazione sul funzionamento del consiglio stesso e dei suoi comitati nonché sulla loro dimensione e composizione, tenendo anche conto di elementi quali le caratteristiche professionali, di esperienza, anche manageriale e di genere dei suoi componenti, nonché della loro anzianità di carica.

La *Board Performance Evaluation* è stata condotta da ultimo nel 2019 sull'anno 2018, attraverso interviste dirette ai Consiglieri sull'efficacia, dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio, effettuate con il supporto del consulente esterno Spencer Stuart, società specializzata nella *corporate governance* e *board effectiveness*. Oltre ai Consiglieri è stato incontrato il Presidente del Collegio Sindacale.

Il processo di valutazione ha permesso di verificare la sostanziale adeguatezza del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati interni in relazione a dimensione, composizione e funzionalità e complessivamente dalle interviste è emerso un quadro ampiamente positivo ed un livello di apprezzamento complessivo davvero molto elevato, con una percentuale di risposte in accordo con gli argomenti proposti nelle interviste pari al 93%.

Per completezza, si precisa che la prossima *Board Performance Evaluation* sarà condotta nel 2022, in conformità con le raccomandazioni di cui al Nuovo Codice di Corporate Governance.

Si segnala che l'assemblea degli azionisti non ha autorizzato deroghe al divieto di concorrenza previsto dall'art. 2390 del Codice Civile.

4.4 ORGANI DELEGATI

Amministratore Delegato

In data 11 giugno 2020, *il Consiglio* di Amministrazione ha deliberato, tra l'altro, di attribuire all'Amministratore Delegato *"i più ampi poteri per compiere tutti gli atti di ordinaria amministrazione della Società, essendo ivi espressamente inclusi i poteri per la gestione e lo sviluppo dell'attività sociale, per l'individuazione e l'implementazione di nuove iniziative di investimento, per l'assunzione di incarichi di gestione e consulenza di fondi e/o organismi di investimento, nonché per la rappresentanza della Società avanti agli enti competenti e a terzi, fatta sola esclusione per l'approvazione del budget e del business plan riservata all'organo amministrativo, per le materie che sono riservate dalla legge al consiglio di amministrazione (ove non specificamente delegate) e/o all'assemblea dei soci, nonché fatta esclusione per le materie relative alla prevenzione infortuni, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, oggetto di specifica delega al consigliere a ciò preposto.*

In particolare, a titolo esemplificativo e non limitativo, sono conferiti all'Amministratore Delegato i seguenti poteri da esercitarsi con firma libera e disgiunta:

- *rappresentare la Società dinanzi a qualsiasi Autorità di Vigilanza (tra cui, in particolare, la Banca d'Italia e la Consob), con facoltà di sottoscrivere e presentare ogni dichiarazione, comunicazione e/o segnalazione prevista dalle normative di vigilanza e/o richiesta direttamente dalle Autorità medesime, con facoltà di delegare tale potere a rappresentati all'uopo nominati;*
- *rappresentare la Società dinanzi a qualsiasi Autorità amministrativa per ottenere il rilascio di licenze, autorizzazioni, approvazioni, permessi, registrazioni o certificati (anche in relazione a marchi e brevetti), nonché per qualsiasi comunicazione, adempimento informativo o altra attività necessaria o anche solo opportuna ai fini del perseguimento dell'oggetto della Società;*
- *rappresentare la Società innanzi a qualsiasi Autorità avente potestà fiscale, con espressa facoltà di sottoscrivere e presentare dichiarazioni dei redditi, dichiarazioni IVA, dichiarazioni*

fiscali e ogni altra dichiarazione richiesta dalla legge o dagli uffici fiscali; chiedere e concordare rimborsi di imposte e tasse, rilasciandone quietanza, e compiere ogni altro atto pertinente alla materia nell'interesse della Società;

- *rappresentare la Società in ogni rapporto con gli Istituti previdenziali, assistenziali e infortunistici, gli Uffici del lavoro e di collocamento, le organizzazioni sindacali e le associazioni di categoria;*
- *rappresentare la Società innanzi a qualsiasi autorità di pubblica sicurezza, ai Vigili del Fuoco, alle autorità sanitarie, facendo le dichiarazioni, le denunzie e i reclami che si rendano opportuni;*
- *espletare qualsivoglia pratica ed operazione presso gli uffici ministeriali, firmando all'uopo le necessarie domande e dichiarazioni;*
- *espletare qualsivoglia pratica presso il Ministero dei Trasporti, la Motorizzazione Civile e dei Trasporti, gli Uffici Prefettizi, l'Automobile Club d'Italia, gli uffici del Pubblico Registro Automobilistico, facendo le dichiarazioni, le denunzie e i reclami che si rendano opportuni;*
- *rappresentare la Società dinanzi a qualsiasi Autorità giudiziaria, ordinaria, amministrativa o tributaria, incluse le giurisdizioni superiori, sia come attore o ricorrente che come convenuto o resistente, nonché rappresentare la Società in procedure esecutive e/o concorsuali di qualsiasi tipo e in concordati anche stragiudiziali con i creditori; compromettere in arbitri; emettere dichiarazioni di terzo debitore e di parte lesa; rispondere a interrogatori sia in istruttoria che in giudizio in veste di legale rappresentante della Società; nominare avvocati, procuratori, periti e abilitati al patrocinio avanti a qualsiasi organo di giustizia, conferendo loro ogni potere; transigere, rinunziare e conciliare vertenze di qualsiasi natura; chiedere la levata di protesti e l'iscrizione di ipoteche giudiziali, di sequestri e di pignoramenti; asseverare la vera e reale esistenza dei crediti vantati; far valere legali cause di privilegio; dar voto in concordati, in amministrazioni controllate ed in genere in qualsiasi riunione di creditori; discutere i conti di liquidazione, riscuotere riparti parziali e definitivi e compiere tutti gli atti inerenti alle varie procedure dirette alla tutela dei crediti e dei diritti della Società; fare elezioni di domicili speciali;*
- *provvedere all'esercizio dei diritti inerenti alle partecipazioni e agli strumenti finanziari detenuti dalla Società, impartendo ove necessario le necessarie istruzioni;*
- *rappresentare la Società quale "titolare" per i trattamenti dei dati personali ai sensi della normativa applicabile in materia;*
- *condurre trattative, intraprendere attività di indagine e valutative, sottoscrivere accordi di riservatezza, lettere di intenti, offerte non vincolanti, nonché in generale qualsiasi atto o contratto relativo a potenziali operazioni ordinarie o straordinarie;*
- *acquistare, anche in blocco, beni mobili e servizi di qualsiasi tipo necessari o anche solo opportuni per lo svolgimento delle attività sociali, con espressa facoltà di sottoscrivere contratti, pattuire prezzi e modalità di pagamento, con facoltà di eccedere del 10% rispetto agli ammontari massimi previsti dal budget e dal business plan;*
- *acquistare – all'interno del territorio della Repubblica Italiana – beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari e altri cespiti nell'interesse della Società con il limite di Euro 20 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) per operazione e di complessivi Euro 80 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) nell'arco di 12 mesi (a condizione che (i) l'operazione sia stata previamente approvata dal comitato investimenti della Società; (ii)ove l'operazione sia realizzata attraverso il ricorso a un indebitamento, il relativo ammontare non sia superiore al 60% del valore del bene; (iii) il valore dell'investimento, al netto della parte eventualmente oggetto di finanziamento, non ecceda il 30% del patrimonio netto della Società e (iv) non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura*

adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge -), con espressa facoltà di sottoscrivere contratti, pattuire prezzi e modalità di pagamento;

- *cedere, vendere e permutare, anche in blocco, beni ed elementi del patrimonio della Società (a condizione che (i) l'operazione sia stata previamente approvata dal comitato investimenti della Società; (ii) il valore del bene non ecceda il limite di Euro 20 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) per operazione e di complessivi Euro 80 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) nell'arco di 12 mesi e (iii) non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge -), con espressa facoltà di sottoscrivere contratti, pattuire prezzi e modalità di pagamento negoziare, stipulare, modificare, risolvere o recedere da contratti di qualsiasi tipo e natura, con contraenti sia italiani sia stranieri, sia pubblici sia privati, ivi inclusi (a titolo esemplificativo e non limitativo) contratti di leasing, locazione e comodato relativi sia a beni mobili sia a beni immobili, contratti di noleggio di beni mobili, contratti di assicurazione e relativi mandati di brokeraggio, contratti di fornitura di pubblici servizi (energia elettrica, gas, telefono, acqua, etc.), con il limite di Euro 20 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) per operazione e di complessivi Euro 80 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) nell'arco di 12 mesi per l'ipotesi di contratti di acquisizione e vendita di partecipazioni societarie e contratti di joint venture e con esclusione delle operazioni con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società;*
- *negoziare, stipulare, modificare, risolvere o recedere da contratti di appalto o subappalto d'opera o di servizi nonché contratti d'opera (anche professionale) con esclusione delle operazioni con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società con il limite di Euro 20 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) per operazione e di complessivi Euro 80 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) nell'arco di 12 mesi;*
- *curare ed effettuare i necessari adempimenti in materia edilizia e urbanistica, di previsioni di piano, del permesso e delle sue modalità esecutive in relazione alle opere intraprese dalla Società;*
- *sottoscrivere convenzioni urbanistiche, istanze di variazione d'uso, richieste di titoli edilizi abilitativi, certificazioni di agibilità, dichiarazioni di collaudo e di conformità, acquisto, cessione e permuta di diritti edificatori;*
- *conferire mandati e incarichi di vario genere a professionisti e consulenti vari nell'interesse della Società con esclusione delle operazioni con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società e, comunque, con facoltà di eccedere del 10% rispetto agli ammontari massimi previsti dal budget e dal business plan;*
- *concorrere, nell'interesse della Società, ad aste, gare, licitazioni private bandite da amministrazioni, enti pubblici e/o privati di qualsiasi genere, provvedendo a tutti gli atti all'uopo necessari, ivi inclusi l'effettuazione di depositi e la costituzione di garanzie, il pagamento di somme, l'emissione di dichiarazioni, la sottoscrizione di offerte non vincolanti o anche vincolanti e la stipula, modifica e revoca di contratti di ogni genere (salvo che il valore delle relative offerte vincolanti e contratti non superi l'importo di Euro 20 milioni per operazione e di complessivi Euro 80 milioni nell'arco di 12 mesi, essendo invece il potere conferito senza limiti in caso di offerte non vincolanti e partecipazioni ad aste, gare etc., e, in*

ogni caso, a condizione che (i) l'operazione sia stata previamente approvata dal comitato investimenti della Società; (ii) ove l'operazione sia realizzata attraverso il ricorso a un indebitamento, il relativo ammontare non sia superiore al 60% del valore del bene; (iii) il valore dell'investimento, al netto della parte eventualmente oggetto di finanziamento, non ecceda il 30% del patrimonio netto della Società e (iv) non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge -;

- *stipulare e risolvere, nell'interesse della Società, contratti di assicurazione privata od obbligatoria; concordare, in caso di sinistro, l'indennità dovuta dall'assicuratore, rilasciando quietanza per l'importo ricevuto, il tutto con facoltà di eccedere del 10% rispetto agli ammontari massimi previsti dal budget e dal business plan;*
- *stipulare e risolvere qualsiasi altro contratto che appaia utile o necessario per il perseguimento dell'oggetto sociale a condizione che non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge – e con il limite di Euro 20 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) per operazione e di complessivi Euro 80 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della Società diverse da eventuali finanziamenti) nell'arco di 12 mesi;*
- *curare e supervisionare i rapporti con i consulenti incaricati, con i project manager, i property e facility manager, i mediatori, i direttori dei lavori, i fornitori di servizi contabili/amministrativi/informatici e di altro genere e in generale con le controparti contrattuali della Società;*
- *assumere e licenziare operai, impiegati, quadri e dirigenti, determinandone i relativi compensi; stipulare contratti di collaborazione a progetto, di lavoro interinale, accordi di stage e in generale qualsiasi contratto di lavoro atipico; adottare nei confronti di detto personale tutti i provvedimenti disciplinari del caso; predisporre regolamenti interni; stabilire mansioni, qualifiche, retribuzioni, incentivi e premi (nel rispetto delle linee guida o subordinatamente al previo parere del relativo Comitato di Remunerazione e a condizione che non si tratti di una operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla Società – ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge -); firmare lettere di assunzione e richieste di nullaosta al Ministero del Lavoro e all'Ufficio di Collocamento;*
- *investire e disinvestire la liquidità della Società in strumenti finanziari;*
- *aprire conti correnti bancari e postali per conto della Società, sia in moneta nazionale che in divisa estera; negoziare aperture di credito e compiere qualsiasi operazione a debito o a credito dei conti della Società quali, a titolo puramente esemplificativo:*
- *firmare per traenza assegni di c/c anche per utilizzo di somme alto scoperto, nei limiti dei fidi concessi;*
- *firmare per traenza postagiri;*
- *firmare per girata assegni di c/c bancario, vaglia postali o telegrafici e qualsiasi altro titolo di credito a favore della Società;*
- *eseguire trasferimenti bancari a favore di terzi o tra conti della Società e terzi;*
- *chiedere fidi e fidejussioni con il limite di Euro 20 milioni per operazione e di complessivi Euro 80 milioni nell'arco di 12 mesi;*

- *eseguire operazioni bancarie e finanziarie senza alcun limite, quali per esempio: accettazioni bancarie, operazioni in valuta ed in Euro, commercial paper e denaro caldo;*
- *emettere, firmare, ricevere e quietanzare fatture, note di addebito e accredito, ricevute bancarie;*
- *esigere e riscuotere qualsiasi importo, somma, titolo o valore comunque e da chiunque dovuto alla Società sotto forma di assegno bancario, cambiale o titolo all'ordine, rilasciandone quietanza in acconto od a saldo e girandoli sui conti correnti della Società, emettendo all'uopo tratte su debitori, scontando, incassando, quietanzando, protestando effetti cambiari e titoli all'ordine, nonché compiendo qualsiasi altra operazione a ciò inerente;*
- *negoziare e stipulare contratti di finanziamento, concedendo le relative garanzie, nell'interesse della Società (fino ad un massimo di Euro 20 milioni per operazione e di complessivi Euro 80 milioni nell'arco di 12 mesi e previa approvazione da parte del comitato investimenti della Società);*
- *stipulare contratti derivati con funzioni di copertura dei rischi;*
- *ritirare e dar mandato a ritirare lettere anche raccomandate, assicurate, plichi, valori, titoli, merci e depositi in genere, anche giudiziari, rilasciando quietanza e scarichi nelle debite forme;*
- *curare ed effettuare i necessari adempimenti in materia di previsioni di piano, titoli abilitativi all'attività edilizia e relative modalità esecutive, tra cui in particolare — a titolo esemplificativo e non limitativo — le seguenti attività:*
- *richiedere il permesso di costruire (ove necessario) e prevedere al versamento dei relativi contributi;*
- *presentare la domanda di inizio attività, la comunicazione di inizio attività, la segnalazione certificata di inizio attività o altre equiparabili comunicazioni di abilitazione all'attività edilizia accompagnate dall'esecuzione delle formalità connesse;*
- *richiedere il certificato di agibilità o presentare la certificazione di agibilità, secondo il caso applicabile;*
- *garantire la conformità delle opere effettuate dalla Società alla normativa urbanistica ed edilizia, alle previsioni di piano, al permesso o ai titoli abilitativi in generale;*
- *nominare e revocare procuratori per l'esercizio di tutti o parte dei poteri conferiti."*
- *"nei casi di urgenza, d'intesa con il Presidente, (a) il potere di acquistare - all'interno del territorio della repubblica italiana – beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari e altri cespiti nell'interesse della società; (b) cedere, vendere e permutare, anche in blocco , beni ed elementi del patrimonio della Società; e (c) concorrere, nell'interesse della società, ad aste, gare, licitazioni private bandite da amministrazioni, enti pubblici e/o privati di qualsiasi genere, provvedendo a tutti gli atti all'uopo necessari, ivi inclusi l'effettuazione di depositi e la costituzione di garanzie, il pagamento di somme, l'emissione di dichiarazioni, la sottoscrizione di offerte non vincolanti o anche vincolanti e la stipula, modifica e revoca di contratti di ogni genere, per un importo superiore a 20 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della società diverse da eventuali finanziamenti) per operazione e per importi superiori a complessivi euro 80 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della società diverse da eventuali finanziamenti) nell'arco di 12 mesi, a condizione che (i) l'operazione sia stata previamente approvata dal Consiglio di Amministrazione nei principali elementi essenziali; (ii) ove l'operazione sia realizzata attraverso il ricorso a un indebitamento, il relativo ammontare non sia superiore al 45% del prezzo del bene; (iii) il valore dell'investimento, al netto della parte eventualmente oggetto di finanziamento, non ecceda il 30% del patrimonio netto della società e (iv) non si tratti x) di una operazione con parte correlata ai sensi del regolamento Consob 12 marzo 2010, n. 17221, e della procedura adottata dalla società - ipotesi nella quale l'operazione dovrà essere sottoposta all'esclusiva*

valutazione ed eventuale approvazione dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea, come previsto per legge o y) di una operazione che configuri la fattispecie prevista dall'art. 2391 del codice civile. Le condizioni di cui ai romanini (ii) e (iii) non si applicano alle operazioni previste alla lettera (b)"

- *"nei casi di urgenza il potere di (d) chiedere fidi e fidejussioni; (e) negoziare e stipulare contratti di finanziamento, concedendo le relative garanzie, per un importo superiore a 20 milioni e comunque entro il limite massimo di 35 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della società diverse da eventuali finanziamenti) per operazione e per importi superiori a complessivi euro 80 milioni (con ciò intendendosi risorse dirette della società diverse da eventuali finanziamenti) nell'arco di 12 mesi."*
- *L'Amministratore Delegato riporterà alla prima riunione utile del Consiglio di Amministrazione in merito all'utilizzo dei poteri nei casi di urgenza."*

L'Amministratore Delegato non ricopre la carica di amministratore in altre società con azioni quotate su mercati regolamentati il cui *chief executive officer* è amministratore della Società.

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, il Presidente, o chi ne fa le veci, ha la rappresentanza legale della Società con facoltà di promuovere azioni ed istanze giudiziarie ed amministrative per ogni grado di giurisdizione ed anche per giudizi di cassazione e di revocazione e di nominare arbitri e di conferire procure ad avvocati e procuratori alle liti. Per gli atti relativi, il Presidente ha firma libera.

La rappresentanza legale è inoltre affidata separatamente al Vicepresidente, ove nominato, nonché, nei limiti dei poteri loro conferiti, agli amministratori delegati e ai direttori generali, ove nominati.

Il Presidente è un amministratore non esecutivo e pertanto non riveste uno specifico ruolo nell'elaborazione delle strategie aziendali.

Il Presidente non è né *chief executive officer*, né azionista di controllo dell'Emittente.

Comitato esecutivo (solo se costituito) (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

In considerazione delle dimensioni della Società e della struttura dello stesso Consiglio di Amministrazione, la Società non ha ritenuto necessario istituire all'interno del Consiglio un comitato esecutivo.

Informativa al Consiglio

Gli organi delegati riferiscono alla prima riunione utile del Consiglio circa l'attività svolta, in particolare in merito allo sviluppo della *pipeline* di investimento, con particolare riguardo alle risultanze delle considerazioni del Comitato Investimenti.

4.5 ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI

Nel corso del 2020 e alla Data della Relazione non vi sono stati né vi sono altri consiglieri esecutivi oltre all'Amministratore Delegato.

4.6 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

Il numero, le competenze e l'autorevolezza degli amministratori non esecutivi sono tali da garantire che il loro giudizio possa avere un peso significativo nell'assunzione delle decisioni consiliari.

Alla data di chiusura dell'Esercizio, sette tra gli amministratori non esecutivi, Feras Abdulaziz Al-Naama, Alessandra Stabilini, Paola Bruno, Ariela Caglio, Antonella Centra, Olivier Elamine e Luciano Gabriel si qualificano come indipendenti ai sensi sia del Codice sia del TUF.

Il Consiglio di Amministrazione ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e dal TUF in capo ai consiglieri indipendenti nonché dei requisiti di onorabilità previsti dall'art. 147-*quiniquies* del TUF e dal D.M. n. 162/2000 in capo a tutti i consiglieri in data 11 giugno 2020.

Il Collegio Sindacale, durante la riunione del 11 giugno 2020, ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri.

In considerazione del fatto che gli Amministratori Indipendenti rappresentano la maggioranza dei componenti del Consiglio di Amministrazione, si è ritenuto non necessario prevedere riunioni separate per gli Amministratori Indipendenti.

4.7 *LEAD INDEPENDENT DIRECTOR*

In considerazione della composizione del Consiglio di Amministrazione la Società ha ritenuto che non fosse necessario procedere alla nomina di un *lead independent director*, la cui nomina è suggerita dal Codice nei seguenti casi: (i) se il presidente del consiglio di amministrazione è il principale responsabile della gestione dell'impresa (*chief executive officer*); (ii) se la carica di presidente è ricoperta dalla persona che controlla l'Emittente.

5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

Informazioni privilegiate

Il Consiglio di Amministrazione della Società, su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 14 settembre 2015 ha adottato la procedura comunicazione informazioni privilegiate, successivamente modificata e integrata in data 25 maggio 2016 e 27 luglio 2016.

In data 26 luglio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha effettuato un'ulteriore revisione della procedura alla luce delle Linee Guida in materia di gestione delle informazioni privilegiate pubblicate dalla Consob nell'ottobre 2017 al fine di definire i principi, gli obblighi comportamentali, i ruoli e le responsabilità inerenti alla corretta gestione interna, al trattamento ed alla comunicazione all'esterno di documenti ed informazioni aziendali riguardanti COIMA RES e le società dalla stessa controllate, con particolare riferimento alle informazioni rilevanti e privilegiate, nonché al fine di regolare la tenuta e l'aggiornamento degli elenchi delle persone che hanno accesso a informazioni rilevanti e privilegiate (la "**Procedura Gestione Informazioni Rilevanti e Privilegiate e Registro Insider**")

La Procedura Gestione Informazioni Rilevanti e Privilegiate e Registro Insider è disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo: http://www.coimares.com/it/governance/procedure-registro-insider.

Internal dealing

Il Consiglio di Amministrazione, in data 14 settembre 2015, ha adottato la procedura *internal dealing*, come successivamente modificata in data 27 luglio 2016 e da ultimo in data 21 febbraio 2019 (la "**Procedura *Internal Dealing***") al fine di definire i principi e le regole in materia di *market abuse* che disciplinano l'operatività sulle azioni della Società, sui titoli di credito emessi dalla stessa nonché sugli strumenti derivati o su altri strumenti finanziari da parte di determinati soggetti che ricoprono una posizione apicale o dalle persone ad essi strettamente legate.

La Procedura *Internal Dealing* è disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo: http://assets.ctfassets.net/07w7nxxrvwr3/1XOUZpYBZq80UMc60uwG6m/51f5c0390dabeee500ff0_0ca03911444/A.6._COIMA_RES_-_Procedura_internal_dealing.pdf

Market sounding

Il Consiglio di Amministrazione, in data 21 febbraio 2019 ha adottato una procedura per definire i principi e le regole in materia di sondaggi di mercato, e in particolare per disciplinare le interazioni tra la Società e uno o più investitori potenziali che hanno luogo prima dell'annuncio di un'operazione, al fine di determinare l'interesse degli investitori potenziali in una possibile operazione e il prezzo, le dimensioni e la struttura dell'operazione stessa (la "**Procedura Sondaggi di Mercato**").

6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Conformemente alle prescrizioni in tema di *corporate governance* per le società quotate dettate da Borsa Italiana nel Codice e al fine di incrementare l'efficacia e l'efficienza del Consiglio di Amministrazione, quest'ultimo, in data 11 giugno 2020 ha, tra l'altro, nominato i componenti dei seguenti comitati: Comitato per la Remunerazione e Comitato Controllo e Rischi – anche quale Comitato per le operazioni con parti correlate. In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha individuato nel Comitato Controllo e Rischi, costituito da Amministratori non esecutivi e indipendenti, il comitato competente ai sensi della Procedura Parti Correlate ed ha attribuito al Comitato Controllo e Rischi il ruolo e le competenze che, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, spettano ai comitati costituiti, in tutto o in maggioranza, da amministratori indipendenti.

In data 11 giugno 2020 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha nominato i membri del Comitato Investimenti, costituito da tre Amministratori, di cui due amministratori indipendenti, dal Responsabile dell'Area Investment Management e dal Responsabile dell'Area Asset Management; il *risk manager* coadiuva il Comitato Investimenti con funzione di supporto tecnico. Più precisamente, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di nominare quali membri del Comitato Investimenti Manfredi Catella, Feras Abdulaziz Al-Naama e Luciano Gabriel in qualità di Amministratori, Gabriele Bonfiglioli in qualità di responsabile dell'Area Investment Management, Matteo Ravà in qualità di Responsabile dell'Area di Asset Management e Michel Vauclair in qualità di esperto Real Estate esterno alla Società. Si ricorda che ai sensi dell'Asset Management Agreement, la SGR e la Società hanno concordato il distacco parziale di alcuni dipendenti della SGR, tra cui Ravà e Bonfiglioli, presso la Società per svolgere rispettivamente l'incarico di Coordinatore dell'Area Mercati e Investimenti, e l'incarico di Coordinatore dell'Area Portafoglio, entrambi con riporto diretto al CEO, Dott. Manfredi Catella.

Il Comitato per gli Investimenti è un organo di natura consultiva, avente funzioni di supporto alle decisioni di investimento e disinvestimento da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

Il Comitato Investimenti:

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

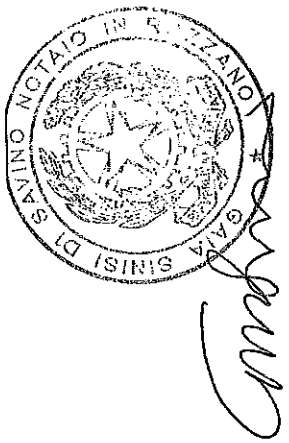
È altresì prevista la possibilità di far partecipare alle riunioni, su tematiche specifiche, sia dipendenti della Società sia terzi facenti capo alla SGR, tutti in possesso di elevata specializzazione in materia finanziaria ed immobiliare.

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

Ove l'operazione di investimento o disinvestimento rientri nei limiti delle deleghe conferite all'Amministratore Delegato l'esecuzione della stessa potrà avvenire direttamente a valle della procedura di valutazione svolta dal Comitato Investimenti.

In data 20 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire al Comitato Investimenti un budget di spesa annuale pari ad Euro 20.000.

In data 20 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato di attribuire al Comitato per la Remunerazione, al Comitato Controllo e Rischi un *budget* di spesa annuale pari ad Euro 20.000. Il budget di *spesa* del Comitato Controllo e Rischi nella veste di Comitato Parti Correlate viene deliberato dal Consiglio di Amministrazione all'occorrenza.



7. COMITATO PER LE NOMINE

In considerazione delle dimensioni e degli assetti proprietari della Società, la stessa non ha ritenuto necessario istituire in questa fase un Comitato per le nomine.

8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE

Composizione e funzionamento del comitato per la remunerazione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Comitato per la Remunerazione è composto da tre amministratori non esecutivi, tutti indipendenti. In alternativa, il Comitato può essere composto da tre amministratori non esecutivi, in maggioranza indipendenti; in tal caso il Presidente del Comitato è scelto tra gli amministratori indipendenti. Qualora il Consiglio di Amministrazione sia composto da non più di otto membri, il Comitato per la Remunerazione può essere composto da due soli consiglieri, purché indipendenti.

Alla data di chiusura dell'Esercizio e alla Data della Relazione il Comitato per la Remunerazione è composto dagli amministratori Alessandra Stabilini (amministratore indipendente), in qualità Presidente del Comitato per la Remunerazione, Caio Massimo Capuano (amministratore non esecutivo) e Olivier Elamine (amministratore indipendente).

Almeno un componente del Comitato per la Remunerazione deve possedere una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive, da valutarsi a cura del Consiglio di Amministrazione al momento della nomina. A tal proposito si precisa che la Società, in considerazione delle qualifiche professionali e delle attività svolte in precedenza, ha ritenuto che i membri del Comitato per la Remunerazione siano in possesso di un'adeguata conoscenza ed esperienza in materia contabile e finanziaria, e/o in materia di politiche retributive. I membri del Comitato restano in carica per il periodo determinato di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione all'atto della nomina o, in caso di mancata determinazione, per tutto il tempo in cui tali membri rivestono la carica di amministratore. In caso di dimissioni o di cessazione di uno o più componenti dalla carica di amministratore, il Comitato viene integrato a cura del consiglio di amministrazione. Nel corso del mandato, il Consiglio di Amministrazione può variare la composizione del Comitato.

Il Comitato per la Remunerazione si riunisce con una frequenza adeguata ad assicurare il corretto svolgimento delle proprie funzioni e dei propri compiti.

L'eventuale documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno è messa a disposizione dei componenti, da parte del Presidente o del segretario, se nominato, di norma contestualmente all'avviso di convocazione. La documentazione può essere altresì inviata per posta elettronica agli indirizzi indicati dai componenti del Comitato per la Remunerazione.

Le riunioni del Comitato per la Remunerazione sono presiedute dal Presidente o, in sua assenza o impedimento, dal membro che sarà stato nominato dai presenti.

Alle riunioni può partecipare il Presidente del Consiglio di Amministrazione. Inoltre, su invito del Comitato per la Remunerazione, per il tramite del suo Presidente, con riferimento ai singoli punti posti all'ordine del giorno, possono partecipare anche altri soggetti, inclusi altri componenti del Consiglio o della struttura societaria.

Nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato in cui vengono formulate le proposte al Consiglio di Amministrazione relative alla propria remunerazione.

Per la validità delle riunioni del Comitato per la Remunerazione è necessaria la presenza della maggioranza dei suoi componenti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti. Qualora il Comitato per la Remunerazione sia composto da due componenti, esso dovrà deliberare all'unanimità.

Le deliberazioni del Comitato per la Remunerazione risultano da specifici verbali che vengono firmati dal soggetto che presiede la seduta e dal segretario, ove nominato.

Ai membri del Comitato spetta il rimborso delle spese sostenute per ragione del loro ufficio.

Nel corso dell'Esercizio si sono tenute n. 5 riunioni del Comitato per la Remunerazione, tutte regolarmente verbalizzate, della durata media di circa 56 minuti. La partecipazione alle riunioni da

parte dei membri del Comitato per la Remunerazione è stata del 100% per Alessandra Stabilini, 100% Caio Massimo Capuano e 100% Olivier Elamine.

Alle riunioni del Comitato per la Remunerazione ha partecipato il Presidente del Collegio Sindacale e, ad alcune riunioni i membri del collegio sindacale ed il CFO della Società su invito del Presidente.

Nel 2021 il Comitato per la Remunerazione presenterà le proprie proposte in merito alla politica di remunerazione, per la quale si rinvia alla relativa relazione annuale pubblicata ai sensi dell'art. 123-*ter* TUF.

Il Comitato per la Remunerazione nel corso del 2021 ha programmato n. 4 riunioni delle quali, alla Data della Relazione, se ne è tenuta n. 1.

Per ulteriori informazioni in merito alla struttura del Comitato per la Remunerazione si veda la **Tabella 2** allegata alla Relazione.

Funzioni del Comitato per la Remunerazione

Nell'esercizio 2020, sono state attribuite al Comitato per la Remunerazione le seguenti funzioni:

- formulare proposte al Consiglio di Amministrazione in ordine alla definizione della politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche della Società.
- valutare periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche, avvalendosi a tale ultimo riguardo delle informazioni fornite dagli amministratori delegati; formula al consiglio di amministrazione proposte in materia;
- presentare proposte o esprime pareri al consiglio di amministrazione sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance correlati alla componente variabile di tale remunerazione; monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal consiglio stesso verificando, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di performance; e
- assistere il Consiglio di Amministrazione nell'istruttoria per la predisposizione di un piano di successione degli amministratori esecutivi.

Il Comitato per la Remunerazione, nello svolgimento delle proprie funzioni, ha la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei propri compiti nonché di avvalersi di consulenti esterni, nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione; il Comitato per la Remunerazione definisce annualmente un *budget* di spesa che sottopone al Consiglio di Amministrazione in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale. La Società mette a disposizione del Comitato per la Remunerazione le risorse finanziarie adeguate per l'adempimento dei propri compiti nei limiti del *budget* approvato dal Consiglio di Amministrazione (si veda a tal proposito quanto descritto al Capitolo 6 della Relazione).

Qualora intenda avvalersi dei servizi di un consulente al fine di ottenere informazioni sulle pratiche di mercato in materia di politiche retributive, il Comitato per la Remunerazione verifica preventivamente che esso non si trovi in situazioni che ne compromettano l'indipendenza di giudizio. Il Comitato per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali e operativi con le competenti strutture aziendali.

Il Presidente del Comitato per la Remunerazione dà informativa dei lavori del Comitato alla prima riunione utile del Consiglio di Amministrazione.

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

Per completezza, si precisa che in data 25 febbraio 2021 il Consiglio di Amministrazione, previo parere del Comitato per la Remunerazione, ha approvato alcune modifiche al regolamento del Comitato per la Remunerazione per adeguarne le previsioni al Nuovo Codice di Corporate Governance.

9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Le informazioni relative alla remunerazione degli amministratori sono contenute nella relazione annuale sulla politica di remunerazione e i compensi corrisposti, cui si rinvia per le informazioni di dettaglio, redatta ai sensi degli art. 123-*ter* del TUF e 84-*quater* del Regolamento Emittenti nonché in conformità con quanto raccomandato dall'art. 6 del Codice, a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito web della Società (www.coimares.com) e nel meccanismo di stoccaggio autorizzato "NIS-Storage", consultabile all'indirizzo www.emarketstorage.com.

***

Indennità degli amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione del rapporto a seguito di un'offerta pubblica di acquisto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera i), TUF)

Si segnala che, fatto salvo quanto di seguito specificato, non sono stati stipulati accordi tra la Società e gli amministratori che prevedono indennità in caso di dimissioni o licenziamento/revoca senza giusta causa o se il rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto.

In ogni ipotesi di cessazione di Manfredi Catella dalla carica sociale ricoperta per una delle seguenti ragioni (c.d. *Good Leaver*): (i) mancata nomina di Manfredi Catella nei termini ed alle condizioni previste nella scrittura privata e/o mancata conferma/ratifica degli stessi successivamente alla quotazione; ovvero (ii) cessazione dalla carica di amministratore delegato della Società al verificarsi di taluna delle ipotesi di recesso dal Contratto di *Asset Management*; ovvero (iii) mancato rinnovo per un ulteriore triennio nella carica di amministratore delegato alla naturale scadenza del primo mandato triennale e, successivamente, alla naturale scadenza del secondo mandato triennale; ovvero (iv) mancata accettazione da parte di Manfredi Catella della proposta di rinnovo dell'incarico a condizioni peggiorative rispetto a quelle applicate nel triennio precedente; ovvero (v) revoca di Manfredi Catella in assenza di una Giusta Causa di Revoca (come successivamente definita); (vi) rinuncia alla carica da parte di Manfredi Catella in presenza di una Giusta Causa di Dimissioni come successivamente definita ovvero (vii) decesso di Manfredi Catella (nel qual caso l'Indennità risarcitoria verrà corrisposta agli aventi diritto), la Società sarà obbligata a corrispondere all'amministratore delegato a titolo di risarcimento del danno ovvero, comunque ed in ogni caso, a titolo di indennità per la cessazione del rapporto di amministrazione (l'"**Indennità risarcitoria**"), il maggior importo tra (a) Euro 5.000.000 e (b) 3 (tre) volte il compenso complessivo annuo (fisso più variabile) indicato da una primaria e indipendente *executive advisory firm* quale *benchmark* di mercato per il ruolo di amministratore delegato ricoperto in una delle principali società immobiliari quotate in Europa (quali British Land, Land Securities, Unibail Rodamco, Hammerson, Songbird Estate, Capital & Counties, Great Portland, Derwent London e Swiss Prime Site). La Società ritiene congruo l'ammontare dell'Indennità risarcitoria in relazione all'apporto di impegno, competenze e immagine che Manfredi Catella conferisce come amministratore delegato.

Per "**Giusta Causa di Dimissioni**", si intende con riferimento a Manfredi Catella, in via esemplificativa e non esaustiva: (1) modifica non concordata dei poteri e delle deleghe attribuiti a Manfredi Catella; (2) nomina di un altro amministratore delegato in assenza dell'espresso consenso di Manfredi Catella; (3) nomina di un direttore generale in assenza dell'espresso consenso di Manfredi Catella; (4) conferimento non concordato di tutti o parte dei poteri e delle deleghe attribuiti a Manfredi Catella ad un amministratore diverso da Manfredi Catella ovvero ad un dipendente e/o consulente della Società; (5) grave infermità o impedimento dovuto a malattia o infortunio (debitamente certificati e accertati), che determinino la sostanziale inidoneità professionale di Manfredi Catella; (6) richiesta di dimissioni nei confronti di Manfredi Catella da parte della Società o dei suoi soci, anche indirettamente per iscritto, indipendentemente dall'asserita sussistenza di una Giusta Causa di Revoca – come successivamente definita - ; (7) in generale (anche per quanto non ricompreso nelle lettere che precedono) qualsiasi atto o evento qualificato come giusta causa di dimissioni ai sensi delle applicabili disposizioni di legge.

In ipotesi di contestazione da parte di Manfredi Catella della sussistenza di una giusta causa di revoca (ossia un grave e ripetuto inadempimento, doloso o gravemente colposo, del consigliere ad obblighi di legge o di statuto che sia altresì idoneo a compromettere irreparabilmente il rapporto di fiducia intercorrente tra il consigliere e la Società e che non consenta, pertanto, la prosecuzione,

anche provvisoria, del rapporto di amministrazione – "**Giusta Causa di Revoca**"), la Società dovrà comunque corrispondere immediatamente al consigliere 1/3 dell'Indennità risarcitoria, fermo il diritto di ripetere dal consigliere la somma corrisposta, al netto delle ritenute effettuate, incrementata dei soli interessi legali, nell'ipotesi di accertamento, con sentenza passata in giudicato, della sussistenza della Giusta Causa di Revoca e salvo il diritto del consigliere di ottenere il saldo, oltre interessi e rivaluta-zione, nell'ipotesi di accertamento, anche non passato in giudicato, dell'insussistenza della Giusta Causa di Revoca.

In ipotesi di contestazione da parte della Società della ricorrenza di un'ipotesi di *Good Leaver*, la Società dovrà comunque corrispondere immediatamente a Manfredi Catella (o ai suoi aventi diritto) 2/3 dell'Indennità risarcitoria, fermo il diritto di ripetere dal consigliere la somma corrisposta, al netto delle ritenute effettuate, incrementata dei soli interessi legali, nell'ipotesi di accertamento, con sentenza passata in giudicato, dell'insussistenza di un'ipotesi di *Good Leaver* e salvo il diritto di Manfredi Catella di ottenere il saldo, oltre interessi e rivalutazione, nell'ipotesi di accertamento, anche non passato in giudicato, della sussistenza di un'ipotesi di *Good Leaver*.

Ferma l'applicabilità delle previsioni contenute nel Contratto di *Asset Management*, in caso di *Good Leaver* la SGR disporrà di un'opzione call sullo strumento finanziario del consigliere per l'acquisto dello stesso al valore della Remunerazione degli Strumenti Finanziari maturata (come accertato da un valutatore indipendente terzo), mentre in caso di *Bad Leaver* (ossia, revoca del consigliere in presenza di una Giusta Causa di Revoca) la SGR disporrà di un'opzione call sullo strumento finanziario del consigliere per l'acquisto dello stesso al valore nominale.

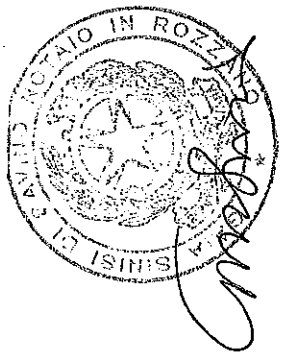
Si segnala che in data 16 marzo 2020 Manfredi Catella, al fine di contribuire a limitare i costi interni della Società alla luce dell'attuale capitalizzazione di mercato della stessa, in linea con gli interessi degli altri azionisti di COIMA RES, non avendo obiezioni rispetto all'analisi di benchmark preliminare svolta dall'esperto indipendente Willis Towers Watson in merito alla remunerazione complessiva dell'Amministratore Delegato ai sensi della Scrittura Privata e in ragione del predetto livello di capitalizzazione, ha confermato di accettare la sospensione della rideterminazione dell'emolumento fisso annuo ("**Emolumento Fisso Annuo**") e dell'emolumento variabile, comprensivo di remunerazione variabile annuale e pluriennale ("**Emolumento Variabile**"), previsti dalla Scrittura Privata, a partire dell'esercizio 2020 e fino al termine del primo periodo di durata del Contratto di Asset Management ("**Primo Periodo**"), come eventualmente prorogato dalle parti. A tale riguardo, si precisa che il Contratto di Asset Management prevedeva inizialmente che il Primo Periodo terminasse in occasione del quinto anniversario dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni COIMA RES sul MTA (i.e. il 13 maggio 2021). In data 19 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione di Coima Res ha approvato alcune modificazioni al Contratto di Asset Management, tra cui l'estensione del Primo Periodo fino al 1° gennaio 2025.

La sospensione della rideterminazione dell'Emolumento Fisso Annuo e dell'Emolumento Variabile può essere interrotta da Manfredi Catella solo ed esclusivamente nel caso in cui, entro il 31 dicembre 2030 (i) il Contratto di Asset Management venga modificato e/o cessi per qualsiasi motivo e/o (ii) Manfredi Catella cessi di ricoprire la carica di Amministratore Delegato (anche in caso di morte, nel qual caso tale interruzione avverrà automaticamente a beneficio degli eredi di Manfredi Catella) e/o (iii) la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione della Società non sia designata da Manfredi Catella (ciascuno degli eventi sopra indicati, un "**Evento Rilevante**"). Al riguardo, si precisa che le modifiche del Contratto di Asset Management approvate in data 19 marzo 2020 non costituiscono un Evento Rilevante.

Qualora si verifichi un Evento Rilevante, Manfredi Catella (o, in caso di morte, i suoi eredi) avrà diritto al pagamento degli emolumenti complessivi maturati per il periodo compreso tra il 2020 e l'esercizio in cui si è verificato l'Evento Rilevante, da calcolarsi ai sensi della Scrittura Privata, come somma di Emolumento Fisso Annuo ed Emolumento Variabile. Qualora non si verifichi un Evento Rilevante entro il 31 dicembre 2030, salvo diverso accordo con la Società, Manfredi Catella non avrà diritto all'Emolumento Fisso Annuo e all'Emolumento Variabile sopra indicati. Si segnala che Manfredi Catella si è peraltro riservato di interrompere la sospensione della rideterminazione dell'Emolumento Fisso Annuo e dell'Emolumento Variabile, dandone comunicazione per iscritto al Consiglio di

Amministrazione della Società, qualora la capitalizzazione di mercato di COIMA RES dovesse raggiungere un livello superiore a quello registrato in sede di IPO.

Resta ferma la rinuncia ai compensi per gli anni 2017, 2018 e 2019 ai termini e alle condizioni di cui alla comunicazione del dott. Manfredi Catella del 19 febbraio 2019



10. COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Composizione e funzionamento del Comitato Controllo e Rischi (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Comitato Controllo e Rischi è composto da tre amministratori non esecutivi, tutti indipendenti. In alternativa il Comitato può essere composto da tre amministratori non esecutivi, in maggioranza indipendenti; in tal caso il Presidente del Comitato è scelto tra gli amministratori indipendenti.

Alla data di chiusura dell'Esercizio e alla Data della Relazione il Comitato Controllo e Rischi è composto dagli amministratori Alessandra Stabilini (amministratore indipendente), quale Presidente del Comitato Controllo e Rischi, Paola Bruno (amministratore indipendente) e Luciano Gabriel (amministratore indipendente).

Almeno un componente del Comitato Controllo e Rischi deve possedere una adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi, da valutarsi a cura del Consiglio di Amministrazione al momento della nomina. A tal proposito si precisa che la Società, in considerazione delle qualifiche professionali e delle attività svolte in precedenza, ha ritenuto che i membri del Comitato Controllo e Rischi siano in possesso di adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi.

I membri del Comitato Controllo e Rischi restano in carica per il periodo determinato di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione all'atto della nomina o, in caso di mancata determinazione, per tutto il tempo in cui tali membri rivestono la carica di amministratore. In caso di dimissioni o di cessazione di uno o più componenti dalla carica di amministratore, il Comitato Controllo e Rischi viene integrato a cura del Consiglio di Amministrazione. Nel corso del mandato, il Consiglio di Amministrazione può variare la composizione del Comitato Controllo e Rischi.

Il Comitato Controllo e Rischi si riunisce con una frequenza adeguata ad assicurare il corretto svolgimento delle proprie funzioni e dei propri compiti e, comunque, in corrispondenza con le riunioni del Consiglio di Amministrazione per l'esame delle relazioni finanziarie periodiche.

Il Comitato Controllo e Rischi è convocato presso la sede sociale (o in altro luogo indicato dal Presidente) dal Presidente o su propria iniziativa o a seguito di richiesta scritta anche di un solo componente.

Il Comitato Controllo e Rischi si riunisce altresì quando ne facciano richiesta il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Presidente del Collegio Sindacale, ovvero l'Amministratore Delegato in qualità di principale responsabile della gestione dell'impresa e incaricato dell'istituzione e del mantenimento del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi. Ferma restando la propria autonomia, il Presidente del Comitato si raccorda con il Presidente del Consiglio di Amministrazione al fine di garantire che l'attività del Comitato sia coordinata con l'attività del Consiglio di Amministrazione.

L'eventuale documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno è messa a disposizione dei componenti, da parte del Presidente o del segretario, se nominato, di norma contestualmente all'avviso di convocazione. La documentazione può essere altresì inviata per posta elettronica agli indirizzi indicati dai componenti del Comitato Controllo e Rischi o mediante qualsiasi sistema informatico di condivisione dei documenti.

Le riunioni del Comitato sono presiedute dal Presidente o, in sua assenza o impedimento, dal membro che sarà stato nominato dai presenti.

Il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato partecipa alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi. Possono partecipare anche gli altri sindaci.

Alle riunioni può assistere, senza diritto di voto, il Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato. Inoltre, su invito del Comitato, per il tramite del suo Presidente, con riferimento ai singoli punti posti all'ordine del giorno, possono assistere, senza diritto di voto,

l'Amministratore Delegato e anche altri soggetti, inclusi altri componenti del Consiglio o della struttura societaria..

Per la validità delle riunioni del Comitato Controllo e Rischi è necessaria la presenza della maggioranza dei suoi componenti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti.

Le deliberazioni del Comitato Controllo e Rischi risultano da specifici verbali che vengono firmati dal soggetto che presiede la seduta e dal segretario, ove nominato.

Il Comitato riferisce almeno semestralmente al Consiglio di Amministrazione su tutta l'attività da esso svolta.

Il compenso spettante ai membri del Comitato è stabilito con delibera del Consiglio di Amministrazione. Inoltre, ai membri del Comitato spetta il rimborso delle spese sostenute per ragione del loro ufficio.

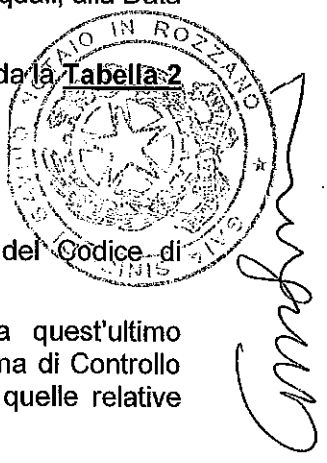
Nel corso dell'Esercizio si sono tenute n. 8 riunioni del Comitato Controllo e Rischi, tutte regolarmente verbalizzate, della durata media di circa un'ora e quaranta minuti. La partecipazione alle riunioni da parte dei membri del Comitato Controllo e Rischi è stata del 100% per Agostino Ardissone (in carica fino all'8 marzo 2020) 0%, 100% Alessandra Stabilini, 100% Luciano Gabriel, 100% Paola Bruno.

Alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi hanno sempre partecipato o il Presidente del Collegio Sindacale e/o i membri del Collegio Sindacale su invito del presidente del Comitato Controllo e Rischi: in particolare, hanno partecipato (i) all'88% delle riunioni Massimo Laconca; (ii) all'88% delle riunioni Milena Livio; e (iii) al 100% delle riunioni Marco Lori. Ha inoltre partecipato a tutte le riunioni del Comitato Controllo e Rischi il CFO della Società su invito del Presidente del Comitato Controllo e Rischi.

Ad alcune riunioni del Comitato Controllo e Rischi hanno altresì partecipato su invito del Presidente del Comitato Controllo e Rischi, il risk manager della Società, l'Internal Audit, la Funzione Compliance, la società di revisione e l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi.

Il Comitato Controllo e Rischi nel corso del 2021 ha programmato n. 6 riunioni delle quali, alla Data della Relazione, se ne sono tenute n. 3.

Per ulteriori informazioni in merito alla struttura del Comitato Controllo e Rischi si veda la **Tabella 2** allegata alla Relazione.



Funzioni attribuite al Comitato Controllo e Rischi

Nell'esercizio 2020 al Comitato sono stati attribuiti i compiti previsti ai sensi del Codice di Autodisciplina, e in particolare il compito di:

- assistere e supportare il Consiglio di Amministrazione, assicurando a quest'ultimo un'adeguata attività istruttoria, nelle valutazioni e decisioni relative al Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi della Società (di seguito "**SCIGR**") e in quelle relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;
- esprimere il proprio parere al Consiglio di Amministrazione con riguardo:
  - alla definizione delle linee di indirizzo del SCIGR, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, e alla determinazione del grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati;
  - alla valutazione, con cadenza almeno annuale, dell'adeguatezza del SCIGR rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché alla sua efficacia;

- all'approvazione, con cadenza almeno annuale, del piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione di Internal Audit, sentiti il collegio sindacale e l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
- alla descrizione, all'interno della relazione sul governo societario, delle principali caratteristiche del SCIGR e delle modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, esprimendo la propria valutazione sull'adeguatezza dello stesso;
- alla valutazione, sentito il collegio sindacale, dei risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;

- esprimere il proprio parere al Consiglio di Amministrazione in merito:
  - alla nomina e alla revoca del Responsabile della Funzione di Internal Audit;
  - al fatto che quest'ultimo sia dotato delle risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità;
  - al fatto che la remunerazione del Responsabile della Funzione di Internal Audit sia definita coerentemente con le politiche aziendali;

Inoltre, nell'esercizio 2020, al Comitato Controllo Rischi sono stati attribuite le seguenti funzioni, a supporto del Consiglio di Amministrazione:

a) valutare, unitamente al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti il revisore legale e il collegio sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
b) esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;
c) esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione internal audit;
d) monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di internal audit;
e) poter chiedere alla funzione di internal audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al presidente del collegio sindacale;
f) riferire al Consiglio con cadenza almeno semestrale sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
g) supportare, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del consiglio di amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il consiglio di amministrazione sia venuto a conoscenza; e
h) svolgere gli ulteriori compiti eventualmente attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

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

Nello svolgimento delle proprie funzioni, i componenti del Comitato Controllo e Rischi hanno avuto la facoltà di accedere alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei loro compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni, nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione; il Comitato Controllo e Rischi definisce annualmente un budget di spesa che sottopone al Consiglio di Amministrazione in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale. La Società mette a disposizione del Comitato Controllo e Rischi le risorse finanziarie adeguate per l'adempimento dei propri compiti nei limiti del budget approvato dal Consiglio di Amministrazione.

In particolare, con riferimento all'Esercizio, il Comitato Controllo e Rischi ha:

- esaminato periodicamente il report di monitoraggio dei rischi;
- valutato periodicamente l'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- valutato le relazioni finanziarie periodiche e il bilancio d'esercizio e consolidato;
- valutato l'evoluzione dell'assetto organizzativo;

- esaminato la sostituzione della funzione Risk Management svolta in outsourcing da una società di consulenza esterna;
- valutato periodicamente le attività svolte dalle funzioni di controllo;
- esaminato l'aggiornamento del manuale delle procedure della Società;
- valutato, unitamente al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti il revisore legale e il collegio sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato.

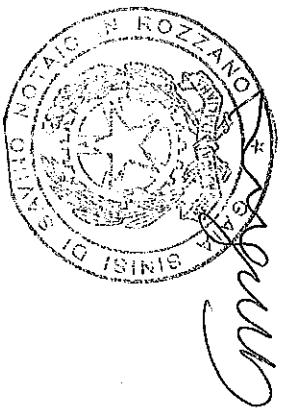
Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi dà informativa dei lavori del Comitato Controllo e Rischi alla prima riunione utile del Consiglio di Amministrazione.

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

In particolare, nel corso dell'esercizio 2020, il Comitato, in veste di Comitato Parti Correlate, tra l'altro ha:

- valutato il rinnovo, con alcune modificazioni, del contratto di *asset management* con COIMA SGR, qualificabile come operazione con parti correlate di maggiore rilevanza ai sensi dell'art. 7 della procedura in materia di operazioni con parti correlate adottata dalla Società e dell'art. 8 del Regolamento Parti Correlate, ed espresso il proprio parere favorevole;
- valutato la periodica revisione delle condizioni contrattuali con COIMA S.r.l. ed espresso il proprio parere favorevole ai sensi della Procedura Parti Correlate.

Infine, si precisa che in data 29 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione della Società, previo parere del Comitato Controllo e Rischi, ha approvato alcune modifiche al regolamento del Comitato Controllo e Rischi per adeguarne le previsioni al Nuovo Codice di Corporate Governance.



11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

Il sistema di gestione dei rischi non è considerato separatamente dal sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria in quanto entrambi costituiscono elementi del medesimo Sistema. Il Sistema di controllo interno e gestione dei rischi è stato designato ed implementato al fine di garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria nonché la salvaguardia del patrimonio sociale l'efficienza e l'efficacia dei processi aziendali, il rispetto di leggi e regolamenti nonché dello statuto sociale e delle procedure interne.

Il sistema di controllo interno e gestione dei rischi è l'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture organizzative volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati. Il disegno e l'implementazione del modello sono stati effettuati considerando le dimensioni della Società, le effettive attività svolte dalla stessa e tenendo in considerazione, anche con l'aiuto di un consulente esterno, le *practices* seguite dal mercato. Tale sistema è monitorato periodicamente da tutte le funzioni che saranno in seguito descritte e suscettibile di revisioni e aggiornamenti in via continuativa nel tempo sia per eventuali adeguamenti normativi sia per eventuali suggerimenti degli organi preposti sia per eventuali modifiche dell'assetto organizzativo della Società.

Ai vertici della struttura del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi (di seguito "**SCIGR**") è posto il Collegio Sindacale.

Il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito della definizione dei piani strategici, industriali e finanziari, si è attenuto a quanto statutariamente previsto in termini di assunzione dei rischi.

In particolare, l'art. 4 dello statuto prevede specifici principi di frazionamento e contenimento del rischio ed in particolare le seguenti regole in materia di investimenti in immobili, di limiti alla concentrazione del rischio e di leva finanziaria, da considerarsi applicabili sia in caso di investimenti diretti che indiretti per il tramite di società controllate, fondi comuni o altri veicoli di investimento:

a) l'investimento in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie dovrà essere limitato ad un importo massimo pari al 40% del valore totale dell'attivo della Società risultante dall'ultimo bilancio approvato; si precisa che, in caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, saranno escluse dalla predetta definizione quelle porzioni di beni immobili che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi;
b) i canoni di locazione provenienti da un unico locatario - ovvero da locatari appartenenti al medesimo gruppo - non potranno superare il 40% dell'importo complessivo dei canoni di locazione della Società; si precisa che si considerano esclusi dall'applicazione di tale limite i conduttori/locatari appartenenti ad un gruppo di rilevanza nazionale e/o internazionale;
c) l'indebitamento finanziario, al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante non potrà superare il 70% del valore totale dell'attivo risultante dall'ultimo bilancio approvato.

I predetti limiti potranno essere superati in presenza di circostanze eccezionali o, comunque, non dipendenti dalla Società. In ogni caso, le suddette soglie non trovano applicazione nei successivi 24 (ventiquattro) mesi a partire dalla data di costituzione della Società.

Nell'ambito del processo di pianificazione finanziaria, il Consiglio di Amministrazione ha valutato tutti i rischi afferenti all'attività della Società, valutandone l'impatto con idonee *sensitivity analisys*.

In data 27 luglio 2016, il Consiglio di Amministrazione ha adottato, ai fini della gestione dei rischi aziendali, il regolamento sul controllo interno e di gestioni dei rischi, successivamente modificato nel corso del 2019, basato su un modello tradizionale a tre livelli di controllo:

- i controlli "di linea" (o di "primo livello"), svolti dalle stesse unità operative;
- i controlli di "secondo livello", svolti dalla Funzione di Risk Management e dalla funzione compliance;

- i controlli di "terzo livello", di competenza della Funzione di Internal Audit.

Inoltre, la Società ha istituito, come previsto dal Codice di Autodisciplina, un Comitato Controllo e Rischi oltre che un Comitato per la Remunerazione e un Comitato Investimenti.

La responsabilità del corretto funzionamento dei controlli di linea, oltre che direttamente riconducibile per competenza ai singoli responsabili delle unità organizzative, spetta al Consiglio di Amministrazione, che viene relazionato periodicamente dai vari organismi di controllo in merito alle carenze rilevate ovvero all'esigenza di potenziare e/o migliorare i presidi già esistenti. Le strutture operative della Società sono le prime responsabili del processo di gestione dei rischi: nel corso dell'operatività giornaliera tali strutture devono identificare, misurare o valutare, monitorare, attenuare e riportare i rischi derivanti dall'ordinaria attività, in conformità con il processo di gestione dei rischi; esse devono rispettare i limiti operativi loro assegnati coerentemente con gli obiettivi di rischio e con le procedure in cui si articola il processo di gestione dei rischi.

Le funzioni aziendali di controllo di secondo livello sono collocate alle dirette dipendenze del Consiglio di Amministrazione, al pari della Funzione di Internal Audit.

Sull'adeguatezza del SCIGR vigila il Collegio Sindacale, anche attraverso periodici incontri con le funzioni aziendali di controllo e con i comitati endoconsiliari.

I controlli di linea (c.d. "**controlli di primo livello**") sono diretti ad assicurare il corretto svolgimento delle operazioni. Essi sono effettuati dalle stesse strutture operative (ad es., controlli di tipo gerarchico, sistematici e a campione), ovvero eseguiti nell'ambito del Finance; per quanto possibile, essi sono incorporati nelle procedure informatiche.

I controlli di linea sono controlli di carattere procedurale, informatico, comportamentale, svolti sia da chi mette in atto una determinata attività (c.d. controlli di linea di prima istanza), sia da chi ne ha la responsabilità di supervisione in qualità di *risk owner* (c.d. controlli di linea di seconda istanza).

I controlli sui rischi e sulla conformità (c.d. "**controlli di secondo livello**") hanno, invece, l'obiettivo di assicurare, tra l'altro:

- la corretta attuazione del processo di gestione dei rischi;
- il rispetto dei limiti operativi assegnati alle varie funzioni;
- la conformità dell'operatività aziendale alle norme, incluse quelle di autoregolamentazione.

La Funzione di Internal Audit (c.d. "controlli di terzo livello") è volta a individuare violazioni delle procedure e della regolamentazione nonché a valutare periodicamente la completezza, l'adeguatezza, la funzionalità (in termini di efficienza ed efficacia) e l'affidabilità del sistema dei controlli interni e del sistema informativo (ICT audit), con cadenza prefissata in relazione alla natura e all'intensità dei rischi.

Presupposto di un sistema dei controlli interni completo e funzionale è l'esistenza di una organizzazione aziendale adeguata per assicurare la sana e prudente gestione delle società quotate e l'osservanza delle disposizioni loro applicabili. A tal fine, la Società si ispira ai seguenti **principi generali di organizzazione**:

- i processi decisionali e l'affidamento di funzioni al personale sono formalizzati e consentono l'univoca individuazione di compiti e responsabilità e sono idonei a prevenire i conflitti di interessi. In tale ambito, viene assicurata la necessaria separazione tra le funzioni operative e quelle di controllo;
- le politiche e le procedure di gestione delle risorse umane assicurano che il personale sia provvisto delle competenze e della professionalità necessarie per l'esercizio delle responsabilità a esso attribuite;
- il processo di gestione dei rischi è efficacemente integrato;
- i processi e le metodologie di valutazione, anche a fini contabili, delle attività aziendali sono affidabili e integrati con il processo di gestione del rischio;
- le procedure operative e di controllo devono: minimizzare i rischi legati a frodi o infedeltà dei dipendenti; prevenire o, laddove non sia possibile, attenuare i potenziali conflitti d'interesse;

prevenire il coinvolgimento, anche inconsapevole, in fatti di riciclaggio, usura odi finanziamento al terrorismo;
- il sistema informativo della Società rispetta requisiti elevati in tema di sicurezza informatica e continuità operativa.

Il Consiglio di Amministrazione svolge una funzione di supervisione strategica e di gestione.

Nell'ambito dell'organo amministrativo è stato individuato l'amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (c.d. amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi) nella persona del dott. Manfredi Catella, così come descritto nel successivo paragrafo 11.1.

La funzione di *Internal Audit*, svolta interamente in outsourcing, attraverso società specializzata:

(i) effettua attività di controllo per valutare l'efficacia ed efficienza dei processi operativi, il rispetto della normativa interna ed esterna, l'affidabilità della struttura operativa e dei meccanismi di delega, accedendo liberamente e con indipendenza a funzioni, dati e documenti e utilizzando idonei strumenti e metodologie;
(ii) assicura ai vertici aziendali una tempestiva e sistematica informativa sullo stato del sistema dei controlli e sulle risultanze delle attività svolte;
(iii) mantiene un organico collegamento informativo con il Collegio Sindacale con riferimento sia alla programmazione delle attività di auditing, sia all'informativa sui risultati dei controlli effettuati;
(iv) svolge indagini e accertamenti per la ricostruzione di fatti o eventi ritenuti di particolare rilevanza, anche al fine di accertare eventuali responsabilità imputabili al personale dipendente.

La Funzione di Compliance svolge in particolare le seguenti attività:

a) controllare e valutare periodicamente l'adeguatezza, l'efficacia e l'applicazione delle misure, delle politiche e delle procedure messe in atto per individuare il rischio di mancata osservanza degli obblighi normativi da parte della Società, nonché i rischi che ne derivano e mettere in atto misure e procedure idonee per minimizzare tale rischio;
b) fornire consulenza ai soggetti rilevanti nella prestazione dei servizi e nell'esercizio delle attività e assisterli ai fini dell'adempimento degli obblighi che incombono sulla Società;
c) trattare i reclami e tenere il relativo registro;
d) controllare e valutare l'adeguatezza, l'efficacia e l'applicazione della policy di gestione dei conflitti di interessi e tenuta del relativo registro.

La Funzione di *Risk Management* è coinvolta in via principale nella definizione del modello di gestione dei rischi della Società nonché delle politiche di governo dei rischi, collaborando con i vertici aziendali nell'analisi e assunzione dei rischi e nella definizione di indicatori per il monitoraggio degli stessi.

La Funzione di *Risk management*:

- propone il *risk framework* della Società;
- analizza, monitora ed effettua un idoneo reporting dei rischi a cui è esposta la Società;
- analizza le operazioni di investimento e disinvestimento;
- supporta la funzione Finance nell'analisi delle valutazioni effettuate da parte degli Esperti Indipendenti nominati dalla Società con riferimento agli investimenti immobiliari effettuati.

La Funzione di *Risk Management* riferisce dei risultati della propria attività esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale e al Comitato Controllo e Rischi nonché, almeno una volta l'anno, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio, trasmette ai suddetti organi sociali una relazione sulle attività svolte nel periodo di riferimento.

Il Consiglio di Amministrazione, con l'assistenza del Comitato Controllo e Rischi, definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle società controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati.

In merito al processo di informativa finanziaria, il Consiglio di Amministrazione ha approvato le seguenti procedure: Regolamento del Dirigente Preposto, la procedura di *scoping*, la procedura di pianificazione e controllo di gestione e la policy di Gruppo per la gestione del rischio di errata informativa finanziaria nonché la procedura di valutazione dei beni e di affidamento degli incarichi agli Esperti Indipendenti. Tali procedure sono state adottate già a partire dall'esercizio 2015, con l'eccezione della procedura di valutazione dei beni e di affidamento degli incarichi agli Esperti Indipendenti che è stata adottata in data 25 maggio 2016, e successivamente modificate e aggiornate. Tali procedure sono volte a regolare i processi al fine di consentire la predisposizione e la diffusione dell'informazione finanziaria in maniera tempestiva, veritiera e corretta.

Come stabilito dalle suddette procedure, il Dirigente Preposto ha definito uno specifico *framework* di controllo al fine di assicurare una corretta mitigazione dei rischi di errata informativa finanziaria, perseguita attraverso un approccio di analisi trasversale ai diversi processi aziendali e volto a identificare e controllare i principali rischi cui la società è esposta nell'esecuzione delle transazioni rilevanti che generano le informazioni contenute nel bilancio e in generale in ogni altra informativa di natura finanziaria.

Il *framework* si basa su principi e linee guida definiti dall'*Internal Control – Integrated Framework* emanate dal *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (noto come *CoSO*) e dal *Control Objectives for Information and related Technology* (noto come *CobiT*), considerati modelli di riferimento accettati a livello internazionale.

I livelli di analisi del *framework*, che in azione combinata conducono alla definizione di adeguate procedure amministrative e contabili, sono i seguenti:

- **Controlli a livello di processo (Process Control):** sono controlli che operano a livello di processo e la cui esecuzione fornisce evidenza del livello di adeguamento delle procedure amministrative e contabili applicate al fine di assicurare un efficace controllo interno sull'informativa finanziaria.
- **Controlli sull'Information Technology (*IT General Control o "ITGC"*)**: controlli che operano a livello societario e che sono specificamente legati ai processi di gestione *dell'Information Technology* a supporto dell'esecuzione dei processi aziendali; riguardano, ad esempio, i processi di acquisizione e manutenzione del software, la gestione della sicurezza fisica e logica, lo sviluppo e la manutenzione degli applicativi.

L'approccio metodologico per il presidio del rischio di errata informativa finanziaria rispecchia le fasi del processo di gestione del rischio di COIMA RES S.p.A. SIIQ, che si articola nelle seguenti fasi:

- Identificazione;
- Assessment;
- Monitoraggio;
- Attenuazione;
- Reporting.

Obiettivo dell'attività di *scoping* è selezionare le entità del Gruppo significative e i principali processi aziendali che alimentano il Conto Economico e lo Stato Patrimoniale di dette entità, attraverso analisi sia di natura quantitativa sia qualitativa.

Il Dirigente Preposto individua le classi di rischio da utilizzarsi come supporto all'identificazione dei rischi specifici, il cui censimento avviene a livello di singolo processo operativo.

Obiettivo della fase di *Risk assessment* è quello di valutare, attraverso l'analisi dei processi e tenuto in considerazione l'ambito di attività definito in fase di Scoping & Pianificazione, i punti di rischio che vanno ad impattare sui conti significativi (e che risultano quindi rilevanti in termini di correttezza dell'informazione amministrativa e finanziaria), i meccanismi di controllo che li presidiano e l'adeguatezza del disegno di tali controlli.

Una volta censiti e valutati i rischi di errata informativa finanziaria il Dirigente Preposto verifica l'adeguatezza del sistema dei controlli interni in termini di raggiungimento degli obiettivi di controllo e di mitigazione dei rischi, raccogliendo un insieme di informazioni caratterizzanti tra cui: copertura

degli obiettivi di controllo, frequenza, metodo di controllo, modalità di esecuzione, evidenza del controllo.

La fase di *testing* richiede un preventivo campionamento della popolazione dei controlli da esaminare. Le metodologie utilizzate in fase di campionamento prendono in considerazione la natura del controllo e la frequenza dello stesso.

Il Dirigente Preposto monitora puntualmente il follow-up sugli interventi correttivi richiesti e fornisce dei feedback alle strutture interessate, in un'ottica di miglioramento continuo e costante aggiornamento del sistema di controllo interno.

Le carenze riscontrate e le azioni correttive implementate vengono censite all'interno di un registro detenuto, in formato elettronico e portato periodicamente all'attenzione del Consiglio di Amministrazione.

Unitamente a quanto esplicitamente previsto dalla normativa di riferimento il Dirigente Preposto predispone:

- il piano annuale delle attività del Dirigente Preposto, all'interno del quale è declinato il perimetro di analisi;
- la relazione semestrale (in corrispondenza del Bilancio d'esercizio e del Bilancio semestrale abbreviato) circa i risultati delle attività svolte;
- all'occorrenza e/o su richiesta degli Organi aziendali, reportistica specifica e dedicata.

***

In data 10 dicembre 2020, il Consiglio ha esaminato la relazione per l'anno 2020 predisposta dalla funzione risk management, previamente presentata al Comitato Controllo e Rischi in data 4 dicembre 2020, sentiti il Collegio Sindacale e il Comitato Controllo e Rischi;

In data 29 gennaio 2021, il Consiglio ha approvato il Piano di attività 2021 predisposto dal responsabile della funzione risk management, previamente presentato al Comitato Controllo e Rischi in data 25 gennaio 2021, sentiti il Collegio Sindacale e il Comitato Controllo e Rischi.

In data 25 febbraio 2021 il Consiglio ha, tra l'altro:

- approvato il Piano verifiche 2021 predisposto dal responsabile della funzione internal audit, previamente presentato al Comitato Controllo e Rischi in data 12 febbraio 2021, sentiti il Collegio Sindacale, il Comitato Controllo e Rischi e il *chief executive officer* incaricato dell'istituzione e del mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- approvato il Piano verifiche 2021 predisposto dal responsabile della funzione compliance, previamente presentato al Comitato Controllo e Rischi in data 12 febbraio 2021, sentiti il Collegio Sindacale, il Comitato Controllo e Rischi e il *chief executive officer* incaricato dell'istituzione e del mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- esaminato la relazione per l'anno 2020 predisposta dall'Organismo di Vigilanza, previamente presentata al Comitato Controllo e Rischi in data 12 febbraio 2021, sentiti il Collegio Sindacale, il Comitato Controllo e Rischi e il *chief executive officer* incaricato dell'istituzione e del mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- valutato adeguato il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché la sua efficacia.

La valutazione del sistema di controllo interno e gestione dei rischi è stata effettuata sulla base delle caratteristiche della Società alla data di *assessment* e dopo aver richiesto specifica evidenza delle attività di valutazione svolte dal Comitato Controlli e Rischi.

11.1 AMMINISTRATORE INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

In data 11 giugno 2020 il Consiglio di Amministrazione ha nominato Manfredi Catella quale amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attribuendo allo stesso i poteri e le funzioni previste nel Codice di Autodisciplina al fine di assicurare il mantenimento dell'efficacia e dell'adeguatezza di tale sistema.

Nell'esercizio 2020, all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, sono state affidate, in particolare, le seguenti funzioni:

- curare l'identificazione dei principali rischi aziendali tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e delle indicazioni all'interno dello Statuto della Società dei principi di frazionamento e mitigazione del rischio in relazione agli investimenti immobiliari. Tale compito è svolto nell'ambito del ruolo ricoperto all'interno del Comitato Investimenti della Società e nell'ambito delle riunioni del Consiglio di Amministrazione che analizzano le operazioni di investimento e le operazioni di finanziamento;
- dare esecuzione alle linee di indirizzo del Consiglio di Amministrazione in termini di sistema di controllo interno e gestione dei rischi, verificando, anche con la propria presenza al Comitato Rischi e Controlli, l'adeguatezza e l'efficacia dello stesso;
- il potere di chiedere alla funzione di internal audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione al presidente del Consiglio, al presidente del comitato controllo e rischi e al presidente del collegio sindacale;
- verificare, anche con l'ausilio della funzione legale, che il sistema adottato sia adattato alle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare.

Relativamente all'informativa al Consiglio di Amministrazione e/o al Comitato Controlli e Rischi in merito a problematiche o criticità emerse nello svolgimento della propria attività e di cui abbia avuto notizia e relativamente a possibili richieste all'Internal Audit circa lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione delle operazioni aziendali, l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi ha valutato non ci fossero i presupposti per attivare tali situazioni.

11.2 RESPONSABILI DELLE FUNZIONI *INTERNAL AUDIT* E *COMPLIANCE*

In data 13 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione, su proposta dell'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e con il parere favorevole del Comitato Controllo e Rischi e sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato di affidare in *outsourcing* le funzioni Internal Audit e Compliance alla società Consilia Regulatory S.r.l. nominando il dott. Maffioli quale responsabile della funzione internal audit e il dott. Giacomo De Soldà quale responsabile della funzione di Compliance.

Tale incarico ha durata annuale rinnovabile tacitamente e prevede un compenso pari ad Euro 56 mila annui.

Nello svolgimento dei rispettivi compiti la Funzione Internal Audit e la Funzione Compliance redigono appositi *report* contenenti le indicazioni sui controlli e/o le consulenze eseguite, una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché i suggerimenti per rimuovere eventuali carenze riscontrate.

Inoltre, sia la Funzione Internal Audit sia la Funzione Compliance riferiscono dei risultati delle rispettive attività esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale e al Comitato Controllo e Rischi e, almeno una volta l'anno, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio, trasmettono ai suddetti organi sociali e al Comitato Controllo e Rischi una relazione sulle questioni relative alla revisione interna e alla funzione di Compliance.

Il responsabile della funzione *internal audit* ed il responsabile della funzione Compliance non sono responsabili di alcuna area operativa e dipendono gerarchicamente dal Consiglio.

***

Coerentemente con l'incarico ricevuto, i Responsabili delle funzioni di Internal Audit e Compliance:

- verificano, sia in via continuativa sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli standard internazionali, l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di audit e di Compliance, approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e prioritizzazione dei principali rischi;
- hanno accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico;
- forniscono adeguate informazioni sulle proprie attività, sulle modalità con cui vengono condotte le attività di controllo e/o di consulenza nonché sul rispetto dei piani definiti per il contenimento dei rischi, sulla conformità dell'operato aziendale con la normativa di riferimento esterna ed interna, oltre che una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi al Presidente del collegio sindacale, al Comitato controllo e rischi nonché all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- predispongono tempestivamente relazioni su eventuali eventi di particolare rilevanza;
- presentano al Consiglio di Amministrazione, al Collegio sindacale e al Comitato Controllo e Rischi la relazione relativa ai controlli eseguiti di competenza dell'esercizio nonché il Piano integrato dei controlli per l'esercizio.

Dalla data di approvazione del Piano integrato dei controlli relativo all'esercizio 2020 da parte del Consiglio di amministrazione, le funzioni Internal Audit e Compliance hanno svolto le seguenti attività di verifica sui seguenti aspetti:

i. esame e valutazione del processo di valorizzazione del portafoglio;
ii. esame e valutazione della struttura organizzativa, delle deleghe e dei poteri;
iii. esame e valutazione del processo di gestione delle operazioni personali e delle informazioni privilegiate;
iv. esame e valutazione del processo di gestione dei conflitti di interesse e delle operazioni con parti correlate;
v. esame e valutazione del processo di nomina del Dirigente Preposto e delle attività da questi effettuate;
vi. esame e valutazione del processo decisionale e delle strategie di investimento e disinvestimento;
vii. esame e valutazione del processo e delle procedure amministrative e contabili;
viii. esame e valutazione del processo di monitoraggio degli outsourcer;
ix. esame e valutazione del processo di gestione dei finanziamenti, degli affitti e delle possibili morosità;
x. esame e valutazione dell'adeguatezza dei sistemi e deli flussi informativi (EDP Review);
xi. esame e valutazione delle politiche di remunerazione.

È stata infine condotta un'attività di consulenza e analisi delle procedure aziendali interne in corso di revisione da parte della Società.

***

Come sopra precisato, in data 13 dicembre 2018, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di affidare l'incarico della funzione Internal Audit e l'incarico della funzione Compliance alla società Consilia Regulatory S.r.l., la quale ha indicato nel dott. Maffioli ed il Dott. De Soldà, tutti in possesso

dei requisiti di onorabilità previsti dalla legge, i responsabili delle funzioni. La società Consilia Regulatory S.r.l. non è parte correlata dell'Emittente.

Tali funzioni sono state esternalizzate per le seguenti principali ragioni:

(i) conseguire la migliore efficacia ed efficienza nei processi produttivi

(ii) ricorrere nell'immediato a professionalità di elevata competenza, esperienza e professionalità

(iii) usufruire del *know how*, dell'esperienza maturata dal Responsabile della funzione di *Internal Audit* in settori simili in cui opera la Società e della sua struttura organizzativa dell'*outsourcer*

(iv) completa garanzia del requisito di indipendenza

(v) profili di economicità

11.3 MODELLO ORGANIZZATIVO EX D.LGS. 231/2001

In data 27 luglio 2016 la Società ha adottato il Modello di Organizzazione e Gestione ai sensi del Decreto Legislativo 231 dell'8 giugno 2001 (il "**Modello 231**") ed il Codice Etico.

Nel corso del 2020 il Modello 231 è stato sottoposto ad un processo di revisione/aggiornamento che ha interessato (i) l'aggiornamento delle sezioni dedicate alla struttura organizzativa (ii) la predisposizione di apposita parte speciale dedicata ai reati tributari, introdotti nell'ambito di applicazione del D.lgs. 231/2001 dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157; (iii) aggiornamento normativo.

La nuova versione del Modello 231 è stata approvata dal consiglio di amministrazione con delibera del 13 maggio 2020.

I documenti, sopra citati, si prefiggono come obiettivo quello di prevedere un sistema organico di norme, basate sulla struttura organizzativa della Società e sulle procedure dalla medesima adottate, in chiave penale-preventiva, al fine di non incorrere nel regime di responsabilità amministrativa di cui al D.lgs. 231/2001.

In particolare il Modello 231 si compone di una Parte Generale, contenente la descrizione dell'attività svolta dalla Società e la definizione della struttura necessaria per l'attuazione del Modello 231, quali il funzionamento dell'Organismo di Vigilanza e del sistema sanzionatorio e di più Parti Speciali, che contengono per ciascuna macro-categoria di reati, ritenuti potenzialmente a rischio, (i) la mappatura dei processi aziendali, nei quali possa essere commesso un reato previsto dal D.lgs. 231/2001, e (ii) la previsione di protocolli generali e specifici di controllo con finalità preventiva.

In dettaglio le Parti Speciali sono dedicate alla prevenzione delle seguenti tipologie di reato:

- reati nei rapporti con la pubblica amministrazione;
- reati societari;
- reati di *market abuse*;
- reati di ricettazione, riciclaggio e impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita, auto-riciclaggio;
- reati colposi in violazione delle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro;
- reati ambientali;
- reati informatici e di trattamento illecito di dati;
- delitti in violazione del diritto d'autore;
- reati di induzione a non rendere dichiarazioni o a rendere dichiarazioni mendaci all'autorità giudiziaria;
- reati tributari.

Soggetto deputato a vigilare sul funzionamento e l'osservanza del Modello 231 e a curare il relativo aggiornamento è l'Organismo di Vigilanza, individuato in composizione collegiale, nelle persone del Dott. Marco Lori, quale componente del Collegio Sindacale e Presidente dell'Organismo, del dott. Michele Giordano e dall'Avv. Mario Ippolito, quali membri esterni, dotati di professionalità ed

esperienza in materia di responsabilità amministrativa delle persone giuridiche. Tale composizione, deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data 18 gennaio 2018, successivamente riconfermata con delibera dell'11 giugno 2020, è stata ritenuta maggiormente rispondente ai requisiti di autonomia, indipendenza, professionalità continuità di azione, richiesti dalla Linee Guida di Confindustria per la costruzione dei modelli di organizzazione, gestione controllo ai sensi del D.lgs. 231/2001, nonché alla realtà societaria, organizzativa ed aziendale di Coima Res. La presenza all'interno dell'ODV di un componente del Collegio Sindacale assicura un adeguato scambio informativo tra i vari organi di controllo.

Nell'esercizio 2020, l'Organismo di Vigilanza ha:

- definito il proprio piano delle attività;
- svolto apposite verifiche su alcuni processi sensibili della società, non rilevando criticità rilevanti;
- vigilato sui presidi adottati dalla Società a tutela dei propri dipendenti in relazione all'emergenza epidemiologica da Covid19.
- incontrato il Collegio Sindacale, i responsabili delle Funzioni di controllo ed in particolare l'internal auditor, ai fini dello scambio reciproco di informazioni;
- proseguito il processo di definizione dei flussi informativi;
- coadiuvato la Società nell'effettuazione di apposita sessione formativa sui reati tributari.

Nel corso del 2021, proseguiranno le attività di verifica con specifico riferimento ai temi dei rapporti con parti correlate, processi strumentali di acquisto di beni e servizi.

11.4 SOCIETA' DI REVISIONE

La società di revisione, incaricata della revisione legale dei conti dell'Emittente, è EY S.p.A., con sede legale in Roma, via Po n. 32, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA 00434000584, iscritta all'albo speciale delle società di revisione tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze di cui all'art. 161 del TUF ed iscritta nel Registro dei revisori legali con numero di iscrizione 70945.

Con delibera del 1° febbraio 2016, l'assemblea degli azionisti dell'Emittente ha deliberato di conferire a EY S.p.A. l'incarico per la revisione legale del bilancio separato e consolidato dell'Emittente ai sensi degli articoli 14 e 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 per gli esercizi 2016-2024, dei bilanci intermedi semestrali per i semestri compresi in tale periodo, nonché per la verifica della regolare tenuta della contabilità e della corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione e della coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio e con il bilancio consolidato. L'incarico conferito è compatibile con le previsioni normative in materia di revisione legale dei conti (ai sensi del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 e regolamenti di attuazione, nonché ai sensi delle comunicazioni Consob in materia) applicabili agli Enti di Interesse Pubblico, tra cui rientrano le società che hanno richiesto l'ammissione a quotazione.

11.5 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI

In data 14 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, la nomina, a decorrere dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, di Fulvio Di Gilio quale dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'art. 154-*bis* del Testo Unico.

L'art. 27 dello Statuto, stabilisce che *"... il Consiglio di Amministrazione – previo parere obbligatorio, ma non vincolante, del Collegio Sindacale – nomina un dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e all'adempimento dei doveri previsti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, scegliendolo tra soggetti che abbiano maturato esperienza in materia contabile o amministrativa per almeno un triennio, in una società con azioni quotate o – comunque con capitale sociale non inferiore a un milione di euro."*

All'atto della nomina il Consiglio di Amministrazione ha attribuito al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari i poteri e le funzioni di cui all'art. 154-*bis* e seguenti del TUF.

Il dott. Di Gilio, in qualità di CFO della Società, ha ricevuto i poteri (anche di spesa) e le deleghe necessarie a svolgere in maniera appropriata le proprie attività.

11.6 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

Tra i principi generali di organizzazione del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi ("**SCIGR**"), la Società assegna particolare importanza all'adozione di un processo di gestione dei rischi integrato.

Sono considerati parametri di integrazione, riportati a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la diffusione di un linguaggio comune nella gestione dei rischi a tutti i livelli della Società;
- l'adozione di metodi e strumenti di rilevazione e valutazione tra di loro coerenti (ad es., un'unica tassonomia dei processi e un'unica mappa dei rischi);
- la definizione di modelli di reportistica dei rischi, al fine di favorirne la comprensione e la corretta valutazione, anche in una logica integrata;
- l'individuazione di momenti formalizzati di coordinamento ai fini della pianificazione delle rispettive attività;
- la previsione di flussi informativi su base continuativa tra le diverse funzioni in relazione ai risultati delle attività di controllo di propria pertinenza;
- la condivisione nella individuazione delle azioni di rimedio.

I parametri di integrazione indicati sopra sono adottati dalla Società come descritto nei regolamenti e nelle procedure interne, a cui si rimanda, che descrivono i metodi e gli strumenti di rilevazione e valutazione dei rischi aziendali, i modelli di reportistica e di coordinamento, i flussi informativi tra le funzioni aziendali.

La Funzione di *Internal Audit* predispone, con periodicità annuale, un *report* integrato di valutazione del sistema dei controlli interni, preventivamente condiviso con le Funzioni di Controllo di secondo livello (*Risk Management* e *Compliance*) e con il Comitato Controllo e Rischi.

Il processo di gestione integrata dei rischi, partendo dall'analisi dei rischi cui l'azienda è esposta e passando per la valutazione dei corrispondenti presidi organizzativi e di controllo, si prefigge di valutare la "vulnerabilità" dell'azienda ai rischi stessi e di individuare le aree di miglioramento e gli interventi correttivi necessari a riportare l'esposizione ai rischi ai livelli desiderati e tollerabili.

Un adeguato modello di comunicazione interaziendale costituisce un valido strumento per garantire massima efficienza ai singoli presidi di controllo previsti e istituiti dalla Società. Nell'ambito del SCIGR della Società, sono stati pertanto definiti idonei flussi informativi che assicurano tempestività ed efficacia agli interventi connessi alla corretta gestione dei rischi aziendali.

I soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, ovvero il Consiglio di Amministrazione, l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, il Comitato Controllo e Rischi anche nel ruolo di Comitato per le operazioni tra parti correlate, il responsabile della funzione di *internal audit*, il responsabile della funzione Compliance, l'organismo di vigilanza, il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il Collegio

Sindacale ed il *risk manager* – così come emerge anche dai capitoli e paragrafi agli stessi dedicati, attuano un coordinamento costante basato su:

- partecipazione dei vari organismi e funzioni nell'ambito delle riunioni degli organi collegiali;
- organizzazione di incontri periodici fra il Comitato Controllo e Rischi, anche nel ruolo di Comitato per le operazioni tra parti correlate, il collegio sindacale, il responsabile della funzione *internal audit*, il responsabile della funzione Compliance ed il dirigente preposto;
- attività di *reporting*, di confronto e di scambio di informazioni, anche in ordine alle attività espletate dai singoli, indirizzata a tutti gli altri organismi e funzioni costituenti il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

La Società ha inoltre implementato procedure interne e regolamenti, tra cui la Procedura Flussi Informativi, il Regolamento Dirigente Preposto, il Regolamento Sistema Controlli Interni e Gestione dei Rischi, la Procedura Risk Manager e la Procedura Revisione Interna, volte ad agevolare le modalità di coordinamento tra i vari soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Tale coordinamento consente di fornire un quadro completo del sistema nell'ambito delle riunioni consiliari e di assumere tempestivamente eventuali iniziative, modifiche e/o miglioramenti dello stesso.

La circolazione di informazioni tra gli organi sociali e all'interno degli stessi rappresenta, infatti, una condizione imprescindibile affinché siano effettivamente realizzati gli obiettivi di efficienza della gestione ed efficacia dei controlli.

La regolamentazione sopra indicata ha lo scopo di regolare i flussi informativi, così da:

- garantire la trasparenza della gestione della Società;
- assicurare le condizioni per un'efficace ed effettiva azione di indirizzo e controllo sull'attività della Società e sull'esercizio della stessa da parte del Consiglio di Amministrazione;
- garantire alle funzioni di controllo il coordinamento necessario a svolgere in maniera efficiente le proprie attività; fornire al Collegio Sindacale gli strumenti conoscitivi necessari per un efficiente espletamento del proprio ruolo.

12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Tenendo conto delle indicazioni e degli orientamenti di cui alla Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010 (la "**Comunicazione**") il Consiglio di Amministrazione, in data 13 maggio 2016, ha adottato, previo parere favorevole degli amministratori indipendenti ai sensi dell'articolo 4, comma 3 del Regolamento Parti Correlate, la procedura per le operazioni con le parti correlate (la "**Procedura Parti Correlate**") redatta ai sensi del regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato ed integrato (il "**Regolamento Parti Correlate**").

In data 26 luglio 2018, a seguito di alcune osservazioni formulate dalla Consob, la Procedura Parti Correlate è stata altresì modificata dal Consiglio di Amministrazione della Società, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate.

Da ultimo, in data 13 giugno 2019, nel contesto della revisione triennale della Procedura Parti Correlate, quest'ultima è stata aggiornata al fine di tenere conto, tra l'altro, del venir meno dei presupposti per qualificare COIMA RES come "società di minori dimensioni" o "società di recente quotazione" e, dunque, per poter beneficiare delle semplificazioni procedurali previste per il compimento delle operazioni di maggior rilevanza da parte di tali società.

La Procedura Parti Correlate ha la finalità di stabilire le regole alle quali la Società deve attenersi al fine di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate realizzate direttamente o per il tramite di eventuali controllate. Il Consiglio di Amministrazione ha individuato nel Comitato Controllo e Rischi, costituito da Amministratori non esecutivi in maggioranza indipendenti, il comitato competente ai sensi della Procedura Parti Correlate ed ha attribuito al Comitato Controllo e Rischi il ruolo e le competenze che, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, spettano ai comitati costituiti, in tutto o in maggioranza, da amministratori indipendenti.

Di seguito sono descritti gli elementi essenziali della Procedura Parti Correlate.

Ai fini dell'applicazione della Procedura Parti Correlate, l'identificazione delle parti correlate è operata dalla Società alla stregua dei criteri di cui all'Allegato 1 al Regolamento Parti Correlate.

In relazione al compimento di operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, la Procedura Parti Correlate prevede: (i) una riserva di competenza in capo al Consiglio di Amministrazione; (ii) che il Comitato sia composto esclusivamente da amministratori indipendenti non correlati; (iii) che il Comitato sia coinvolto nella fase delle trattative e nella fase istruttoria dell'operazione attraverso la ricezione di un flusso informativo completo e tempestivo; (iv) che l'operazione possa essere approvata solo in presenza di un parere favorevole del Comitato sull'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

In relazione al compimento di operazioni di minore rilevanza con parti correlate, la Procedura Parti Correlate prevede che le stesse siano deliberate dall'organo di volta in volta competente, previo rilascio di un motivato parere non vincolante da parte del Comitato Controllo e Rischi, avente ad oggetto l'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni dell'operazione.

Fatte salve le disposizioni inderogabili del Regolamento Parti Correlate, sono escluse dall'applicazione delle norme procedurali e di trasparenza stabilite dallo stesso Regolamento Parti Correlate e dalle disposizioni della Procedura Parti Correlate relative alle operazioni di maggiore e minore rilevanza, le seguenti operazioni, anche quando siano operazioni con parti correlate realizzate per il tramite di società controllate:

a) operazioni di importo esiguo (ovvero le operazioni di importo non superiore a Euro 200.000,00 per ciascuna operazione);

b) deliberazioni assembleari relative ai compensi spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo ai sensi dell'art. 2389, comma 1, cod. civ., ai membri del Collegio Sindacale, nonché alle deliberazioni in materia di remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche rientranti nell'importo complessivo preventivamente determinato dall'Assemblea ai sensi dell'art. 2389, comma 3, cod. civ.;

c) deliberazioni, diverse da quelle indicate nella precedente lett. b), in materia di remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche, purché siano rispettate le condizioni di cui al Regolamento Parti Correlate;

d) piani di compensi basati su strumenti finanziari approvati dall'Assemblea ai sensi dell'articolo 114-*bis* del TUF e alle relative operazioni esecutive;

e) operazioni con o tra società controllate, anche congiuntamente, nonché operazioni con società collegate purché nelle società controllate o collegate controparti dell'operazione non vi siano interessi significativi di altre parti correlate della Società;

f) operazioni ordinarie che siano concluse a condizioni equivalenti a quelle di mercato o a condizioni standard.

Il testo integrale della Procedura Parti Correlate è disponibile per la consultazione sul sito internet dell'Emittente (www.coimares.com) nella Sezione *Governance* https://assets.ctfassets.net/07w7nxxrvwr3/3vu1UcyiBO6WYkcOsKu4Qw/9a7fa56387396f3c5eabc0cbd26933a8/A.8._COIMA_RES_-_Procedura_operazione_parti_correlate.pdf.

Politica di gestione dei potenziali conflitti di interesse

In data 14 settembre 2015 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato la politica di gestione dei potenziali conflitti di interesse, ossia il "Manuale delle procedure organizzative della SGR" il quale prevede in particolare specifici presidi per prevenire potenziali situazioni di conflitto di interesse tra la Società e la SGR con riferimento alle attività affidate a quest'ultima nel Contratto di *Asset Management*. Il Manuale delle procedure organizzative della SGR costituisce allegato al Contratto di *Asset Management* in quanto disciplina l'iter procedurale cui le parti dovranno attenersi nella gestione dei reciproci rapporti in fase di valutazione delle opportunità procacciate dalla SGR.

13. NOMINA DEI SINDACI

Ai sensi dell'articolo 29 dello Statuto, il Collegio Sindacale è composto di tre membri effettivi e di tre membri supplenti. Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo, che assumerà la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e di un sindaco supplente.

"*...Tutti i sindaci devono essere iscritti nel registro dei revisori contabili, devono essere in possesso di tutti gli ulteriori requisiti richiesti dalla vigente normativa anche regolamentare e devono aver esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni.*

I Sindaci durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili. L'Assemblea nomina i Sindaci ed il Presidente del Collegio Sindacale nel rispetto della disciplina pro tempore vigente inerente l'equilibrio tra i generi e determina il compenso loro spettante.

La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste depositate a pena di decadenza presso la sede della Società nei termini previsti dalla disciplina, anche regolamentare, di volta in volta vigente, nelle quali i candidati, sono elencati mediante un numero progressivo. La lista si compone di due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo, l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente.

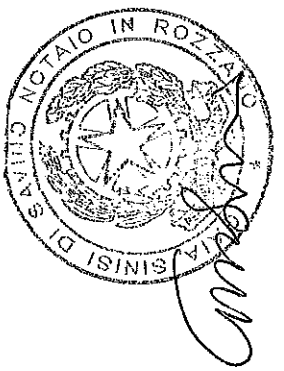
Ai fini del rispetto della vigente normativa in materia di equilibrio tra i generi, le liste che, considerando entrambe le sezioni, presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono essere composte da candidati appartenenti ad entrambi i generi nei primi due posti tanto della sezione relativa ai sindaci effettivi quanto della sezione relativa ai sindaci supplenti.

Hanno diritto a presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti una percentuale non inferiore a quella prevista dalla disciplina vigente per la presentazione di liste di candidati per l'elezione del Consiglio di Amministrazione della Società.

Tale quota di partecipazione deve risultare da apposite certificazioni che devono essere prodotte, se non disponibili nel giorno in cui le liste sono depositate, entro il termine previsto dalla vigente normativa per la pubblicazione delle liste da parte della Società. Di tutto ciò è fatta menzione nell'avviso di convocazione.

Ogni azionista, nonché gli azionisti appartenenti ad un medesimo gruppo o che aderiscano ad un patto parasociale avente ad oggetto azioni della Società, non possono presentare o votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Possono essere inseriti nelle liste candidati per i quali siano rispettati i limiti degli incarichi fissati dalla normativa applicabile e che siano in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza stabiliti dalla normativa stessa e dal presente articolo. I sindaci uscenti sono rieleggibili...[omissis]".



14. COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (ex art. 123-bis, comma 2, lettere d) e d-bis), TUF)

Il Collegio Sindacale in carica, composto da 3 membri effettivi e 3 supplenti, è stato nominato in data 12 aprile 2018 e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020. I componenti del Collegio Sindacale sono riportati nella **Tabella 3** in appendice alla Relazione.

La composizione e la struttura dell'attuale collegio sindacale di COIMA RES sono riportate nella **Tabella 3** in appendice alla Relazione.

I componenti del Collegio Sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede della Società.

Tutti i membri del collegio sindacale possiedono il requisito di indipendenza ai sensi dell'art. 148, comma 3 del TUF; in particolare, i sindaci non sono legati all'Emittente da rapporti di lavoro autonomo o subordinato ovvero da altri rapporti di natura patrimoniale o professionale.

Inoltre, nessun componente del Collegio Sindacale eccede, alla Data della Relazione, i limiti al cumulo degli incarichi di cui all'art. 144-*terdecies* del Regolamento Emittenti.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* dei componenti il Collegio Sindacale, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturate in materia di gestione aziendale.

Massimo Laconca, nato il 23 ottobre 1963 a Milano. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi in Milano. È iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Milano ed al registro dei Revisori Contabili. Svolge l'attività professionale presso il proprio studio in Milano, presso il quale presta consulenza ad aziende nazionali e *subsidiaries* di società multinazionali in materia fiscale, societaria, contrattuale ed amministrativa. É sindaco e revisore legale di società industriali, immobiliari, finanziarie e di servizi, di charity e vanta esperienza quale membro dell'organismo di vigilanza di società, anche quotate. Riveste inoltre cariche di amministratore e liquidatore in società di capitali. È inoltre rappresentante fiscale in Italia di banche ed istituti finanziari esteri nonché difensore davanti alle Commissioni Tributarie e consulente CTP e CTU in procedimenti giudiziari e consulente in ispezioni giudiziarie.

Milena Livio, nata il 20 luglio 1971 a Locate di Triulzi. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università degli Studi di Pavia. É iscritta all'Albo dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano ed al Registro dei Revisori Legali. Dal 2003 è socio fondatore dello studio Bernardi & Associati in Milano. Si occupa di informativa finanziaria, operazioni societarie straordinarie (fusioni, scissioni, conferimenti, ristrutturazioni), valutazioni d'azienda, di consulenza e pianificazione fiscale, di contenzioso tributario. Ha maturato significative esperienze nell'ambito del diritto societario, (governance e informativa di bilancio) e, in particolare, consulenza organizzativa, amministrativa e finanziaria finalizzata alla redazione di bilanci societari, controllo di gestione, reporting infrannuale e previsionale, valutazioni d'azienda, organizzazione aziendale. È specializzata in gestione ed organizzazione aziendale, revisione legale dei conti, pianificazione fiscale e contenzioso tributario, con particolare riferimento alle imposte indirette, IVA.

Marco Lori, nato il 31 agosto 1956 a Cerchio (AQ). Ha conseguito la laurea in economia aziendale con indirizzo finanza aziendale presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi in Milano. È iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti dal 1993 e all'Albo dei Revisori Legali dal 1995 e svolge l'attività professionale presso lo Studio Lori e Associati. Nell'ambito della propria attività ha ricoperto e ricopre tuttora diversi incarichi di amministrazione e controllo, principalmente in intermediari finanziari e anche in società quotate. Ha svolto e svolge tuttora, altresì, il ruolo di responsabile delle funzioni compliance, internal audit e/o antiriciclaggio presso intermediari finanziari (fondi chiusi immobiliari e fondi chiusi di partecipazioni societarie). È Presidente e membro dell'organismo di vigilanza ex D. Lgs. n. 231/2001 in diversi intermediari finanziari e società quotate.

Maria Stella Brena, nata a Legnano, il 31 marzo 1962. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi in Milano. È iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Milano ed al registro dei Revisori Contabili. Svolge l'attività professionale presso il proprio studio in Milano, presso il quale svolge consulenza fiscale, tributaria e societaria nei confronti di aziende commerciali, di produzione e servizi, con riferimento sia alla gestione ordinaria che a

quella straordinaria. É sindaco e revisore legale di società nel settore manifatturiero, dei servizi e commerciale e di enti non commerciali.

Emilio Aguzzi De Villeneuve, nato a Milano il 1° agosto 1938. Ha conseguito la laurea in economia presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi in Milano. É iscritto all'Ordine dei Commercialisti di Milano ed esercita la libera professione fornendo in particolare consulenza in materia di Bilancio e revisione contabile, applicazione della normativa fiscale, controllo di gestione e materia contrattuale. Ha ricoperto e ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale e di sindaco effettivo in società di capitali operanti in diversi settori produttivi, ed in particolare presso società bancarie e finanziarie. É stato membro del collegio sindacale di società quotate ed attualmente è membro dell'Organismo di Vigilanza di una società fiduciaria. Ha maturato una significativa esperienza nel campo della gestione aziendale rivestendo per oltre due esercizi la carica di amministratore unico di una società del gruppo Efim in liquidazione coatta amministrativa.

Maria Catalano, nata a Milano il 1° marzo 1980. Ha conseguito la laurea in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi di Milano. È iscritta all'Albo dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano ed al Registro dei Revisori Legali. Si occupa principalmente di diritto degli intermediari finanziari e dei mercati, normativa antiriciclaggio, attività di *compliance* aziendale e *internal auditing.* Riveste incarichi in società finanziarie in qualità di componente del Collegio Sindacale.

Politiche di diversità

L'art. 29 dello Statuto sociale di COIMA RES prevede che le liste per la nomina del Collegio Sindacale che presentino un numero di candidati pari o superiore a tre debbano essere composte da candidati appartenenti ad entrambi i generi nei primi due posti.

In data 12 aprile 2018, ai sensi di quanto previsto dallo Statuto sociale, in occasione del primo rinnovo del Collegio Sindacale successivo all'avvio delle negoziazioni delle azioni sul mercato regolamentato, la lista per la nomina del Collegio Sindacale era composta da candidati del genere meno rappresentato nella misura di un terzo.

Inoltre, in conformità alla raccomandazione n. 8 del Nuovo Codice di Corporate Governance, in data 29 gennaio 2021 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la *diversity policy* che individua i criteri e gli strumenti adottati dalla Società per definire la composizione ottimale dei propri organi sociali e assicurare un efficace assolvimento delle funzioni ad essi affidate, attraverso la presenza di figure in grado di esprimere una pluralità di prospettive, competenze ed esperienze.

Si precisa, infine, che al 31 dicembre 2019 la Società rientra nel regime di esenzione ai sensi dell'art. 123-bis, comma 5-bis del TUF.

***

Nel corso dell'Esercizio, il Collegio Sindacale si è riunito 14 volte, per una durata media di ogni riunione di circa 3 ore. La percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte dei membri del Collegio Sindacale è stata la seguente: Massimo Laconca 100%, Milena Livio 100% e Marco Lori 100%.

Almeno un membro del Collegio Sindacale ha partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Controllo e Rischi e del Comitato per la Remunerazione.

Nel corso del 2021 e fino alla Data della Relazione il Collegio Sindacale si è riunito 3 volte ed ha programmato n. 11 riunioni per l'esercizio in corso.

Nessun sindaco ha cessato di ricoprire la carica di sindaco nel corso dell'Esercizio.

Non vi sono stati cambiamenti nella composizione del Collegio Sindacale a far data dalla chiusura dell'Esercizio.

***

Il Collegio Sindacale ha verificato l'indipendenza dei propri membri nella prima occasione utile dopo la loro nomina, in data 12 aprile 2018. La Società ha dato comunicazione al Mercato di detta verifica con comunicato stampa pubblicato in data 12 aprile 2018. Successivamente, il Collegio Sindacale ha verificato l'indipendenza dei propri membri in data 17 aprile 2019 e in data 11 giugno 2020. Nell'effettuare le valutazioni di cui sopra ha applicato tutti i criteri previsti dal Codice con riferimento agli amministratori anche mediante la compilazione di un formulario all'uopo predisposto.

***

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha organizzato iniziative finalizzate a fornire ai Sindaci un'adeguata informativa del quadro normativo e regolamentare di riferimento.

In particolare, nell'anno 2020 l'*induction programme* ha approfondito i seguenti temi:

- Approfondimenti sul settore dell'immobiliare quotato;
- Approfondimenti sulle modalità di investimento immobiliare.

Durante ogni riunione del Consiglio di Amministrazione l'Amministratore Delegato, il *risk manager*, ove previsto il suo intervento, della Società e i dirigenti della Società sono invitati dal Presidente del Consiglio di Amministrazione a fornire esaustive informazioni in merito al settore di attività in cui opera l'Emittente, alle dinamiche aziendali ed alla loro evoluzione, nonché dei principi di corretta gestione dei rischi, anche mediante l'esposizione dei report forniti dal Comitato Investimenti della Società e dal *Risk manager*. Inoltre, la Società è attiva nella partecipazione a *roadshow* anche internazionali durante i quali vengono illustrate le prospettive del mercato immobiliare italiano, ed il relativo materiale informativo è messo a disposizione dei membri dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo della Società, oltre che a disposizione del pubblico.

***

Ai sensi della Procedura Parti Correlate, in applicazione del Criterio 8.C.4 del Codice, i membri effettivi del Collegio Sindacale sono inclusi tra le parti correlate e, in quanto tali, si sono impegnati a fornire alla Società i dati e le informazioni idonei a consentire la tempestiva identificazione di tutte le parti correlate, aggiornando di volta in volta e in un congruo termine le informazioni precedentemente rese. Tali informazioni sono state da ultimo aggiornate alla data di chiusura dell'Esercizio.

Nello svolgimento della propria attività il Collegio Sindacale si è adeguatamente coordinato con il Comitato Controllo e Rischi, anche nella sua funzione di Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate, con il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con la funzione di *internal audit*, con la funzione *Compliance*, con l'Organismo di Vigilanza nonché con la Società di Revisione. Ciò è avvenuto mediante scambio di informazioni con riunioni specifiche con i suddetti organi e anche in virtù della assidua partecipazione del Collegio Sindacale alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi.

15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

L'Emittente ha istituito un'apposita sezione "*Investor Relations*" ed una specifica sezione "*Governance*" nell'ambito del proprio sito internet www.coimares.com, facilmente individuabili ed accessibili, nelle quali sono messe a disposizione le informazioni concernenti l'Emittente che rivestono rilievo per gli Azionisti, in modo da consentire a questi ultimi un esercizio consapevole dei propri diritti e, ove richiesto dalla disciplina applicabile, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato denominato Spafid Connect all'indirizzo: www.emarketstorage.com.

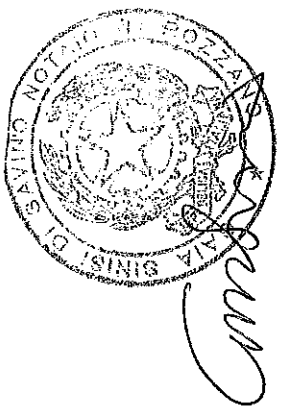
In particolare, su detto sito internet, sono consultabili tutti i comunicati stampa diffusi al mercato, la documentazione contabile periodica dell'Emittente.

Inoltre, sono consultabili sul sopra citato sito internet i principali documenti in materia di *corporate governance*, il Modello di organizzazione ex D.lgs. n. 231/2001, per una descrizione del quale si rimanda al precedente paragrafo 11.3 ed il Codice Etico, consultabile sul sito della Società, nella sezione *Governance* all'indirizzo: http://www.coimares.com/it/governance/codice-etico.php.

La Società ha nominato, ai sensi dell'art. 9 del Codice di Autodisciplina, il responsabile dei rapporti con gli azionisti (l'"**Investor Relator**") nella persona di Alberto Goretti. Nella Sezione "*Contatti Investor Relations*" del sito internet www.coimares.com sono indicati i contatti dell'Investor Relator.

La Società si è dotata di una struttura aziendale incaricata di gestire i rapporti con gli azionisti, le cui funzioni sono parzialmente svolte da COIMA SGR S.p.A. sulla base del contratto di *Asset Management Agreement*.

Il Consiglio valuterà l'attuazione di eventuali ulteriori iniziative per rendere maggiormente tempestivo e agevole l'accesso alle informazioni concernenti l'Emittente che rivestono rilievo per i propri Azionisti.



16. ASSEMBLEE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF)

Si riportano di seguito le principali disposizioni statutarie contenenti la disciplina delle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente.

Convocazioni

Ai sensi dell'articolo 11 dello Statuto, l'Assemblea generale degli azionisti, regolarmente costituita, rappresenta la universalità dei soci e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge ed allo statuto, obbligano tutti i soci.

L'assemblea è ordinaria e straordinaria ai sensi di legge e provvede a quanto previsto dalla legge.

L'assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta all'anno, entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centottanta giorni nel caso in cui la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato ovvero quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società

L'art. 12 dello Statuto, prevede che "*Fermi i poteri di convocazione previsti da specifiche disposizioni di legge, l'Assemblea deve essere convocata dagli amministratori mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora, del luogo dell'adunanza e delle materie da trattare, nonché le ulteriori informazioni prescritte ai sensi della normativa – anche regolamentare – di volta in volta vigente.*

L'avviso deve essere pubblicato sul sito internet della Società e negli ulteriori modi e nei termini stabiliti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

L'Assemblea ordinaria e quella Straordinaria si tengono in un'unica convocazione. In ogni caso, il Consiglio di Amministrazione può convocare l'Assemblea anche in seconda e terza convocazione secondo quanto previsto dalla normativa vigente, indicando nell'avviso di convocazione il giorno, l'ora e il luogo dell'adunanza.

L'Assemblea può essere convocata anche in luogo diverso dalla sede sociale."

Per rendere meno difficoltoso ed oneroso l'intervento in assemblea e l'esercizio del diritto di voto da parte degli azionisti, lo Statuto prevede all'art. 12 che "*...E' ammessa la possibilità che l'Assemblea ordinaria e straordinaria si svolga con gli intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, collegati tramite mezzi di audioconferenza e/o videoconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, di ricevere e trasmettere documenti e di partecipare alla votazione e che di tutto quanto sopra venga dato atto nel relativo verbale. In tal caso, salvo che si tratti di Assemblea costituita ai sensi dell'articolo 2366, comma 4, del Codice Civile, nell'avviso di convocazione verranno indicati i luoghi collegati tramite mezzi di audioconferenza e/o videoconferenza a cura della Società, nei quali gli azionisti e/o i membri del Consiglio di Amministrazione e/o del Collegio Sindacale potranno affluire. Verificandosi tali presupposti, l'Assemblea si considera tenuta nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il soggetto verbalizzante.*

In ogni caso, l'Assemblea si reputa regolarmente costituita qualora vi sia rappresentato l'intero capitale sociale e partecipi all'Assemblea la maggioranza degli Amministratori e dei componenti effettivi del Collegio Sindacale in carica, ai sensi dell'art. 2366 del Codice Civile."

Diritto di intervento e rappresentanza

Ai sensi dell'articolo 13 dello Statuto il diritto d'intervento e la rappresentanza in Assemblea sono disciplinati dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

Può intervenire all'Assemblea ciascun soggetto a cui spetta il diritto di voto e per il quale sia pervenuta alla Società – in osservanza della normativa, anche regolamentare, vigente – la comunicazione effettuata dall'intermediario autorizzato ai sensi di legge. Spetta al Presidente

dell'Assemblea, il quale può avvalersi di appositi incaricati, constatare il diritto di intervento all'Assemblea e risolvere le eventuali contestazioni.

Ai sensi dell'art. 14 dello Statuto, per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme – anche regolamentari – di volta in volta vigenti.

La delega potrà essere notificata alla Società mediante posta elettronica certificata in osservanza delle applicabili disposizioni di volta in volta vigenti.

La Società non si avvale della facoltà di designare il rappresentante ai quali i soggetti legittimati possano conferire una delega con istruzioni di voto.

Funzionamento dell'Assemblea

Ai sensi dell'art. 15 dello Statuto l'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza od impedimento dal Vicepresidente se nominato. Se vi sono più Vicepresidenti ha precedenza il Vicepresidente più anziano di età.

In caso di assenza o di impedimento dei suddetti soggetti l'Assemblea elegge il proprio Presidente tra gli amministratori o, in mancanza, al di fuori di essi.

Ai sensi dell'art. 17 dello Statuto l'Assemblea nomina un segretario anche non socio. Nei casi previsti dalla legge, e comunque quando lo ritenga il Presidente dell'Assemblea, il verbale è redatto da Notaio.

Le deliberazioni dell'Assemblea saranno constatate da processo verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario. Il verbale così sottoscritto fa piena prova di fronte ai soci anche se non intervenuti o dissenzienti.

L'art 16 dello Statuto stabilisce che per la validità della costituzione e della deliberazione dell'Assemblea sia ordinaria che straordinaria, si applicano le disposizioni di legge di volta in volta vigenti. L'elezione dei componenti del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale avverrà secondo le modalità previste dallo Statuto sopra menzionate.

Poteri

Oltre a quanto sopra descritto, l'art. 6 dello Statuto prevede che "*...L'Assemblea straordinaria può delegare il Consiglio di Amministrazione ad aumentare in una o più volte il capitale sociale, anche con esclusione del diritto di opzione, nell'osservanza delle norme applicabili.*

In caso di aumento a pagamento del capitale sociale anche a servizio dell'emissione di obbligazioni convertibili, il diritto di opzione può essere escluso con delibera dell'Assemblea o dal Consiglio di Amministrazione, nel caso sia stato a ciò delegato, il tutto nei limiti, con le modalità e nel rispetto delle disposizioni di legge applicabili."

L'art. 7 dello Statuto prevede che l'Assemblea straordinaria può deliberare la riduzione del capitale sociale, nel rispetto del disposto degli articoli 2327, 2413, 2445, 2446 e 2447 del Codice Civile, anche mediante assegnazione a singoli soci, o gruppi di soci, di determinate attività sociali.

L'art. 10 dello Statuto prevede che l'Assemblea straordinaria può delegare il Consiglio di Amministrazione a deliberare, in una o più volte, l'emissione di obbligazioni convertibili in azioni, nell'osservanza delle norme applicabili.

Infine, l'art. 33 dello Statuto prevede che sulla distribuzione degli utili delibera l'Assemblea che approva il bilancio a norma di legge.

La distribuzione degli utili avviene nei limiti di quanto previsto dall'art. 1, comma 123 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 a far data dall'inizio dell'applicazione del regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate (SIIQ) e sotto la condizione risolutiva della definitiva cessazione del predetto regime nei casi previsti dall'art. 1, commi 119 e ss. della Legge 27 dicembre 2006, n. 296,

come modificati dall'art. 20 della l. n. 164/2014, ovvero nei diversi casi stabiliti dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle SIIQ.

Il Consiglio di Amministrazione può, durante il corso dell'esercizio, distribuire agli azionisti acconti sui dividendi.

I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui siano diventati esigibili si prescrivono a favore della Società con diretta loro appostazione a riserva.

Diritto di recesso

Ai sensi dell'art. 34 dello Statuto, il diritto di recesso è disciplinato dalla legge, fermo restando che non hanno diritto di recedere i soci che non hanno concorso all'approvazione di delibere riguardanti:

(i) la proroga del termine di durata della società;
(ii) l'introduzione, la modifica o la rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari.

I termini e le modalità dell'esercizio del diritto di recesso, i criteri di determinazione del valore delle azioni e del relativo procedimento di liquidazione sono regolati dalla legge.

***

La Società non ravvisa, allo stato, la necessità di proporre l'adozione di uno specifico regolamento per la disciplina dei lavori assembleari, ritenendo altresì opportuno che, in linea di principio, sia garantita ai soci la massima partecipazione ed espressione nel dibattito assembleare.

17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF)

Oltre a quanto di seguito specificato l'Emittente non adotta pratiche di governo societario ulteriori rispetto a quelle previste dalle disposizioni legislative o regolamentari vigenti e descritte nella presente Relazione.

Comitato Investimenti

In data 14 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato di costituire, con efficacia dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, un Comitato Investimenti, costituito da cinque Amministratori di cui due indipendenti; il risk manager coadiuva il Comitato Investimenti con funzione di supporto tecnico.

In data 11 giugno 2020 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di nominare Manfredi Catella, Feras Abdulaziz Al-Naama, Luciano Gabriel, Michel Vauclair, Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà quali membri del Comitato. Alla Data della Relazione il Comitato Investimenti risulta quindi costituito da tre Amministratori, di cui due indipendenti, e due *key manager* della Società e un esperto di Real Estate, Michel Vauclair, esterno alla Società.

La Società ha ritenuto necessario nominare nella compagine del Comitato Investimenti Gabriele Bonfiglioli e Matteo Ravà, distaccati parzialmente presso la Società per effetto del contratto di asset management agreement con la SGR, in quanto coordinatori rispettivamente dell'area mercato ed investimenti e dell'area portafoglio.

Il Comitato Investimenti è un organo di natura consultiva, avente funzioni di supporto alle decisioni di investimento e disinvestimento del Consiglio di Amministrazione della Società.

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

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

È altresì prevista la possibilità di far partecipare alle riunioni, su tematiche specifiche, sia dipendenti della Società sia terzi facenti capo alla SGR, tutti in possesso di elevata specializzazione in materia finanziaria ed immobiliare.

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

Ove l'operazione di investimento o disinvestimento rientri nei limiti delle deleghe conferite all'Amministratore Delegato l'esecuzione della stessa potrà avvenire direttamente a valle della procedura di valutazione svolta dal Comitato Investimenti.

18. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Non si sono verificati cambiamenti nella struttura di *corporate governance* a far data dalla chiusura dell'Esercizio, oltre a quelli specificamente evidenziati nella presente Relazione.

19. CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL 22 DICEMBRE 2020 DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

In data 29 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della lettera del Presidente del Comitato per la *Corporate Governance*, analizzando le principali aree di attenzione e, precisamente: (i) l'integrazione della sostenibilità dell'attività d'impresa; (ii) l'informativa pre-consiliare; (iii) l'applicazione dei criteri di indipendenza; (iv) l'autovalutazione dell'organo di amministrazione; (v) la nomina e la successione degli amministratori; e (vi) le politiche di remunerazione.

In particolare, nel corso della predetta riunione del 29 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha condiviso le raccomandazioni del Comitato e lo stato di implementazione delle stesse da parte della Società, nonché le eventuali azioni da intraprendere..

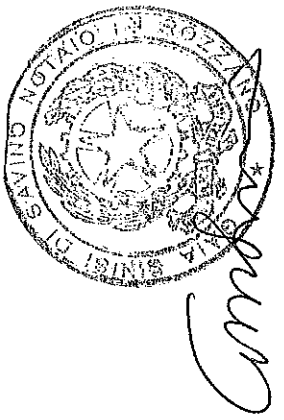


TABELLA 1: INFORMAZIONI sugli ASSETTI PROPRIETARI

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE				
	N° azioni	% rispetto al c.s.	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	Diritti e obblighi
Azioni ordinarie	36.106.558	100%	Borsa Italiana - MTA	Ai sensi di Legge e di Statuto
Azioni a voto multiplo	-	-	-	-
Azioni con diritto di voto limitato	-	-	-	-
Azioni prive del diritto di voto	-	-	-	-
Altro	-	-	-	-

ALTRI STRUMENTI FINANZIARI (attribuenti il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione)				
	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	N° strumenti in circolazione	Categoria di azioni al servizio della conversione/esercizio	N° azioni al servizio della conversione/ esercizio
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-
Warrant	-	-	-	-

PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE			
Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR HOLDING LLC	40,020%	40,020%

TABELLA 2: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI

Consiglio di Amministrazione													Comitato Controllo e Rischi		Comitato Remun.		Comitato Nomine		Comitato Investimenti	
Carica	**Componenti**	**Anno di nascita**	**Data di prima nomina ***	**In carica da**	**In carica fino a**	**Lista ******	**Esec.**	**Non-esec.**	**Indip. Codice**	**Indip. TUF**	**N. altri incarichi *****	**(*)**	**(*)**	**(**)**	**(*)**	**(**)**	**(*)**	**(**)**	**(*)**	**(**)**
Presidente	Caio Massimo Capuano	1954	14 ottobre 2015	13 maggio 2016	Esercizio 31/12/2020	M		X			1	11/11	-	-	5/5	M	-	-	-	-
Amministratore delegato	Manfredi Catella	1968	8 giugno 2015	8 giugno 2015	Esercizio 31/12/2020	M	X				1	11/11	-	-	-	-	-	-	31/31	P
Amministratore	Ariela Caglio	1973	12 aprile 2018	12 aprile 2018	Esercizio 31/12/2020	M		X	X	X	1	11/11	-	-	-	-	-	-		-
Vicepresidente	Feras Abdulaziz Al-Naama	1991	14 ottobre 2015	13 maggio 2016	Esercizio 31/12/2020	M		X	X	X	-	11/11	-	-	-	-	-	-	24/31	-
Amministratore	Olivier Elamine	1972	26 aprile 2017	10 maggio 2017	Esercizio 31/12/2020	M		X	X	X	1	11/11	-	-	5/5	M	-	-	-	-
Amministratore	Luciano Gabriel	1953	26 aprile 2017	10 maggio 2017	Esercizio 31/12/2020	M		X	X	X	1	11/11	8/8	M	-	-	-	-	30/31	-
Amministratore	Alessandra Stabilini	1970	14 ottobre 2015	13 maggio 2016	Esercizio 31/12/2020	M		X	X	X	5	11/11	8/8	P (2)	5/5	P	-	-	-	-
Amministratore	Paola Bruno	1967	11 giugno 2020	11 giugno 2020	Esercizio 31/12/2020	M		X	X	X	1	5/6	8/8	M	-	-	-	-	-	-
Amministratore	Antonella Centra	1963	17 aprile 2019	17 aprile 2019	Esercizio 31/12/2019	M		X	X	X	3	11/11	-	-	-	-	-	-		-
----------AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO----------																				
Amministratore	Agostino Ardissone (1)	1946	14 ottobre 2015	13 maggio 2016	Esercizio 31/12/2019	-		X	X	X	n/a	0/1	0/1	P	-	-	-	-	-	-

N. riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento: 11 | Comitato Controllo e Rischi: **8** | Comitato Remun.: **5** | Comitato Nomine: **-** | Comitato Investimenti: **31 -**

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): 4,5%

NOTE

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":

• Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

◊ Questo simbolo indica il principale responsabile della gestione dell'emittente (Chief Executive Officer o CEO).

o Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID).

* Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l'amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel CdA dell'emittente.

** In questa colonna è indicata la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore ("M": lista di maggioranza; "m": lista di minoranza; "CdA": lista presentata dal CdA).

*** In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni. Nella Relazione sulla corporate governance gli incarichi sono indicati per esteso.

(*). In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni rispettivamente del CdA e dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.). Si segnala che il numero delle riunioni è considerata sulla base della data di inizio del mandato.

(**). In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all'interno del Comitato: "P": presidente; "M": membro.

(1) In carica fino all'8 marzo 2020.

(2) Carica ricoperta dall'11 giugno 2020.

TABELLA 3: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE

Collegio sindacale									
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina *	In carica da	In carica fino a	Lista **	Indip. Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio ***	N. altri incarichi ****
Presidente	Massimo Laconca	1963	8 giugno 2015	8 giugno 2015	Esercizio 31/12/2020	–	X	14/14	-
Sindaco effettivo	Milena Livio	1971	8 giugno 2015	14 settembre 2015	Esercizio 31/12/2020	–	X	14/14	-
Sindaco effettivo	Marco Lori	1956	8 giugno 2015	8 giugno 2015	Esercizio 31/12/2020	–	X	14/14	-
Sindaco supplente	Emilio Aguzzi de Villneuve	1938	8 giugno 2015	14 settembre 2015	Esercizio 31/12/2020	–	X	–	-
Sindaco supplente	Maria Stella Brena	1962	14 settembre 2015	14 settembre 2015	Esercizio 31/12/2020	–	X	–	-
Sindaco supplente	Maria Catalano	1980	17 marzo 2017	17 marzo 2017	Esercizio 31/12/2020	–	X		
----------SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO----------									
	N/A	-	-	-	-	-	-	-	-
Numero riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento:14									
Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): 4,5%									

NOTE

* Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'emittente.
** In questa colonna è indicata lista da cui è stato tratto ciascun sindaco ("M": lista di maggioranza; "m": lista di minoranza).
*** In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).
****In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell'art. 148-bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.

Allegato 1

Informazioni essenziali del patto parasociale ai sensi dell'art. 122 del D.lgs. 24.2.1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato, ("TUF") e degli artt. 120 e 130 del Regolamento Consob n. 11971/1999 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato ("Regolamento Emittenti").

COIMA RES S.P.A. SIIQ

Premessa

Ai sensi dell'art. 122 del TUF e degli artt. 120 e 130 del Regolamento Emittenti si comunica che in data 1° dicembre 2015 è stato stipulato un patto parasociale (il "**Patto Parasociale**") concernente la *governance* e gli assetti proprietari di COIMA RES S.p.A. SIIQ tra Manfredi Catella; COIMA S.r.l.; COIMA SGR S.p.A. e Qatar Holding LLC, (congiuntamente, i "**Soggetti Aderenti**").

Successivamente in data 17 gennaio 2018 i Soggetti Aderenti hanno stipulato un accordo modificativo (l'"**Accordo Modificativo**") al Patto Parasociale mediante il quale è stata modificata la sezione "*Nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione*" di cui al successivo paragrafo 4.

Il Patto Parasociale ha ad oggetto n. 14.707.000 azioni COIMA RES S.p.A. SIIQ, costituenti complessivamente il 40,84% circa delle azioni rappresentative dell'intero capitale sociale della Società avente diritto di voto.

Di seguito viene riprodotto, in sintesi, il contenuto delle pattuizioni contenute nel Patto Parasociale, rilevanti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 122 del Testo Unico, divenute produttive di effetti a seguito dell'avvenuta quotazione delle azioni ordinarie della Società sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., a far data dal 13 maggio 2016.

1. Società i cui strumenti finanziari sono oggetto del Patto Parasociale

Il Patto Parasociale ha ad oggetto azioni ordinarie COIMA RES S.p.A. SIIQ, con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09126500967, R.E.A. 2070334, con capitale sociale sottoscritto e versato pari ad Euro 14.450.800, suddiviso in n. 36.007.000 azioni ordinarie senza valore nominale ("**COIMA RES**" o la "**Società**"). Ogni azione conferisce ai relativi titolari diritto ad un voto.

2. Soggetti aderenti e azioni conferite al Patto Parasociale

2.1 Le pattuizioni contenute nel Patto Parasociale vincolano i seguenti soggetti:

- Manfredi Catella, nato a Livorno il 18 agosto 1968, residente in Milano, Viale Maino n. 8, C.F. CTLMFR68M18E625J;
- COIMA S.r.l., con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, C.F. e iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano n. 00612730168, P.IVA 11814270150, ("**COIMA**"), società partecipata da Manfredi Catella che ne detiene direttamente il 2% del capitale sociale e da altri membri della sua famiglia che, complessivamente considerati detengono il 52% del relativo capitale sociale, la restante parte del capitale sociale è detenuta da Domo Media S.p.A., con sede in Milano, via Fatebenefratelli n. 9 CF e iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano n. 1333059;
- COIMA SGR S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 12, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 05688240968 ("**COIMA SGR**" o "**SGR**"), società controllata da Manfredi Catella che detiene il 92% del relativo capitale sociale; e

- Qatar Holding LLC, con sede in Doha, Qatar, Q-Tel Tower, PO Box 23224, autorizzato dalla QFC Authority con licenza n. 00004, interamente controllato da Qatar Investment Authority, fondo sovrano dello Stato del Qatar.

2.2 Formano oggetto del Patto Parasociale n. 14.707.000 azioni ordinarie di COIMA RES rappresentanti complessivamente il 40,84% delle azioni rappresentative dell'intero capitale sociale, come indicato nella tabella che segue.

2.3 I Soggetti Aderenti sono elencati - unitamente a quanto richiesto dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti - nella seguente tabella:

Soggetto Aderente	Azioni conferite al Patto Parasociale	N. diritti di voto riferiti alle azioni complessivamente conferite al Patto Parasociale	% del capitale della Società avente diritto di voto	N. ulteriori diritti di voto riferiti alle azioni non conferite al Patto Parasociale	% sul capitale sociale di Euro 14.450.800 suddiviso in n. 36.106.558 azioni	% sul totale delle azioni oggetto del Patto Parasociale
Manfredi Catella (1)	5.000	5.000	0,01	94.515	0,01	0,03
COIMA S.r.l. (2)	27.000	27.000	0,07	53.000	0,07	0,19
COIMA SGR (3)	225.000	225.000	0,62	70.659	0,62	1,53
Qatar Holding LLC	14.450.000	14.450.000	40,02	-	40,02	98,25
TOTALE	**14.707.000**	**14.707.000**	**40,73**	**218.174**	**40,73**	**100**

(1) *Nel corso dei mesi di settembre e ottobre 2016, Manfredi Catella ha acquistato ulteriori n. 21.000 azioni di COIMA RES S.p.A. SIIQ costituenti complessivamente il 0,06% circa delle azioni rappresentative dell'intero capitale sociale della Società avente diritto di voto; tali azioni non sono conferite nel Patto Parasociale.*

(2) *Nel corso dei mesi di settembre e ottobre 2016, COIMA S.r.l. ha acquistato ulteriori n. 53.000 azioni di COIMA RES S.p.A. SIIQ costituenti complessivamente il 0,15% circa delle azioni rappresentative dell'intero capitale sociale della Società avente diritto di voto; tali azioni non sono conferite nel Patto Parasociale.*

(3) *Alla data di inizio delle negoziazioni (ossia, al 13 maggio 2016) COIMA SGR S.p.A., nell'ambito della propria attività di gestione – e, dunque, non in proprio -, deteneva anche n. 1.000.000 azioni COIMA RES S.p.A. SIIQ costituenti complessivamente il 2,78% circa delle azioni rappresentative dell'intero capitale sociale della Società avente diritto di voto; tali azioni non sono pertanto conferite nel Patto Parasociale.*

3. Soggetto che possa, tramite il Patto Parasociale, esercitare il controllo sulla Società o determinare la nomina di amministratori o sindaci

Nessun soggetto esercita il controllo sulla Società in forza del Patto Parasociale. Si rinvia al successivo Paragrafo 4 per quanto concerne le previsioni contenute nel Patto Parasociale in relazione alla nomina di componenti l'organo amministrativo e l'organo di controllo.

4. Contenuto del Patto Parasociale

Nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione

Il Patto Parasociale prevede che la Società sarà amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 9 membri. In particolare, prima della quotazione, il Consiglio di Amministrazione sarà composto da 1 membro designato da Qatar Holding LLC e da 8 membri designati congiuntamente da Manfredi Catella, Coima e dalla SGR, cinque dei quali saranno amministratori indipendenti.

In caso di rinnovo del Patto Parasociale, successivamente alla quotazione il Consiglio di Amministrazione sarà nominato mediante voto di lista ai sensi dell'art. 147-*ter* del TUF. A tal proposito, Manfredi Catella, COIMA, la SGR e Qatar Holding LLC presenteranno congiuntamente, e voteranno, una lista di 9 candidati.

Tale lista – dalla quale saranno tratti tutti gli amministratori salvo quello riservato alla prima lista di minoranza, se presente – dovrà essere composta come segue:

- un candidato indicato da Qatar Holding LLC che sarà sempre inserito quale primo nominativo;
- otto candidati (ivi incluso il candidato da eleggersi in caso di assenza di una lista di minoranza) indicati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA e la SGR, in conformità con la normativa *pro tempore* vigente. In particolare:
  i. un candidato dovrà essere Manfredi Catella;
  ii. almeno cinque candidati dovranno essere qualificabili come indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina;
  iii. un candidato, qualificabile come indipendente ai sensi del Codice di Autodisciplina, sarà sempre indicato come ultimo;

I candidati designati dai paciscenti dovranno essere in possesso dell'esperienza e dell'integrità necessari per soddisfare i requisiti (ivi inclusi i requisiti d'idoneità) stabiliti dalla normativa, dal Codice di Autodisciplina e dallo statuto della Società.

Il Patto Parasociale contiene, inoltre, puntuali indicazioni con riferimento alla sostituzione degli Amministratori al verificarsi delle seguenti ipotesi: (i) richiesta della parte che ha designato l'amministratore, (ii) revoca senza giusta causa da parte dell'assemblea, (iii) venir meno della partecipazione di Qatar Holding LLC nell'Emittente per qualsiasi ragione e (iv) dimissioni dell'amministratore.

Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, del Vicepresidente, del CEO e dei membri dei comitati

Il Presidente ed il CEO della Società saranno nominati tra i candidati indicati da Manfredi Catella, COIMA e la SGR mentre il Vicepresidente sarà nominato tra i candidati indicati da Qatar Holding LLC. Il Patto Parasociale contiene, in allegato, un elenco dettagliato dei poteri del CEO.

Verranno istituiti i seguenti comitati interni: comitato per la remunerazione, il comitato per controllo e rischi e il comitato per le operazioni con le parti correlate.

I comitati interni saranno composti da una maggioranza di amministratori indipendenti e dal Vicepresidente, qualora quest'ultimo sia qualificabile come indipendente.

Verrà altresì nominato un Comitato Investimenti composto da almeno tre Amministratori di cui due amministratori indipendenti; il risk manager coadiuverà il Comitato Investimenti con funzione di supporto tecnico.

Nomina del Collegio Sindacale

Il Patto Parasociale prevede che il Collegio Sindacale della Società sia composto da tre membri effettivi e tre supplenti.

In particolare, prima della quotazione, un membro, che assumerà la veste di Presidente, sarà indicato da Qatar Holding LLC e due membri, congiuntamente, da Manfredi Catella, COIMA e dalla SGR.

In caso di rinnovo del Patto Parasociale, successivamente alla quotazione, il Collegio Sindacale verrà nominato sulla base di liste in conformità a quanto stabilito dall'art. 148 TUF. Il Patto Parasociale prevede che i paciscenti presentino e votino a favore di una lista di 6 candidati (3 effettivi e 3 supplenti).

Tale lista – dalla quale saranno tratti tutti i sindaci salvo quelli riservati alla prima lista di minoranza, se presente – dovrà essere composta come segue:

- un candidato alla carica di sindaco effettivo e un candidato alla carica di sindaco supplente verranno designati da Qatar Holding LLC. Il candidato alla carica di sindaco effettivo così indicato sarà inserito quale primo nominativo e verrà nominato Presidente del Collegio Sindacale in caso di mancanza di liste di minoranza;
- i candidati rimanenti – i due candidati alla carica di sindaco effettivo e i due candidati alla carica di sindaco supplente o, qualora sia presentata una lista di minoranza, un candidato alla carica di sindaco effettivo e un candidato alla carica di sindaco supplente – saranno indicati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA e dalla SGR.

I candidati dovranno essere in possesso dell'esperienza e dell'integrità per soddisfare i requisiti (ivi inclusi i requisiti di idoneità) stabiliti dalla normativa e dallo statuto della Società.

Delibere del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione della Società delibererà con il voto favorevole dell'amministratore indicato da Qatar Holding LLC con riferimento alle seguenti materie:

a. operazioni tra parti correlate, così definite ai sensi della normativa vigente, delle *policy* interne e delle procedure della Società;
b. proposte di fusione e scissione;
c. acquisizione di partecipazioni di controllo in società quotate;
d. investimenti fuori dall'Italia;
e. aumenti di capitale sociale per un ammontare superiore ad Euro 1 miliardo;
f. operazioni realizzate attraverso il ricorso a un indebitamento superiore al 60% del valore dell'investimento;
g. investimenti che, al netto della parte eventualmente oggetto di finanziamento, eccedano il 30% del patrimonio netto della Società;
h. cessione di *asset* aventi un valore eccedente il 25% del valore complessivo dei beni della Società;
i. delega a membri del Consiglio di Amministrazione delle materie di cui alle lettere (a) – (h) che precedono.

Assemblea

L'assemblea delibererà:

- ove competente, sulle predette materie riservate con il voto favorevole di Qatar Holding LLC;

- sulle modifiche allo statuto dell'Emittente, con il voto favorevole di Manfredi Catella, COIMA e della SGR.

Successivamente al completamento della quotazione potranno essere approvati ulteriori aumenti di capitale (in conformità con la strategia di investimento della Società, nonché con le procedure e la normativa applicabili) senza il voto favorevole di Qatar Holding LLC qualora ricorrano congiuntamente le seguenti condizioni:

- l'ammontare di ciascuno degli aumenti di capitale non ecceda Euro 1 miliardo, salvo che le proposte di aumento di capitale sociale siano approvate dal Consiglio di Amministrazione con il voto favorevole di almeno un amministratore indicato da Qatar Holding LLC;
- almeno l'80% dei proventi dell'Aumento di Capitale o di successivi aumenti di capitale sociale siano stati già investiti in conformità con quanto stabilito nella strategia di investimento della Società.

Qatar Holding LLC sarà libero di esercitare il proprio diritto di voto nell'ambito dell'assemblea chiamata a deliberare su tali aumenti di capitale.

Lock-up

Il Patto Parasociale prevede che Manfredi Catella, COIMA e la SGR siano obbligati, sino alla fine del terzo anno dalla data di costituzione della Società (ossia, sino all'8 giugno 2018), a non trasferire, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, le azioni dagli stessi detenute sino al terzo anno successivo alla costituzione della Società.

L'impegno di *lock-up* di Manfredi Catella, COIMA e della SGR terminerà comunque al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

a) i componenti del Consiglio di Amministrazione designati congiuntamente da Manfredi Catella, COIMA e dalla SGR non rappresentino la maggioranza del Consiglio di Amministrazione;
b) Manfredi Catella cessi dalla carica di Amministratore Delegato della Società; o
c) il Contratto di *Asset Management* con la SGR e/o il Contratto con Coima siano risolti senza il consenso di Manfredi Catella, COIMA e della SGR.

Il Patto Parasociale prevede inoltre che Qatar Holding LLC non trasferisca, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, le azioni dallo stesso detenute sino alla fine del sesto mese successivo al completamento del conferimento nella Società delle quote del fondo Coima Core Fund IV, già Italian Banking Fund (ossia, sino al 11 novembre 2016).

L'impegno di *lock-up* di Qatar Holding LLC terminerà comunque al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

(a) il CEO della Società non sia più Manfredi Catella o un membro del Consiglio di Amministrazione di nomina di Manfredi Catella, Coima e della SGR;

(b) il Contratto di *Asset Management* con la SGR sia sciolto per qualsiasi causa.

Il Patto Parasociale prevede che, qualora una delle parti con il proprio comportamento integri, direttamente o indirettamente, una delle ipotesi di cui agli articoli 106 e 109 del TUF, la parte responsabile dovrà tenere le restanti parti pienamente indenni e manlevate da qualsiasi costo, spesa, danno e responsabilità derivanti dall'obbligazione solidale di promozione dell'offerta pubblica di acquisto, restando inteso che l'obbligo di promozione della predetta offerta s'intenderà adempiuto esclusivamente dalla parte responsabile. Tale obbligo di indennizzo e manleva non troverà applicazione qualora, nonostante il superamento di una delle predette soglie, ricorra una delle ipotesi di esenzione dall'obbligo di offerta pubblica di cui all'articolo 49 del Regolamento Emittenti.

È inoltre riconosciuto a favore dei paciscenti un diritto di recesso, ai sensi dell'art. 1373 del Codice Civile, qualora (i) la quota detenuta da Qatar Holding LLC divenga inferiore al 10% del capitale sociale della Società o (ii) il conferimento delle Quote non si perfezioni entro il 30 giugno 2016.

5. Durata del Patto Parasociale

Il Patto Parasociale ha una durata di tre anni dalla data di sottoscrizione (ossia, sino al 1° dicembre 2018) e sarà rinnovato tacitamente per ulteriori tre anni a meno che una delle parti non comunichi per iscritto all'altra la propria volontà di non rinnovarlo almeno 6 mesi prima della relativa data di scadenza.

6. Arbitrato

Qualsivoglia controversia tra i Soggetti Aderenti in relazione al Patto Parasociale sarà decisa da un procedimento arbitrale ai sensi delle *Rules of Arbitration della International Chamber of Commerce*, in vigore, e, in particolare, da tre arbitri che verranno nominati dalla International *Court of Arbitration* della *International Chamber of Commerce* ai sensi delle *Rules of Arbitration*. Sede dell'arbitrato sarà Londra ed il procedimento arbitrale sarà condotto in lingua inglese.

7. Deposito

Il Patto Parasociale è stato depositato in data 17 maggio 2016 presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano con numero di protocollo RI/PRA/2016/160469. L'Accordo Modificativo è stato depositato presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano in data 19 gennaio 2018 con numero di protocollo PRA/34983/2018/CMIAUTO.

* * *

Il presente estratto costituisce una sintesi delle pattuizioni contenute nel Patto Parasociale ai soli fini della pubblicazione di legge. Ad ogni effetto ha valore esclusivamente il testo integrale delle pattuizioni del Patto Parasociale depositato e comunicato ai sensi di legge.

Allegato 2

Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dagli attuali componenti del Consiglio di Amministrazione

Nome e cognome	Società	Carica
Caio Massimo Capuano	Humanitas S.p.A.	Amministratore
	GICO S.r.l.	Amministratore Unico
Feras Abdulaziz Al-Naama	Smeralda Holding	Amministratore
	TBQ Foods GmbH	Amministratore
	Banvit Bandirma Vitaminli Yem Sanayii A.S.	Amministratore
	Sardegna Resorts	Amministratore
	TBQ Foods GmbH	Amministratore
	Banvit Bandirma Vitaminli Yem Sanayii A.S.	Amministratore
Manfredi Catella	COIMA SGR S.p.A.	Amministratore Delegato
	COIMA S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione
	MIXMOOD S.r.l.	Amministratore
	COIMA GP S.r.l.	Amministratore Unico
	DE Platz S.r.l.	Amministratore Unico
	COIMA Founders di COIMA GP S.r.l. & C S.a.p.a	Legale Rappresentante
	COIMA Holding di COIMA GP S.r.l. & C S.a.p.a	Legale Rappresentante
	COIMA HT S.r.l.	
	Fondazione Riccardo Catella	Presidente
Alessandra Stabilini	Hitachi Rail STS S.p.A.	Sindaco effettivo
	Brunello Cucinelli S.p.A.	Sindaco effettivo
	Librerie Feltrinelli s.r.l.	Amministratore non esecutivo
	TANK SGR S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa	Commissario liquidatore (nominata dalla Banca d'Italia)
	ECU SIM S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa	Componente del Comitato di Sorveglianza (nominata dalla Banca d'Italia)
	Unieuro S.p.A.	Amministratore non esecutivo
	Aidexa S.p.A.	Amministratore indipendente
	Cerved Group S.p.A.	Amministratore non esecutivo
	Illy Caffe S.p.A.	Sindaco effettivo
Ariela Caglio	Esprinet S.p.A.	Amministratore
Olivier Elamine	alstria office REIT-AG	Amministratore Delegato
	alstria Bamlerstraße GP GmbH	Amministratore
	alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH	Amministratore
	alstria Englische Planke GP GmbH	Amministratore
	alstria Halberstädter Straße GP GmbH	
	alstria Portfolio 3 GP GmbH	Amministratore
	alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH	Amministratore
	alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH	Amministratore
	alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH	Amministratore
	alstria Portfolio 1 GP GmbH	Amministratore
	alstria Steinstraße 5 GP GmbH	Amministratore
	alstria solutions GmbH	Amministratore
	alstria Prime Portfolio GP GmbH	Amministratore

	alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH	Amministratore
	Urban Campus Group SAS	Membro dell'advisory Committee
	Kaisergalerie General Partner GmbH	Amministratore
Luciano Gabriel	PSP Swiss Property	Presidente
	Verband Immobilien Schweiz	Membro Comitato Direttivo
Antonella Centra	Gucci S.p.A.	Amministratore
	Luxury Goods Gulr Llc	Amministratore
	Gucci Garden S.r.l.	Presidente
	Fondazione Orchestra Regionale Toscana	Amministratore
Paola Bruno	CREVAL S.p.A.	Amministratore Indipendente
	Retelit S.p.A.	Amministratore indipendente
	SEC Newgate S.p.A.	Amministratore indipendente

COIMA RES S.P.A.
Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021

Comunicazione n. 1
ore: 09.00

ELENCO INTERVENUTI

N°	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	E	U	E	U	E	U	E
1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		501.787	1,390	09:00						
2	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		981.321	2,718	09:00						
3	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.502	0,007	09:00						
4	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.300	0,247	09:00						
5	DPAM CAPITAL B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		110.000	0,305	09:00						
6	QATAR HOLDING LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.450.000	40,020	09:00						
7	EUROCONTROL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		49.551	0,137	09:00						
8	LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.284	0,247	09:00						
9	FIDELITY MANAGEMENT & RESEARCH COMPANY LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.181	0,006	09:00						
10	DPAM INVEST B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.193.099	3,304	09:00						
11	II		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		68.000	0,188	09:00						
12	FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.249	0,012	09:00						
13	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		249	0,001	09:00						
14	PENSIO B OFP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		117.000	0,324	09:00						
15	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		84.900	0,235	09:00						
16	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		403.405	1,117	09:00						
17	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		350.000	0,969	09:00						
18	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		7.647	0,021	09:00						
19	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.475	0,026	09:00						
20	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		8.928	0,025	09:00						
21	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.374	0,009	09:00						
22	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.752	0,005	09:00						
23	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.491	0,007	09:00						
24	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		203.000	0,562	09:00						
25	FJ RDE AP-FONDEN		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		525.215	1,455	09:00						
26	MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.761	0,010	09:00						
27	GENERALI ITALIA SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		714.524	1,979	09:00						
28	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		113.677	0,315	09:00						
29	MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR 2		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.068	0,011	09:00						
30	BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		71.754	0,199	09:00						
31	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		126.640	0,351	09:00						
32	DWS MULTI ASSET PIR FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		50.000	0,138	09:00						
33	ISHARES VII PLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.002	0,025	09:00						
34	CATELLA MANFREDI		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		131.210	0,363	09:00						
35	COIMA SRL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		80.000	0,222	09:00						
36	COIMA SGR SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.295.659	3,588	09:00						
37	DAVANZO PIETRO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.000	0,039	09:00						

ALLEGATO "E" AL REPERTORIO N. 4541/304

38	DI GILIO FULVIO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	4.517	0,013	09:00							
39	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	400.000	1,108	09:00							

Totale azioni in proprio	0
Totale azioni per delega	22.277.522
Totale generale azioni	22.277.522
% sulle azioni ord.	61,699

persone partecipanti all'assemblea: 1

COIMA RES S.P.A.

Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021

ESITO VOTAZIONE

Punto 1 ordinaria - Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020. Delibere inerenti e conseguenti

N°	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	VOTI
1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		501.787	1,390	F
2	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		981.321	2,718	F
3	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.502	0,007	F
4	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.300	0,247	F
5	DPAM CAPITAL B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		110.000	0,305	F
6	QATAR HOLDING LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.450.000	40,020	F
7	EUROCONTROL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		49.551	0,137	F
8	LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.284	0,247	F
9	FIDELITY MANAGEMENT & RESEARCH COMPANY LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.181	0,006	F
10	DPAM INVEST B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.193.099	3,304	F
11	II		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		68.000	0,188	F
12	FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.249	0,012	F
13	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		249	0,001	F
14	PENSIO B OFP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		117.000	0,324	F
15	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		84.900	0,235	F
16	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		403.405	1,117	F
17	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		350.000	0,969	F
18	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		7.647	0,021	F
19	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.475	0,026	F
20	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		8.928	0,025	F
21	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.374	0,009	F
22	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.752	0,005	F
23	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.491	0,007	F
24	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		203.000	0,562	F
25	FJ RDE AP-FONDEN		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		525.215	1,455	F
26	MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.761	0,010	F
27	GENERALI ITALIA SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		714.524	1,979	F
28	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		113.677	0,315	F
29	MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR 2		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.068	0,011	F
30	BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		71.754	0,199	F
31	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		126.640	0,351	F
32	DWS MULTI ASSET PIR FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		50.000	0,138	F
33	ISHARES VII PLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.002	0,025	F
34	CATELLA MANFREDI		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		131.210	0,363	F
35	COIMA SRL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		80.000	0,222	F

36	COIMA SGR SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	1.295.659	3,588	F
37	DAVANZO PIETRO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	14.000	0,039	F
38	DI GILIO FULVIO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	4.517	0,013	F
39	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	400.000	1,108	F

	AZIONI	% SUI PRESENTI
FAVOREVOLI	22.277.522	100,000%
CONTRARI	0	0,000%
ASTENUTI	0	0,000%
NON VOTANTI	0	0,000%
TOTALE AZIONI PRESENTI	22.277.522	100,000%

COIMA RES S.P.A.

Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021

ESITO VOTAZIONE

Punto 2 ordinaria - Destinazione del risultato di esercizio e proposta distribuzione dividendo.

N°	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	VOTI
1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		501.787	1,390	F
2	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		981.321	2,718	F
3	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.502	0,007	F
4	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.300	0,247	F
5	DPAM CAPITAL B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		110.000	0,305	F
6	QATAR HOLDING LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.450.000	40,020	F
7	EUROCONTROL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		49.551	0,137	F
8	LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.284	0,247	F
9	FIDELITY MANAGEMENT & RESEARCH COMPANY LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.181	0,006	F
10	DPAM INVEST B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.193.099	3,304	F
11	II		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		68.000	0,188	F
12	FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.249	0,012	F
13	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		249	0,001	F
14	PENSIO B OFP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		117.000	0,324	F
15	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		84.900	0,235	F
16	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		403.405	1,117	F
17	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		350.000	0,969	F
18	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		7.647	0,021	F
19	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.475	0,026	F
20	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		8.928	0,025	F
21	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.374	0,009	F
22	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.752	0,005	F
23	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.491	0,007	F
24	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		203.000	0,562	F
25	FJ RDE AP-FONDEN		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		525.215	1,455	F
26	MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.761	0,010	F
27	GENERALI ITALIA SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		714.524	1,979	F
28	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		113.677	0,315	F
29	MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR 2		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.068	0,011	F
30	BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		71.754	0,199	F
31	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		126.640	0,351	F
32	DWS MULTI ASSET PIR FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		50.000	0,138	F
33	ISHARES VII PLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.002	0,025	F
34	CATELLA MANFREDI		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		131.210	0,363	F
35	COIMA SRL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		80.000	0,222	F

36	COIMA SGR SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	1.295.659	3,588	F
37	DAVANZO PIETRO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	14.000	0,039	F
38	DI GILIO FULVIO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	4.517	0,013	F
39	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	400.000	1,108	F

	AZIONI	% SUI PRESENTI
FAVOREVOLI	22.277.522	100,000%
CONTRARI	0	0,000%
ASTENUTI	0	0,000%
NON VOTANTI	0	0,000%
TOTALE AZIONI PRESENTI	22.277.522	100,000%

COIMA RES S.P.A.

Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021

ESITO VOTAZIONE

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

N°	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	VOTI
1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		501.787	1,390	F
2	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		981.321	2,718	F
3	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.502	0,007	F
4	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.300	0,247	F
5	DPAM CAPITAL B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		110.000	0,305	F
6	QATAR HOLDING LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.450.000	40,020	F
7	EUROCONTROL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		49.551	0,137	F
8	LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.284	0,247	F
9	FIDELITY MANAGEMENT & RESEARCH COMPANY LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.181	0,006	F
10	DPAM INVEST B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.193.099	3,304	F
11	II		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		68.000	0,188	F
12	FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.249	0,012	F
13	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		249	0,001	F
14	PENSIO B OFP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		117.000	0,324	F
15	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		84.900	0,235	F
16	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		403.405	1,117	F
17	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		350.000	0,969	C
18	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		7.647	0,021	C
19	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.475	0,026	C
20	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		8.928	0,025	C
21	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.374	0,009	C
22	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.752	0,005	C
23	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.491	0,007	C
24	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		203.000	0,562	C
25	FJ RDE AP-FONDEN		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		525.215	1,455	C
26	MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.761	0,010	C
27	GENERALI ITALIA SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		714.524	1,979	C
28	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		113.677	0,315	C
29	MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR 2		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.068	0,011	C
30	BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		71.754	0,199	C
31	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		126.640	0,351	C
32	DWS MULTI ASSET PIR FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		50.000	0,138	C
33	ISHARES VII PLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.002	0,025	C
34	CATELLA MANFREDI		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		131.210	0,363	F
35	COIMA SRL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		80.000	0,222	F

36	COIMA SGR SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	1.295.659	3,588	F
37	DAVANZO PIETRO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	14.000	0,039	F
38	DI GILIO FULVIO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	4.517	0,013	F
39	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	400.000	1,108	F

	AZIONI	% SUI PRESENTI
FAVOREVOLI	20.072.214	90,101%
CONTRARI	2.205.308	9,899%
ASTENUTI	0	0,000%
NON VOTANTI	0	0,000%
TOTALE AZIONI PRESENTI	22.277.522	100,000%

COIMA RES S.P.A.

Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021

ESITO VOTAZIONE

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

N°	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	VOTI
1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		501.787	1,390	F
2	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		981.321	2,718	F
3	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.502	0,007	F
4	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.300	0,247	F
5	DPAM CAPITAL B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		110.000	0,305	F
6	QATAR HOLDING LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.450.000	40,020	F
7	EUROCONTROL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		49.551	0,137	F
8	LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.284	0,247	F
9	FIDELITY MANAGEMENT & RESEARCH COMPANY LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.181	0,006	F
10	DPAM INVEST B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.193.099	3,304	F
11	II		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		68.000	0,188	F
12	FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.249	0,012	F
13	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		249	0,001	F
14	PENSIO B OFP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		117.000	0,324	F
15	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		84.900	0,235	F
16	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		403.405	1,117	F
17	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		350.000	0,969	F
18	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		7.647	0,021	F
19	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.475	0,026	F
20	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		8.928	0,025	F
21	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.374	0,009	F
22	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.752	0,005	F
23	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.491	0,007	F
24	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		203.000	0,562	F
25	FJ RDE AP-FONDEN		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		525.215	1,455	F
26	MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.761	0,010	F
27	GENERALI ITALIA SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		714.524	1,979	C
28	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		113.677	0,315	C
29	MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR 2		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.068	0,011	C
30	BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		71.754	0,199	F
31	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		126.640	0,351	F
32	DWS MULTI ASSET PIR FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		50.000	0,138	F
33	ISHARES VII PLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.002	0,025	F
34	CATELLA MANFREDI		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		131.210	0,363	F
35	COIMA SRL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		80.000	0,222	F

36	COIMA SGR SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	1.295.659	3,588	F
37	DAVANZO PIETRO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	14.000	0,039	F
38	DI GILIO FULVIO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	4.517	0,013	F
39	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	400.000	1,108	F

	AZIONI	% SUI PRESENTI
FAVOREVOLI	21.445.253	96,264%
CONTRARI	832.269	3,736%
ASTENUTI	0	0,000%
NON VOTANTI	0	0,000%
TOTALE AZIONI PRESENTI	22.277.522	100,000%

COIMA RES S.P.A.

Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021

ESITO VOTAZIONE

Punto 4.1 ordinaria - Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

N°	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	VOTI
1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		501.787	1,390	F
2	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		981.321	2,718	F
3	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.502	0,007	F
4	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.300	0,247	F
5	DPAM CAPITAL B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		110.000	0,305	F
6	QATAR HOLDING LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.450.000	40,020	F
7	EUROCONTROL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		49.551	0,137	F
8	LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.284	0,247	F
9	FIDELITY MANAGEMENT & RESEARCH COMPANY LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.181	0,006	F
10	DPAM INVEST B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.193.099	3,304	F
11	II		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		68.000	0,188	F
12	FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.249	0,012	F
13	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		249	0,001	F
14	PENSIO B OFP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		117.000	0,324	F
15	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		84.900	0,235	F
16	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		403.405	1,117	F
17	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		350.000	0,969	F
18	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		7.647	0,021	F
19	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.475	0,026	F
20	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		8.928	0,025	F
21	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.374	0,009	F
22	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.752	0,005	F
23	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.491	0,007	F
24	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		203.000	0,562	F
25	FJ RDE AP-FONDEN		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		525.215	1,455	F
26	MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.761	0,010	F
27	GENERALI ITALIA SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		714.524	1,979	F
28	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		113.677	0,315	F
29	MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR 2		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.068	0,011	F
30	BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		71.754	0,199	F
31	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		126.640	0,351	F
32	DWS MULTI ASSET PIR FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		50.000	0,138	F
33	ISHARES VII PLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.002	0,025	F
34	CATELLA MANFREDI		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		131.210	0,363	F
35	COIMA SRL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		80.000	0,222	F

36	COIMA SGR SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	1.295.659	3,588	F
37	DAVANZO PIETRO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	14.000	0,039	F
38	DI GILIO FULVIO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	4.517	0,013	F
39	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	400.000	1,108	F

	AZIONI	% SUI PRESENTI
FAVOREVOLI	22.277.522	100,000%
CONTRARI	0	0,000%
ASTENUTI	0	0,000%
NON VOTANTI	0	0,000%
TOTALE AZIONI PRESENTI	22.277.522	100,000%

COIMA RES S.P.A.

Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021

ESITO VOTAZIONE

Punto 4.2 ordinaria - Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione.

N°	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	VOTI
1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		501.787	1,390	F
2	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		981.321	2,718	F
3	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.502	0,007	F
4	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.300	0,247	F
5	DPAM CAPITAL B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		110.000	0,305	F
6	QATAR HOLDING LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.450.000	40,020	F
7	EUROCONTROL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		49.551	0,137	F
8	LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.284	0,247	F
9	FIDELITY MANAGEMENT & RESEARCH COMPANY LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.181	0,006	F
10	DPAM INVEST B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.193.099	3,304	F
11	II		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		68.000	0,188	F
12	FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.249	0,012	F
13	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		249	0,001	F
14	PENSIO B OFP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		117.000	0,324	F
15	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		84.900	0,235	F
16	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		403.405	1,117	F
17	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		350.000	0,969	F
18	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		7.647	0,021	F
19	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.475	0,026	F
20	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		8.928	0,025	F
21	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.374	0,009	F
22	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.752	0,005	F
23	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.491	0,007	F
24	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		203.000	0,562	F
25	FJ RDE AP-FONDEN		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		525.215	1,455	F
26	MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.761	0,010	F
27	GENERALI ITALIA SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		714.524	1,979	F
28	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		113.677	0,315	F
29	MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR 2		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.068	0,011	F
30	BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		71.754	0,199	F
31	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		126.640	0,351	F
32	DWS MULTI ASSET PIR FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		50.000	0,138	F
33	ISHARES VII PLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.002	0,025	F
34	CATELLA MANFREDI		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		131.210	0,363	F
35	COIMA SRL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		80.000	0,222	F

36	COIMA SGR SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	1.295.659	3,588	F
37	DAVANZO PIETRO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	14.000	0,039	F
38	DI GILIO FULVIO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	4.517	0,013	F
39	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	400.000	1,108	F

	AZIONI	% SUI PRESENTI
FAVOREVOLI	22.277.522	100,000%
CONTRARI	0	0,000%
ASTENUTI	0	0,000%
NON VOTANTI	0	0,000%
TOTALE AZIONI PRESENTI	22.277.522	100,000%

COIMA RES S.P.A.

Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021

ESITO VOTAZIONE

Punto 4.3 ordinaria - Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

N°	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	VOTI
1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		501.767	1,390	L1
2	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		981.321	2,718	L1
3	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.502	0,007	L1
4	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.300	0,247	L1
5	DPAM CAPITAL B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		110.000	0,305	L1
6	QATAR HOLDING LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.450.000	40,020	L1
7	EUROCONTROL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		49.551	0,137	L1
8	LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.284	0,247	L1
9	FIDELITY MANAGEMENT & RESEARCH COMPANY LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.181	0,006	L1
10	DPAM INVEST B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.193.099	3,304	L1
11	II		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		68.000	0,188	L1
12	FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.249	0,012	L1
13	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		249	0,001	L1
14	PENSIO B OFP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		117.000	0,324	L1
15	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		84.900	0,235	L1
16	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		403.405	1,117	L1
17	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		350.000	0,969	L1
18	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		7.647	0,021	L1
19	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.475	0,026	L1
20	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		8.928	0,025	L1
21	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.374	0,009	L1
22	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.752	0,005	L1
23	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.491	0,007	L1
24	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		203.000	0,562	L1
25	FJ RDE AP-FONDEN		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		525.215	1,455	L1
26	MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.761	0,010	L1
27	GENERALI ITALIA SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		714.524	1,979	L1
28	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		113.677	0,315	L1
29	MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR 2		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.068	0,011	L1
30	BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		71.754	0,199	L1
31	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		126.640	0,351	C
32	DWS MULTI ASSET PIR FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		50.000	0,138	C
33	ISHARES VII PLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.002	0,025	L1
34	CATELLA MANFREDI		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		131.210	0,363	L1
35	COIMA SRL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		80.000	0,222	L1



36	COIMA SGR SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	1.295.659	3,588	L1
37	DAVANZO PIETRO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	14.000	0,039	L1
38	DI GILIO FULVIO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	4.517	0,013	L1
39	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	400.000	1,108	L1

	AZIONI	% SUI PRESENTI
LISTA1	22.100.882	99,207%
ASTENUTO	0	0,000%
CONTRARIO A TUTTE LE LISTE	176.640	0,793%
NON VOTANTI	0	0,000%
TOTALE AZIONI PRESENTI	22.277.522	100,000%

COIMA RES S.P.A.

Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021

ESITO VOTAZIONE

Punto 4.4 ordinaria - Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

N°	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	VOTI
1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		501.787	1,380	F
2	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		981.321	2,718	F
3	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.502	0,007	F
4	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.300	0,247	F
5	DPAM CAPITAL B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		110.000	0,305	F
6	QATAR HOLDING LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.450.000	40,020	F
7	EUROCONTROL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		49.551	0,137	F
8	LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.284	0,247	F
9	FIDELITY MANAGEMENT & RESEARCH COMPANY LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.181	0,006	F
10	DPAM INVEST B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.193.099	3,304	F
11	II		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		68.000	0,188	F
12	FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.249	0,012	F
13	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		249	0,001	F
14	PENSIO B OFP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		117.000	0,324	F
15	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		84.900	0,235	F
16	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		403.405	1,117	F
17	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		350.000	0,969	F
18	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		7.647	0,021	F
19	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.475	0,026	F
20	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		8.928	0,025	F
21	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.374	0,009	F
22	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.752	0,005	F
23	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.491	0,007	F
24	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		203.000	0,562	F
25	FJ RDE AP-FONDEN		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		525.215	1,455	F
26	MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.761	0,010	F
27	GENERALI ITALIA SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		714.524	1,979	F
28	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		113.677	0,315	F
29	MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR 2		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.068	0,011	F
30	BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		71.754	0,199	C
31	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		126.640	0,351	C
32	DWS MULTI ASSET PIR FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		50.000	0,138	C
33	ISHARES VII PLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.002	0,025	F
34	CATELLA MANFREDI		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		131.210	0,363	F
35	COIMA SRL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		80.000	0,222	F



36	COIMA SGR SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	1.295.659	3,588	F
37	DAVANZO PIETRO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	14.000	0,039	F
38	DI GILIO FULVIO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	4.517	0,013	F
39	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	400.000	1,108	F

	AZIONI	% SUI PRESENTI
FAVOREVOLI	22.029.128	98,885%
CONTRARI	248.394	1,115%
ASTENUTI	0	0,000%
NON VOTANTI	0	0,000%
TOTALE AZIONI PRESENTI	22.277.522	100,000%

COIMA RES S.P.A.

Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021

ESITO VOTAZIONE

Punto 4.5 ordinaria - Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

N°	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	VOTI
1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		501.787	1,390	F
2	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		981.321	2,718	F
3	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.502	0,007	F
4	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.300	0,247	F
5	DPAM CAPITAL B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		110.000	0,305	F
6	QATAR HOLDING LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.450.000	40,020	F
7	EUROCONTROL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		49.551	0,137	F
8	LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.284	0,247	F
9	FIDELITY MANAGEMENT & RESEARCH COMPANY LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.181	0,006	F
10	DPAM INVEST B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.193.099	3,304	F
11	II		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		68.000	0,188	F
12	FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.249	0,012	F
13	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		249	0,001	F
14	PENSIO B OFP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		117.000	0,324	F
15	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		84.900	0,235	F
16	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		403.405	1,117	F
17	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		350.000	0,969	F
18	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		7.647	0,021	F
19	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.475	0,026	F
20	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		8.928	0,025	F
21	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.374	0,009	F
22	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.752	0,005	F
23	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.491	0,007	F
24	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		203.000	0,562	F
25	FJ RDE AP-FONDEN		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		525.215	1,455	F
26	MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.761	0,010	F
27	GENERALI ITALIA SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		714.524	1,979	F
28	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		113.677	0,315	F
29	MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR 2		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.066	0,011	F
30	BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		71.754	0,199	F
31	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		126.640	0,351	F
32	DWS MULTI ASSET PIR FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		50.000	0,138	F
33	ISHARES VII PLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.002	0,025	F
34	CATELLA MANFREDI		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		131.210	0,363	F
35	COIMA SRL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		80.000	0,222	F

36	COIMA SGR SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	1.295.659	3,588	F
37	DAVANZO PIETRO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	14.000	0,039	F
38	DI GILIO FULVIO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	4.517	0,013	F
39	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	400.000	1,108	F

	AZIONI	% SUI PRESENTI
FAVOREVOLI	22.277.522	100,000%
CONTRARI	0	0,000%
ASTENUTI	0	0,000%
NON VOTANTI	0	0,000%
TOTALE AZIONI PRESENTI	22.277.522	100,000%

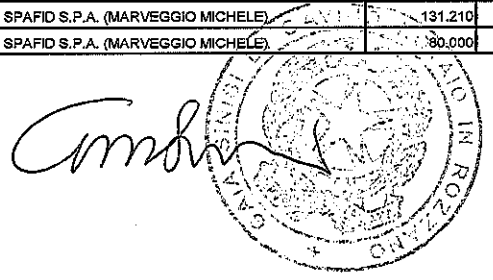
COIMA RES S.P.A.

Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021

ESITO VOTAZIONE

Punto 5.1 ordinaria - Nomina dei componenti del Collegio Sindacale.

N°	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	VOTI
1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		501.787	1,390	L1
2	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		981.321	2,718	L1
3	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.502	0,007	L1
4	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.300	0,247	L1
5	DPAM CAPITAL B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		110.000	0,305	L1
6	QATAR HOLDING LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.450.000	40,020	L1
7	EUROCONTROL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		49.551	0,137	L1
8	LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.284	0,247	L1
9	FIDELITY MANAGEMENT & RESEARCH COMPANY LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.181	0,006	L1
10	DPAM INVEST B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.193.099	3,304	L1
11	II		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		68.000	0,188	L1
12	FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.249	0,012	L1
13	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		249	0,001	L1
14	PENSIO B OFP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		117.000	0,324	L1
15	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		84.900	0,235	L1
16	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		403.405	1,117	L1
17	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		350.000	0,969	L1
18	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		7.647	0,021	L1
19	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.475	0,026	L1
20	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		8.928	0,025	L1
21	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.374	0,009	L1
22	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.752	0,005	L1
23	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.491	0,007	L1
24	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		203.000	0,562	L1
25	FJ RDE AP-FONDEN		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		525.215	1,455	L1
26	MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.761	0,010	L1
27	GENERALI ITALIA SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		714.524	1,979	L1
28	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		113.677	0,315	L1
29	MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR 2		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.068	0,011	L1
30	BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		71.754	0,199	L1
31	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		126.640	0,351	L1
32	DWS MULTI ASSET PIR FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		50.000	0,138	L1
33	ISHARES VII PLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.002	0,025	L1
34	CATELLA MANFREDI		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		131.210	0,363	L1
35	COIMA SRL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		80.000	0,222	L1



36	COIMA SGR SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	1.295.659	3,588	L1
37	DAVANZO PIETRO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	14.000	0,039	L1
38	DI GILIO FULVIO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	4.517	0,013	L1
39	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	400.000	1,108	L1

	AZIONI	% SUI PRESENTI
LISTA1	22.277.522	100,000%
ASTENUTO	0	0,000%
CONTRARIO A TUTTE LE LISTE	0	0,000%
NON VOTANTI	0	0,000%
TOTALE AZIONI PRESENTI	22.277.522	100,000%

COIMA RES S.P.A.

Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021

ESITO VOTAZIONE

Punto 5.2 ordinaria - Nomina del Presidente del Collegio Sindacale.

N°	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	VOTI
1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		501.787	1,390	F
2	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		981.321	2,718	F
3	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.502	0,007	F
4	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.300	0,247	F
5	DPAM CAPITAL B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		110.000	0,305	F
6	QATAR HOLDING LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.450.000	40,020	F
7	EUROCONTROL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		49.551	0,137	F
8	LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.284	0,247	F
9	FIDELITY MANAGEMENT & RESEARCH COMPANY LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.181	0,006	F
10	DPAM INVEST B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.193.099	3,304	F
11	II		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		68.000	0,188	F
12	FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.249	0,012	F
13	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		249	0,001	F
14	PENSIO B OFP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		117.000	0,324	F
15	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		84.900	0,235	F
16	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		403.405	1,117	F
17	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		350.000	0,969	F
18	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		7.647	0,021	F
19	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.475	0,026	F
20	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		8.928	0,025	F
21	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.374	0,009	F
22	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.752	0,005	F
23	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.491	0,007	F
24	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		203.000	0,562	F
25	FJ RDE AP-FONDEN		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		525.215	1,455	F
26	MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.761	0,010	F
27	GENERALI ITALIA SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		714.524	1,979	F
28	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		113.677	0,315	F
29	MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR 2		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.068	0,011	F
30	BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		71.754	0,199	F
31	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		126.640	0,351	F
32	DWS MULTI ASSET PIR FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		50.000	0,138	F
33	ISHARES VII PLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.002	0,025	F
34	CATELLA MANFREDI		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		131.210	0,363	F
35	COIMA SRL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		80.000	0,222	F

36	COIMA SGR SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	1.295.659	3,588	F
37	DAVANZO PIETRO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	14.000	0,039	F
38	DI GILIO FULVIO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	4.517	0,013	F
39	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	400.000	1,108	F

	AZIONI	% SUI PRESENTI
FAVOREVOLI	22.277.522	100,000%
CONTRARI	0	0,000%
ASTENUTI	0	0,000%
NON VOTANTI	0	0,000%
TOTALE AZIONI PRESENTI	22.277.522	100,000%

ESITO VOTAZIONE

Punto 5.3 ordinaria - Determinazione del compenso dei componenti e del Presidente del Collegio Sindacale.

N°	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	VOTI
1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		501.787	1,390	F
2	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		981.321	2,718	F
3	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.502	0,007	F
4	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.300	0,247	F
5	DPAM CAPITAL B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		110.000	0,305	F
6	QATAR HOLDING LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.450.000	40,020	F
7	EUROCONTROL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		49.551	0,137	F
8	LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.284	0,247	F
9	FIDELITY MANAGEMENT & RESEARCH COMPANY LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.181	0,006	F
10	DPAM INVEST B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.193.099	3,304	F
11	II		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		68.000	0,188	F
12	FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.249	0,012	F
13	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		249	0,001	F
14	PENSIO B OFP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		117.000	0,324	F
15	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		84.900	0,235	F
16	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		403.405	1,117	F
17	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		350.000	0,969	F
18	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		7.647	0,021	F
19	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.475	0,026	F
20	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		8.928	0,025	F
21	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.374	0,009	F
22	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.752	0,005	F
23	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.491	0,007	F
24	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		203.000	0,562	F
25	FJ RDE AP-FONDEN		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		525.215	1,455	F
26	MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.761	0,010	F
27	GENERALI ITALIA SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		714.524	1,979	F
28	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		113.677	0,315	F
29	MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR 2		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.068	0,011	F
30	BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION,.		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		71.754	0,199	F
31	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		126.640	0,351	F
32	DWS MULTI ASSET PIR FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		50.000	0,138	F
33	ISHARES VII PLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.002	0,025	F
34	CATELLA MANFREDI		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		131.210	0,363	F
35	COIMA SRL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		80.000	0,222	F

36	COIMA SGR SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	1.295.659	3,588	F
37	DAVANZO PIETRO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	14.000	0,039	F
38	DI GILIO FULVIO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	4.517	0,013	F
39	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	400.000	1,108	F

	AZIONI	% SUI PRESENTI
FAVOREVOLI	22.277.522	100,000%
CONTRARI	0	0,000%
ASTENUTI	0	0,000%
NON VOTANTI	0	0,000%
TOTALE AZIONI PRESENTI	22.277.522	100,000%

COIMA RES S.P.A.

Assemblea ordinaria del 22 aprile 2021

ESITO VOTAZIONE

Punto 6 ordinaria - Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 del Codice Civile, previa revoca della precedente autorizzazione deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 11 giugno 2020. Delibere inerenti e conseguenti.

N°	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	VOTI
1	FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELITY INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		501.787	1,390	F
2	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		981.321	2,718	F
3	JAMES ALPHA FUNDS TRUST - JAME		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.502	0,007	F
4	SALIENT GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.300	0,247	F
5	DPAM CAPITAL B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		110.000	0,305	F
6	QATAR HOLDING LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		14.450.000	40,020	F
7	EUROCONTROL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		49.551	0,137	F
8	LGT SELECT FUNDS - LGT SELECT REITS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		89.284	0,247	F
9	FIDELITY MANAGEMENT & RESEARCH COMPANY LLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.181	0,006	F
10	DPAM INVEST B		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.193.099	3,304	F
11	II		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		68.000	0,188	F
12	FIDELITY ADVISOR SERIES VII: FIDELITY ADVISOR GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.249	0,012	F
13	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT REPRESENTING IAM REAL ESTATE EUROPE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		249	0,001	F
14	PENSIO B OFP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		117.000	0,324	F
15	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		84.900	0,235	F
16	FIDELITY GLOBAL REAL ESTATE MULTIASSET BASE FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		403.405	1,117	F
17	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE BOUWNIJVERHEID		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		350.000	0,969	C
18	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		7.647	0,021	C
19	AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.475	0,026	C
20	AZ FUND 1 AZ EQUITY ITALIAN SMALL MID CAP		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		8.928	0,025	C
21	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.374	0,009	C
22	PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEXICO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		1.752	0,005	C
23	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		2.491	0,007	C
24	PRI DPAM EUROPEAN REAL ESTATE		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		203.000	0,562	C
25	FJ RDE AP-FONDEN		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		525.215	1,455	C
26	MUNICIPAL EMPLOYEES' ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		3.761	0,010	C
27	GENERALI ITALIA SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		714.524	1,979	F
28	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		113.677	0,315	C
29	MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR 2		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		4.068	0,011	C
30	BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION..		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		71.754	0,199	C
31	STICHTING MN SERVICES BEURSGENOTEERD ONROEREND GOED FONDS		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		126.640	0,351	C
32	DWS MULTI ASSET PIR FUND		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		50.000	0,138	C
33	ISHARES VII PLC		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		9.002	0,025	F
34	CATELLA MANFREDI		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		131.210	0,363	F
35	COIMA SRL		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)		80.000	0,222	F

36	COIMA SGR SPA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	1.295.859	3,588	F
37	DAVANZO PIETRO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	14.000	0,039	A
38	DI GILIO FULVIO		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	4.517	0,013	F
39	FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA		RAPP. DESIGNATO SPAFID S.P.A. (MARVEGGIO MICHELE)	400.000	1,108	F

	AZIONI	% SUI PRESENTI
FAVOREVOLI	20.781.740	93,286%
CONTRARI	1.481.782	6,651%
ASTENUTI	14.000	0,063%
NON VOTANTI	0	0,000%
TOTALE AZIONI PRESENTI	22.277.522	100,000%